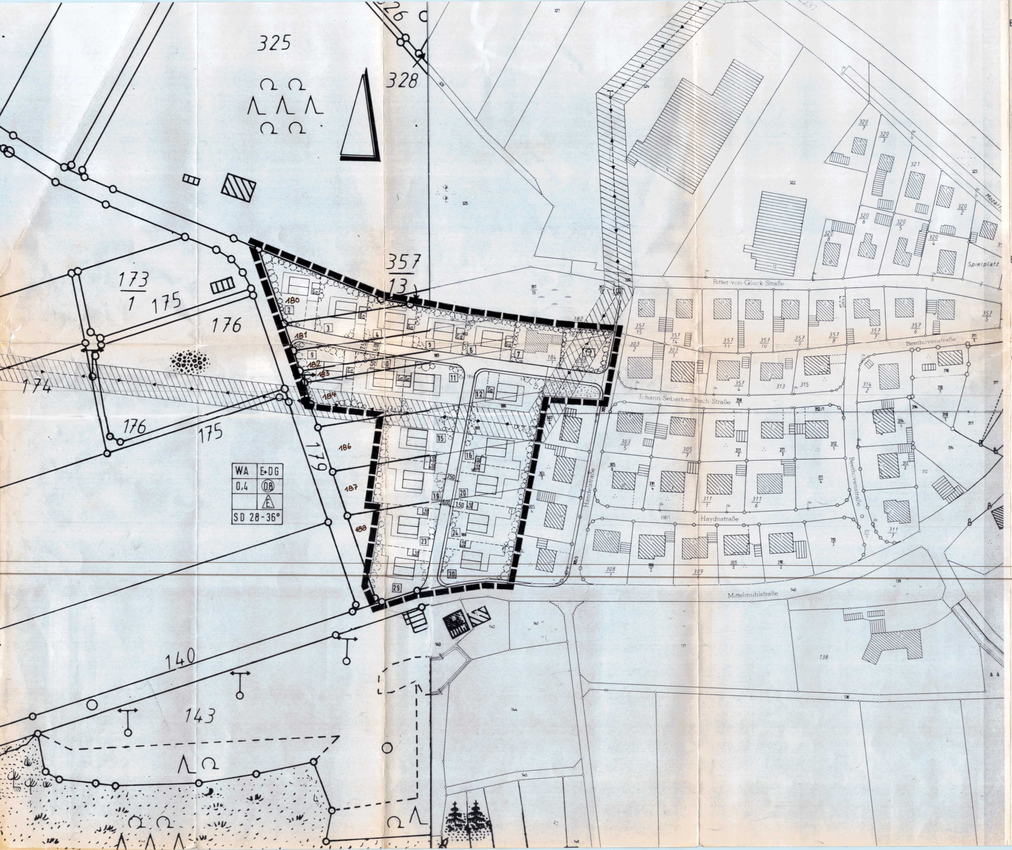


BEGRÜNDUNG

Das Gebiet wird durch die angesiedelte Industrie und zeitne Dienstleistungsbetriebe sowie durch die Nähe zum Ortskern zu einem bevorzugten Wohnort.

Es wurde in den letzten 10 Jahren durch das Baugebiet "Glucksiedlung" erfaßt. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile bis auf die wenigen unbebauten Baulücken nahezu vollständig. Die Ausweisung eines Baugebietes erforderlich macht, daß sich die ortsansässigen Gewerbebetriebe und auf Grund der guten Verkehrsanbindung sich das in Verlängerung der "Glucksiedlung" befindliche Gewerbegebiet, das Gebiet ist sowohl hinsichtlich der Ausbildung als auch der Vertretung als allgemeiner Wohngebiet (Bebauungsverordnung) in Flächennutzungsplan der Stadt Berching enthalten.

Grundstücke stehen direkt abgabebereit.

Bebauungsplan wird durch Grenzregelung oder Baulandumlegung realisiert.

Erschließung erfolgt durch zwei Straßen: (195m und 153m), die "Mühelmühlstraße" und "Mittelmühlstraße" genannt werden.

Die Frischwasser- und Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Wasserversorgung der vorgelegenen Gruppe.

Die Versorgung kann durch die OBAG in Ergänzung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

Die Stromversorgung in naher Zukunft eine Ortsnamination mit Erdkabelnetz erhalten. Im Baugebiet wird von dieser geplanten Maßnahme erfolgt.

ERSCHLIESSUNG

Straßenbau		pauschal	=	DM
Mühelmühlstraße	ca. 525 m	à 200,--DM	=	60.000,--DM
Straßenbeleuchtung	ca. 1 Stück	à 1.500,--DM	=	1.500,--DM
Grünanlage	ca. 1 Stück	à 5.000,--DM	=	5.000,--DM
Wasserleitung	ca. 525 m	à 100,--DM	=	52.500,--DM
Kanalleitung	ca. 525 m	à 150,--DM	=	78.750,--DM
Grundstückspreis eigenes Gelände		pauschal	=	5.000,--DM
Gesamtkosten				202.750,--DM

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abrenzung im Bebauungsplan gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung als Höchstmaßnahmen. Das, also, sind keine Werte aus den Überbauberen Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

1.3 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit Z = I + DG festgesetzt.

1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

1.5 Abweichend hiervon sind Garagen auf den in Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird die Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

1.6 Bauliche Anlagen in Zone des § 14 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.7 Aus Gründen des Immissionsschutzes sind die Wohnräume der Häuser auf den Parzellen 2-7 nach Süden auszurichten.

1.8 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650m².

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei Stellung der Gebäude parallel zur Straße darf die Traufkante straßenseitig maximal 3,5 m über OK natürlichen Geländes betragen.

Bei Stellung der Gebäude senkrecht zur Straße darf die Firsthöhe an der straßenseitigen Giebelseite maximal 8,0m über OK natürlichen Geländes betragen.

1.10 Den Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

1.11 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den in Plan festgesetzten Flächen zulässig.

1.12 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

1.13 Von Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an den Grundstücksgrenzen gebaut werden, darf auch, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.

1.14 Garagen aus wetlibleck oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

1.15 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.

1.16 Dachform

1.17 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung in Plan mit einer Dachneigung von 35 bis 38°.

Die Dächer sind in naturroten Dachziegeln (Dachsteinen, Wellenbeziehungsplatten und ähnlichen Eindeckungen sind unzulässig.

1.18 Ein Dachüberstand größer als 0,80 m gemessen vom Oberkante Mauerwerk bis Unterkante Aufpfetten ist unzulässig.

1.19 Erker, Dachgauben, Dachaufbauten und Ähnliches sind zulässig. Ein Abstand der Dachgeschosses ist zulässig.

1.20 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind Satteldächer zulässig.

1.21 Dacher Dachneigung wie Hauptgebäude) zulässig, Pult- und Flachdächer sind unzulässig.

1.22 Dachgauben sind an Giebel bis 25cm, an der Traufe bis 50cm über die Außenwand hinaus zulässig.

1.23 Giebelbeispiel:

1.24 Einfriedungen

1.25 Die Einfriedung der Grundstücke darf in Über Straßenbereiskante nicht Überreteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 10 cm ausgeführt werden. Verboten ist zur Straße hin ein senkrechter Holzlatten- oder Maschendrahtzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffumsponnenen Maschendraht maximal Höhe 1m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h., daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

1.26 Äußere Gestaltung

1.27 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben gegliedert sein.
Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen.
Glasbetonsteine ist in Form von Stützen, Mauern bzw. anderen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig. Das Mindestseitenverhältnis Länge: Breite soll allgemein 5:1 betragen; überbaurliche Bauteile sind zulässig.
Anlagen der Außenwerbung sind nach Art. 16 Bayer. Bauordnung unzulässig.

1.28 Außenanlagen

1.29 Die nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hinzu sind zur Erhaltung Sträucher und Stauden zulässig. (siehe 1.5)

1.30 Die Geländeoberkanten der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Baugrundgeländes anzugleichen.

1.31 Eine Auffüllung von mehr als 0,5m in Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

1.32 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.

1.33 Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Aufpflanzung mit nachstehenden Pflanzsortiment sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz und Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50m aufweisen.

Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:
Heimeiche (Ligistrum Vulgare), Pfaffenkäppchen (Euonymus Europeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Weißdorn (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hazel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicere Xylosteum), Hundsrose (Rosa Canina);
sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Kiefern.
Auf eine Länge von 15,0m des Pflanzgebotes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden.
In Privatgärten muß ein einheimischer Großbaum pro 500m² Grundfläche gepflanzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

1+DG — Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoß und ein ausbaufähiges entsprechendes Dachgeschoß

0.4 — Grundflächenzahl

D.B — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze

SD — Satteldach
28-36° — Dachneigung
Richtung der Gebäudeumbenenzeiten

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Gehwegbahn

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Sichtdreieck

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Buschgruppen

Flächen für Stellplätze oder Garagen

Ga — Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

elektrische Freileitung mit Schutzstreifen

Trafostation

B. FÜR HINWEISE

Bestehende Gebäude

abzubrechende Gebäude

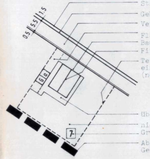
ungefähre Flurstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke

380 — Höhenschichtlinie

761 — Flurstücks-Nr.

REGELBEISPIEL



Auf grund des § 10 Baugesetzbuch (Bauge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und in Verbindung mit § 9 Abs. 10 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 26.04.1962 (BGBl. I S. 233) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 39) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BauO) für den Bebauungsplan vom 20.08.1962 (GVBl. S. 179) und Art. 107 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 39) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BauO) für den Bebauungsplan vom 20.08.1962 (GVBl. S. 179) erläßt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i.d.OPf. folgende als Satzung beschlossene Bebauungsplan, mit Schreiben vom ..... Nr. ..... genehmigt.

§ 1 Abs. 1 BauGB als rechtsunwirksamer unbekannter Bestimmung.

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

für das Baugebiet "Erweiterung der Glucksiedlung" in Erasbach

Der vom Bauausschuß am 20. 01. 1982 ausgearbeitete und anlässlich am 15. 04. 1987 geänderte Bebauungsplan für das Baugebiet "Erweiterung der Glucksiedlung" in Erasbach wird hiermit aufgestellt.
Der Bebauungsplan mit seinen weiteren Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Berching, den 21.12.1987

Stadt Berching

Grabmann
1. Bürgermeister

1. Für die Bearbeitung der Planentwürfe.

Berching, den 25.01.1982 i.A. gez.
Dipl.-Ing. (FH)

2. Die Stadt Berching hat am 20.12.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Berching, den 14.12.1981 gez.
(Kuffer)
1.Bürgermeister

3. Die Stadt Berching hat gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB mit Schreiben Bekanntmachung vom 28.06.1982 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung von 05.07.1982 bis 06.08.1982 öffentlich dargelegt und allgemein unterrichtet und Äußerungen und Erörterung gegeben.

Berching, den 29.06.1982 gez.
(Kuffer)
1.Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 vom 25.07.1986 bis 26.08.1986 im Rathaus der Stadt Berching öffentlich ausgelegt.

Berching, den 15.04.1987 gez.
(Grabmann)
1.Bürgermeister

5. Am 21.1.1987 den Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB mit Datum, beschlossen.

Berching, den 08.07.1987 gez.
(Grabmann)
1. Bürgermeister

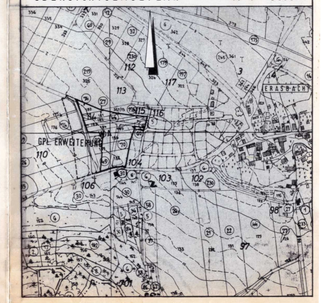
6. Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.12.1987 Az.: 17/5-610-12/Kel gemäß § 11 Abs. 1 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich beschlossen. Auflage: Abwasserbeseitigung gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 20.8.1986.

Neumarkt i.d.OPf., den 10.12.1987 i.A. gez. Löhner

7. Die Genehmigung der Bebauungsplanes wurde am 21.12.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Berching, den 21.12.1987 gez.
(Grabmann)
1.Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000



STADT BERCHING

LANDKREIS: NEUMARKT i.d. OPF.

BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG DER GLUCKSIEDLUNG IM ORTSTEIL ERASBACH

ENTWURF

MASSTAB 1 : 1000

	DATUM	NAME	DATUM	NAME	DATUM	NAME
ENTWURF	20.01.1982					
GEZEICHNET	25.01.82	WICKL				
GEPRÜFT	25.01.82	MEIER				
GEÄNDERT	07.01.83	FUCHS	15.04.87	FUCHS		

STADT BERCHING PETTENKOFERPLATZ 12
8434 BERCHING TEL. 08462 / 320 / 650