BEGRÜNDUNG

Erasbach ist bedingt durch die angesiedelte Industrie und seine günstige geographische Lage, einer der wachstumsintensiven Orte der Großgemeinde Berching.
Der Baulandbedarf wurde in den letzten 10 Jahren durch das Baugebiet "Glucksiedlung" gedeckt. Dieser Bebauungsplan ist mittlerweile vollzogen, so daß die weiterhin anhaltende Nachfrage nach Bauland die Ausweisung eines Baugebietes erforderlich macht.
Unter Abwägung der topographischen Gegebenheiten und auf Grund der geringen Reinitäten bietet sich das in Verlängerung der "Glucksiedlung" liegende Gelände an. Das Gebiet ist sowohl hinsichtlich seiner Ausdehnung als auch der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung) im Flächennutzungsplan der Stadt Berching enthalten.
Die Grundstücksbesitzer sind abgabebereit.
Die Bodenordnung soll durch Grenzregelung oder Baulandumlegung geregelt werden.
Die Erschließung erfolgt durch zwei Straßen (195m und 130m), die an die Ortsstraßen "Händelstraße" und "Mittelmühlstraße" anbunden werden.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe.
Die Stromversorgung kann durch die OBAG in Ergänzung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.
Erasbach soll in naher Zukunft eine Ortskanalisation mit Erdausgleichbecken erhalten. Das Baugebiet wird von dieser geplanten Kanalisation erfaßt.

ERSCHLIESSUNG

Grunderwerb		pauschal	=	40.000,--DM
Wasserversorgung	ca. 325 m	a' 200,--DM	=	65.000,--DM
Kanalisation	ca. 325 m	a' 500,--DM	=	162.500,--DM
Hausanschlüsse	18 Häuser	a' 3000,--DM	=	54.000,--DM
Straße	ca. 1 950 m	a' 100,--DM	=	195.000,--DM
Gehwege	ca. 650 m	a' 120,--DM	=	78.000,--DM
Straßenbeleuchtung	ca. 8 St.	a' 1500,--DM	=	12.000,--DM
Kinderspielplatz einschl. Grünfl.		pauschal	=	20.000,--DM
Gesamterschließungskosten				566.500,--DM

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abrenzung im Bebauungsplan gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

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

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

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

3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

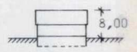
4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 650m².

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

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



5.3 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

6. Stellplätze und Garagen

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 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.

6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.

6.4 Garagen aus Weißblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

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

7. Dachform

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

Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Wellasbestzementplatten und ähnliche Eindeckungen sind unzulässig.

7.2 Ein Kniestock größer als 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette ist unzulässig.

7.3 Erker, Dachgauben, Dachaufbauten und ähnliches sind zulässig. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

7.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind Satteldächer (Dachneigung wie Hauptgebäude) zulässig, Pult- und Flachdächer sind unzulässig.

7.5 Dachvorsprünge sind am Giebel bis 25cm, an der Traufe bis 50cm über die Außenwand hinaus zulässig.

7.6 Regelbeispiel:

8. Einfriedungen

8.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 10 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein senkrechter Holzlatten- oder Hanichelzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht maximale Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h., daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

9. Äußere Gestaltung

9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein.
Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen.
Sichtbeton ist in Form von Stürzen, Säulen bzw. anderen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig. Das Mindestseitenverhältnis Länge: Breite soll allgemein 5:4 betragen; oberbayerische Baustile sind unzul.

9.2 Anlagen der Außenwerbung sind nach Art. 12 Bayer. Bauordnung unzulässig.

10. Außenanlagen

10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig. (siehe 10.5)

10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,80m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

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

10.5 Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk 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: Rainweide (Ligistrum Vulgare), Pfaffenkäppchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (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 300m² Grundfläche gepflanzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
1+DG — Zahl der Vollgeschoße, z.B. 1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
0.4 — Grundflächenzahl
(0.8) — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
0.5 | 5.5 | 1.5 — Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie
F — Fußweg
Sichtdreieck

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Buschgruppen

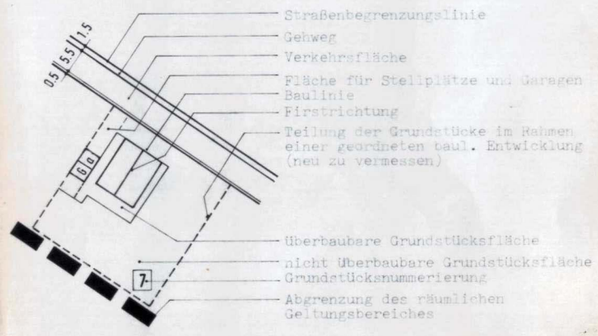
Flächen für Stellplätze oder Garagen
Ga — Garagen
Flächen für Stellplätze und Garagen

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen
elektrische Freileitung mit Schutzstreifen
Trafostation

B. FÜR HINWEISE

Bestehende Gebäude
abzubrechende Gebäude
ursprüngliche Flurstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
380 — Höhenschichtlinie
261 — Flurstücks-Nr.

REGELBEISPIEL



Auf grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit § 1 der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 08. 1961 (GVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. 05. 1978 (GVBl. S. 353) und Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. 10. 1974 (GVBl. S. 515) erläßt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i.d.OPf. folgende vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. mit Schreiben vom 10.12.1987 ..... Nr. IV/3-610-Di/Mei gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnete

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

für das Baugebiet "Erweiterung der Glucksiedlung" in Erasbach

§ 1

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

§ 2

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

Berching, den 21.12.1987

Stadt Berching

Grabmann
1. Bürgermeister

A. Für die Bearbeitung der Planentwürfe.

Berching, den 25.01.1982

i.A. gez.
(Meier)
Dipl.Ing. (FH)

B. Die Stadt Berching hat am 08.12.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Berching, den 14.12.1981

gez.
(Kuffer)
1.Bürgermeister

C. Die Stadt Berching hat gemäß § 2a, Abs. 2 BBauG mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.06.1982 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 05.07.1982 bis 06.08.1982 öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Berching, den 29.06.1982

gez.
(Kuffer)
1.Bürgermeister

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

Berching, den 15.04.1987

gez.
(Grabmann)
1.Bürgermeister

E. Die Stadt Berching hat mit Beschluß vom Stadtrate vom 07.07.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Berching, den 08.07.1987

gez.
(Grabmann)
1. Bürgermeister

F. Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.12.1987 Az.: IV/3-610-Di/Mei gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtaufsichtlich unbedenklich bezeichnet. Auflage: Abwasserbeseitigung gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.8.1986.

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

G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.12.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Berching, den 21.12.1987

gez.
(Grabmann)
1. Bürgermeister