BEBAUUNGSPLAN M-1:1000

SOLLNGRIESBACH-HOPFENGASSE

Ⓐ

BEGRÜNDUNG:

1. Der Bedarf an Bauland ist Anlaß zur Ausweisung des Baugebietes. Da Sollngriesbach, einer der wachstumsintensiven Ortsteile der Großgemeinde Berching kein Bauland anbieten kann, soll der Bebauungsplan noch vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.
Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit von der Ortsplanungsstelle der Reg.d. Opf. erstellt. Die Bebauungsplanung ist in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.
Unter Einbeziehung städtebaulicher Aspekte kann der Bebauungsplan als Abrundung des Ortsteiles nach Süden hin betrachtet werden.
Die geplante Bauweise entspricht der ortsüblichen Bauweise. Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Ein Baulandumlegungsverfahren muß nicht durchgeführt werden, da einerseits die Erschließungsflächen durch den bestehenden Feld- und Waldweg vorhanden sind und andererseits die Parzellierung den bestehenden Grundstücken angepaßt ist.
Für die straßenmäßige Erschließung ist eine ca. 300 m lange Straße zu bauen, die an der Ortsstraße "Hopfengasse" angebunden wird. Auch soll die Verbindung zur Kirchstraße erhalten bleiben.
Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Das Baugebiet wird an die Ortskanalisation der Stadt Berching angeschlossen.

Ⓑ

ERMITTLUNG DER KOSTEN DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Wasserversorgung	ca.	235 lfm	à 200DM	=	47 000,-DM
Kanalisation	ca.	270 lfm	à 500DM	=	135 000,-DM
Stromanschlüsse	ca.	18 Häuser	à 1500DM	=	27 000,-DM
Straße	ca.	1620 ⌀	à 90DM	=	145 800,-DM
Gehwege	ca.	305 ⌀	à 110DM	=	33 550,-DM
Straßenbeleuchtung	ca.	7 Stück	à 1500DM	=	10 500,-DM
Gesamterschließungskosten			ca.		409 850,-DM

Ⓒ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
WOHNBAUFLÄCHEN:
WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, Absatz 1-3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
(geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl; Mittelstrich - Firstrichtung)

(E) — zwingend: Erdgeschoß
Bei WA: GRZ - 0,4 GFZ - 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

(ED) — zwingend: Erdgeschoß und Dachgeschoss
Bei WA: GRZ - 0,4 GFZ - 0,8
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE:
Offen, Mindestabstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze 3,00 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5:4 nicht überschreiten.

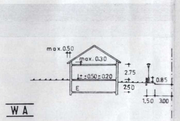
4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
Bei geplanten Einzelhausgrundstücken - 600 ⌀

5. FIRSTRICHTUNG:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.(E) und Ziffer 2.(ED) und ist bindend.

6. EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.(E) und 2.(ED)
Art: Holzlattenzaun, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Ausführung: Holzlattenzaun, Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: Höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante.
Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Maschendrahtzaun: Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisenmasten. Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
Vorgarten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

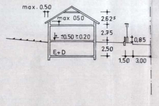
7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
a) An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Satteldach mit 16-20° Dachneigung auszuführen und mit eingefärbten Wellplatten oder Flachdachpfannen im dunkelbraun oder rot einzudecken.
b) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung den Hauptgebäude anzupassen.
a)+b) Traufhöhe: Talseitig nicht über 2,50 m, kellergaragen sind unzulässig.
Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

8. GEBÄUDE:
Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.(E)
Dachform: Satteldach 32-35° Neigung
Dachdeckung: dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: bis 0,30 m zulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,25 m
Traufe: nicht über 0,50 m



WA

Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.(ED)
Dachform: Satteldach 32-35° Neigung
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: bis 0,50 m zulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,25 m
Traufe: nicht über 0,50 m

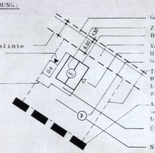


9. WERBEANLAGEN:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 ⌀ zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 ⌀ und eine Auslادung von 0,60 m nicht überschreiten.

Ⓓ

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

3. ZEICHENERKLÄRUNG:



Flächen für den örtlichen Verkehr:
örtliche Hauptverkehrsstraßen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfällen:
Umformerstation
Hochspannungsmast

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen:
Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

Grünflächen
neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)

Grenzpunkte und Grenzen:
Grenzstein
Flurstücksgrenze, Uferlinie
Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

Bauarten:
vorhandene Wohngebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)
vorhandene Nebengebäude (Mittelstrich - Firstrichtung)
Stützmauer

Straßen und Wege:
abgemarkter Weg
nicht abgemarkter Weg

Nutzungsarten:
Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, lagerplatz usw.
Acker mit Obstbäumen
Grünland, Grünland-Acker
Friedhof

Topographische Gegenstände:
Bildstock, Feldkreuz

Vermerkte Werte:
Höhenlinien
Flurstücksnummern

Sonstige Festsetzungen:
Sr — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
F — öffentliche Parkflächen

Ⓔ

VERMERKE:

1. PLANUNG:
Stadt Berching -Baureferat-
Ldkrs. Neumarkt i.d.Opf.

bearbeitet durch Meier im November 79 Zeichen
gezeichnet durch Nickl im November 79 Zeichen
geändert durch Meier/Nickl im Januar 81 Zeichen
geändert durch Zeichen

2. GENEHMIGUNGSVERMERKE:
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 30.03.1981 bis 04.05.1981 im Berching, Rathaus öffentlich ausgelegt.

Berching, den 11.03.1981
Stadt Berching
(Siegel) gez.
Kuffer
(1. Bürgermeister)

Die Stadt Berching hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.05.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Berching, den 27.05.1981
Stadt Berching
(Siegel) gez.
Kuffer
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.06.1982 Nr. IV/3-610-01/bi gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Neumarkt i.d.Opf., den 24.06.1982
Landratsamt
i.A. gez.
(Siegel) Löhner
Regierungsrat z.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 26.07.1982 im Berching gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflegung sind am 26.07.1982 ortsüblich durch Bekanntmachung bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Berching, den 26.07.1982
Stadt Berching
(Siegel) gez.
Kuffer
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan
Sollngriesbach Hopfengasse