

A. Planliche Festsetzungen

1. Grenzen



2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl
0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze



5. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Fußwege

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

7. Flächen für Ver- und Entsorgung /Gemeinbedarfsflächen

Spielanlage

Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)

Flächen für Versorgung mit Elektrizität

8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

bestehender Baum - Erhalt

Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen an festgesetztem Standort

Pflanzgebot: zwei Bäume mind. 2. Ordnung (Hochstamm) je Parzelle -zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

- Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude - Eine Nachweis des Vollzugs der Pflanzung ist einzureichen beim Bauamt der Stadt Berching.

Standort der privaten Baumpflanzungen

Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite im Vorgarten, genaue Lage frei wählbar, jedoch straßenseitig einsehbar,

kein Ersatz durch Obstgehölze zulässig

Standort im gesamten Grundstück frei wählbar 1 Laubbbaum kann alternativ durch 2 Obstgehölze (Hochstamm) ersetzt werden

Obstbaum (Hochstamm) auf öffentlicher Grünfläche zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

9. Schallschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9. Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche): (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage artenreicher Saum durch Ansaat einer regionalen Gräser-Kräuter-Mischung des Ursprungsgebiets 14

Pflanzung einer gestuften Hecke aus standortheimischen Gehölzen; Pflanzabstand in Verband 1,50 m x 1,50 m in versetzten Reihen zulässige Gehölzarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen

B. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Parzellennummer

private Grünfläche

bestehender Graben

ca. Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzelhäuser

vorgeschlagene Gebäudestellung der Garagen

vorgeschlagene Grundstückszufahrt

bestehende Bäume / Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt

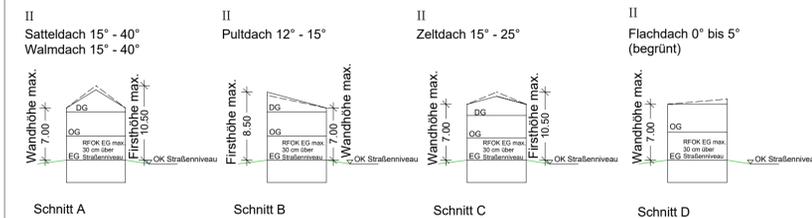
bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs: Erhalt voraussichtlich nicht möglich

vorhandenes Bodendenkmal (D-3-68340015 - Ein verebnetter vorgeschichtlicher Grabhügel)

Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

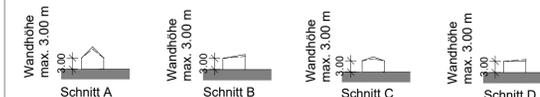
Einfamilienhäuser/Doppelhäuser



Flachdächer sind generell zu begrünen.

b. Nebengebäude und Garagen

Die Dachform ist am Wohngebäude zu orientieren.



Flachdächer sind generell zu begrünen.

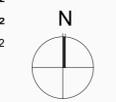
Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet

WA	0	ED
II	FD 0° bis 5° ZD 15° bis 25° PD 12° bis 15° SD/WD 15° bis 40°	
0.40	0.80	

Bebauungsplan "Sollngriesbacher Str. Nord" - Berching VA5

Geltungsbereich	26.186 m²
- Nettobaulandfläche WA (29 Parzellen)	17.272 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	3.789 m ²
- öffentl. Grünfläche	1.062 m ²
- interne Ausgleichsfläche	2.463 m ²
- Gemeinbedarf Kinderspielplatz	648 m ²
- Regenrückhaltefläche	745 m ²
- Graben	172 m ²
- Trafostation	35 m ²

m 10 20 30 40 50



M 1 / 1000

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat der Stadt Berching hat am 29.03.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum am 01.09.2023 ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 hat von 11.09.2023 bis 11.10.2023 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.09.2023 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 hat mit Schreiben vom 02.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden.

4. Vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2024 im Internet veröffentlicht und im Rathaus ausgelegt. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.03.2024 hingewiesen. (§3 Abs. 2 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2024 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2024 mit Bitte um Stellungnahme bis 15.03.2024 stattgefunden.

6. Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.04.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Berching, den _____ Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel)

Berching, den _____ Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Berching, den _____ Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister

Stadt Berching
Landkreis Neumarkt

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



Baugebiet "Sollngriesbacher Str. Nord"



Bauort: Fl.-Nr.: 598/1, 599, 605, Teilfläche 641
Gemarkung Berching

Plangeber: Stadt Berching
Pettenkoferplatz 12
92334 Berching

Planverfasser: Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Bürglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Linzer Straße 13
93055 Regensburg

1. Bürgermeister
Ludwig Eisenreich

Dipl.-Ing. (FH) Fabian Biersack, M.Sc.

Annette Boße
Landschaftsarchitektin

Fassung vom: 16.04.2024 bearbeitet: 03.04.2024 gezeichnet: Brindl Projektnummer: PRIV-04-284-21 Maßstab: 1:1000