

# **Stadt Berching**

## **Bebauungsplan Berching-Nord**

### **Städtebauliche Begründung**

Stand: 02.08.94

---

#### **1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadt Berching ordnet schon seit mehreren Jahren das Umfeld um die historischen Altstadtbereiche. Durch den Bau des Main-Donau-Kanals und die dadurch veranlaßten Straßenbauplanungen wurde eine städtebauliche Neuordnung nördlich des Neumarkter und südlich des Beilngrieser Tors erforderlich. Diese stadtlandschaftliche Neuordnung wurde ebenfalls in der Sanierungsrahmenplanung (verfaßt von topos München) für die Altstadtbereiche und vor allem das Umfeld um die Vorstadt vorbereitet.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- > Freihalten des Umfeldes um die historische Vorstadt von weiterer Bebauung
- > Sicherung der öffentlichen und privaten Grünflächen in diesem Bereich und Vernetzung mit den bereits realisierten Grünräumen um die Altstadt
- > Entwicklung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes um die Altstadtbereiche im Interesse des Fremdenverkehrs
- > Neuordnung des Parkens außerhalb der Vorstadt, um den historischen Bereich mit seinen hohen stadträumlichen Qualitäten weniger mit dem KFZ zu belasten
- > Sicherung der baulichen Situation im Bereich des ehemaligen denkmalgeschützten Bahnhofs
- > Aufwertung der Reste des Ludwig-Donau-Main-Kanals
- > Verbesserung der stadtlandschaftlichen Integration der notwendigen Hauptverkehrsstrassen (B 299 und ihre Knoten).

Um diese Ziele zu sichern, beschloß der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen wertvollen Bereich (ohne Grünordnungsplan).

#### **2. Örtliche Situation**

Die Umgebung der Vorstadt innerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist geprägt durch

- > das schnelle Verkehrsband der B 299 mit seinen autogerecht wirkenden Zufahrten zur Altstadt;

- > die erhaltenswerten Reste des Ludwig-Donau-Main-Kanals als hohe landschaftsräumliche Qualität;
- > die privaten Vorgärten vor der Vorstadt, von der nur noch geringe Mauerreste erhalten sind;
- > eine nur erfreulich geringfügige Bebauung lediglich im Norden ( Stadel, Lagergebäude des ehemaligen Bahnhofs, denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude);
- > eine Wegeverbindung zwischen Kanal und Vorstadt im Bereich der aufgelassenen ehemaligen Bahnstrecke
- > eine Fußwegverbindung nach Osten als Unterführung im Bereich Beilngrieser Tor.

### 3. Planung

#### 3.1 Verkehr

Die B 299 ist mit zusätzlichen Linksabbiegespuren ausgebaut. Es gibt drei Knotenpunkte. Im Norden erfolgt der Anschluß an die Nordtangente, in der Mitte des Planungsgebietes die Anbindung an das Krankenhaus, im Süden die Kreuzung mit Anschluß an Beilngrieser Tor und Mariahilfstraße.

Es wird versucht, die breite Straße mit ihren eher autogerechten Kreuzungen durch Grünflächen, Großbaumpflanzungen (vor allem im Bereich der einmündenden Straßen) besser in das wertvolle Umfeld der historischen Stadt zu integrieren.

Zur vorhanden Fuß- und Radwegunterführung im Südosten entsteht in der Mitte eine weitere Überquerungsmöglichkeit (mit Fußgängersteg über den alten Ludwig-Kanal).

Neben der Vernetzung nach Osten (Wohngebiete) entsteht ein Fuß- und Radwegenetz, das zum Spazieren um die Altstadt- und Vorstadt herum einlädt. Auf der ehemaligen Bahntrasse entstand ein Nord-Süd-Fuß- und Radweg, der seine Erlebnisqualitäten durch den alten Kanal erhält.

In der Mitte wird in Richtung Vor- und Hauptachse der Altstadt eine Fußwegverbindung angestrebt, die Grün- und Stadtraum besser miteinander vernetzen soll.

Zwischen Bahnhofsgelände und Neumarkter Tor wird östlich der neu gebauten Zufahrt (Bahnhofstraße) von der Nordtangente her ein größerer PKW-Parkplatz geschaffen, der die Vorstadt entlasten soll. Er soll vor allem tagsüber für Besucher der historischen Stadt dienen. Westlich des Bahnhofs entsteht ein kleiner Busparkplatz.

Südlich des Beilngrieser Tors ist an der umgebauten Erschließungsstraße für Altstadt und Mariahilfstraße ebenfalls ein neuer Parkplatz für 36 KFZ vorgesehen.

### 3.2 Städtebau

Die Lagerbauten des Raiffeisengeländes am Bahnhof genießen Bestandsschutz. Sie können also derzeit so erhalten bleiben. Ein neues Baurecht wird hier nicht ausgewiesen.

Das alte Bahnhofsgebäude ist in den B-Plan aufgenommen. Es steht unter Denkmalschutz. Ein älterer Stadel genießt östlich des Neumarkter Tors zumindest Bestandsschutz.

Weitere Gebäude sind in der Planung nicht enthalten. Im Bereich der Gärten werden sie auch ausdrücklich ausgeschlossen.

### 3.3 Grün- und Freiräume

Die Planung geht davon aus, das bisher unbebaute, weitgehend grüne Umfeld zu sichern und noch weiter zu intensivieren.

Das geschieht im Norden durch starke Großbaumbegrünung des Parkplatz- und ehemaligen Bahnhofsgeländes. Zwischen Straße und westlich gelegener Bebauung verbleibt ein teilweise geböschter Grünstreifen, in dem - separiert von der Straße - der Fuß- und Radweg verläuft.

Entlang der B 299 bleibt die Großbaumpflanzung erhalten und wird alleeartig ergänzt. Insgesamt entsteht so eine "grüne Ortsdurchfahrt" durch Berching zwischen Neubaugebieten und historischer Siedlung.

Der alte Ludwig-Donau-Main-Kanal wird im Nordteil ergänzt, da hier die frühere breite Straßenzufahrt entfällt. Damit wird der Kanal zum prägenden Element für das grüne Vorfeld östlich der Vorstadt.

Die Gärten sollen als Privatgärten erhalten bleiben. Sie werden weiter mit Obstbäumen bepflanzt, die auch in den öffentlichen Grünflächenbereich übergreifen. Im Interesse eines großzügig wirkenden umgebenden Grünraums ist zwar eine Einzäunung mit Staketenzaun zugelassen, jedoch sind Stadel oder auch kleinere Gartenhäuser hier untersagt.

Im Süden beim Beilngrieser Tor, in dem eine Fülle unterschiedlicher Verkehrsflächen zusammenkommt, sind an und über diesen (Stellplätze) dichte Großbaumpflanzungen vorgesehen, so daß auch hier in diesem engen Bereich zwischen Altstadt und dem gewerblichen Huber-Gelände der Eindruck einer dichten Um- und Durchgrünung entstehen wird.

Der vorhandene Baumbestand bleibt insgesamt erhalten. Mit der beschriebenen Planung wird das Ziel einer konsequenten Umgrünung der Alt- und Vorstadtbereiche vollständig erreicht; ebenso gewährleistet ist mit dem Wegenetz die allgemeine Zugänglichkeit und damit Erlebbarkeit des historisch geprägten Umfeldes.

### 3.4 Städtebauliche Daten

Siehe folgendes Blatt.

## Städtebauliche Daten

Geltungsbereich = Bruttobauland	73.370 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	31.015 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	24.185 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	7.710 m <sup>2</sup>
Nettobauland	10.460 m <sup>2</sup>

# Stadt B e r c h i n g

## Bebauungsplan Berching-Nord

i. d. F. vom 02.08.94

Die Stadt B e r c h i n g  
erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ), Art. 23 der Gemeindeordnung für  
den Freistaat Bayern ( Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung ( BayBO ), der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) i.d.F.  
der Bek. vom 23.01.1990 ( BGBl I S. 132 ) und der Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - ) vom  
18.12.1990 ( BGBl 1991 S. 58 ) diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g

- Inhalt
- A. Plandarstellung
  - B. Festsetzungen
  - C. Hinweise
  - D. Verfahrensvermerke
  - E. Begründung

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser  
t o p o s

Architektur und Stadtplanung  
Dipl.Ing. F.Becker-Nickels   Architekt DAI  
Dipl.Ing. H.E.Steuernagel   Architekt BDA

Briennerstr. 41                   80333 München  
Tel. 089/ 55 49 69               Fax 089/ 5501107

Äußere Dresdner Str. 19 a   08066 Zwickau  
Tel. und Fax.                   0375 / 26455

Stadt  
B e r c h i n g

92334 Berching  
Tel. 08462 / 2 05 0

## B) Festsetzungen:

### 1. Planzeichnung

Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

3.2 II Maximal zulässige Vollgeschosse.

3.3  Gebäude unter Denkmalschutz.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )

### 5. Verkehrsflächen

5.1  öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Fußweg / Radweg

## 6 Stellplätze

### 6.1 Öffentliche Stellplätze

6.1.1



Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl, z.B. P 3

## 7. Einfriedungen

7.1.1

Für die Einzelgrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen nur 1,2 m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.

7.1.2

Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.

7.1.3

Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, die beidseitig mit Sträuchern zu hinterpflanzen sind.

## 8. Versorgung und Entsorgung

### 8.1 Versorgung

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusßkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen ( Mauer, Zäune, Gebäude, Nebengebäude) zu integrieren.

### 8.2 Entsorgung

Die Standorte für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen bzw. in den Zaunverlauf zu integrieren.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.2

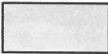


Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen dicht zu bepflanzen.

9.1.3 Die Pflanzarbeiten im Straßenraum sind nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

## 9.2 Private Grundstücksflächen

9.2.1  Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und überwiegend mit einheimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.


9.2.2 Gartenhäuser, Schuppen oder ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

9.2.3 Thujenhecken sind nicht zulässig.

9.2.4 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Grundstück steht nach der Bauabnahme ein Zeitraum von 2 Jahren zur Verfügung.

## 9.3 Baumpflanzungen

9.3.1  Zu erhaltende Bäume

9.3.2  Neu zu pflanzende Bäume, StU mind, 14 - 16 cm

Fraxinus excelsior	-	gem Esche
Alnus glutinosa	-	Roterle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria agg.	-	Mehlbeere
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Ulmus glabra	-	Bergulme
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Betula verrucosa	-	Sandbirke
Betula pendula	-	Birke
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Pyrus communis	-	Holzbirne
Salix alba	-	Silberweide



## Kernobst:

## Äpfel:

- Klar Apfel
- Jakob Fischer
- James Grieve
- Croncels
- Gravensteiner
- Geheimrat Oldenburg
- Grahams Jubiläumsapfel
- Ingrid Marie
- Jakob Lebel
- Gelber Edelapfel
- Danziger Kant
- Rote Sternrenette
- Goldparmäne
- Landsberger Renette
- Berlepsch
- Blenheim
- Zuccalmaglio
- Rhein. Winterrambour
- Schweizer Orangenapfel
- Wiltshire
- Zabergäu
- Gewürzluiken
- Kaiser Wilhelm
- Nordhausen
- Boskop
- Ontario
- Rhein. Bohnapfel

## Birnen:

- Bunte Julibirne
- Frühe von Trevoux
- Clapps Liebling
- Williams Christbirne
- Gute Graue
- Kongreßbirne
- Philippsbirne
- Triumpf aus Viene
- Gute Luise
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche aus Charneu
- Konferenzbirne
- Boscs Flaschenbirne (=Alexanderbirne)
- Alexander Lucas
- Madame Verté
- Gräfin von Paris

Steinobst:

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden:

- Lützelsachser Frühzwetschge
- Bühler Frühzwetschge
- Große, grüne Reneklode
- Mirabelle von Nancy
- Italienische Zwetschge
- Hauszwetschge
- The Czar
- Wangenheimer
- Ontariopflaume
- Althans Reneklode

Süßkirschen:

- Kassins
- Werder'sche Braune
- Teickners schw. Herzkirsche
- Schmahlfelds Schwarze
- Haumüllers Mitteldicke
- Hedelfinger (Typ Abels Späte)
- Badeborner schw. Knorpelkirsche
- Hedelfinger (Typ Froschmaul)
- Dönissens gelbe Knorpelkirsche
- große schwarze Knorpelkirsche
- Schneider's späte Knorpelkirsche

Sauerkirschen:

- Ludwigs Frühe
- Morellenfeuer
- Schattenmorellen
- Heimanns Konservenweichsel

9.3.4

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist vorab mit den Leitungsverwaltungen eine Abstimmung zu treffen.

Für den Gasleitungsbereich ist die technische Regel GW 125 bindend.

Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

9.3.5

Auflage gemäß Genehmigung des Landratsamtes Neumarkt i.d.Opf. vom 07.04.1995 - Nr. IV/3-610-1-Ts/sch, gebilligt vom Stadtrat mit Beschluß vom

"Die vorgesehenen Bepflanzungen dürfen nur im Benehmen mit dem Straßenbauamt Regensburg vorgenommen werden".

## 9.4 Strauchpflanzungen

Arten:	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
	Rosa rugosa Alba	-	weissbl. Kartoffelrose
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Ligustrum vulgare lodense	-	Zwergliguster
	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
	Lonicera xylosteum Claveys Dwarf	-	Zwerg - Heckenkirsche
	Symphoricarpos Chanaultii	-	Purpurbeere
	Spiraea arguta	-	Schneespere
	Spiraea bumalda	-	rote Sommerspere
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
	Rosa rubiginosa	-	Apfelrose
	Rosa canina	-	Hundrose
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
	Salix fragilis	-	Bruchweide
	Salix cinerea	-	Achweide
	Salix viminalis	-	Korbweide
	Salix triandra	-	Mandelweide
	Salix aurita	-	Öhrchenweide
	Salix purpurea	-	Purpurweide
	Salix caprea	-	Salweide
	Crataegus monogyna	-	Eingr. Weißdorn
	Crataegus laevigata	-	Zweigr. Weißdorn
	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	Rubus fruticosus	-	Brombeere
	Hedera helix	-	Efeu
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Rubus idaeus	-	Himbeere
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
	Clematis vitalba	-	Waldrebe
	und weitere heimische Gehölze		
	der Anteil an Koniferen darf max. 20 % betragen		

9.5






Wasserfläche

9.6



Brücke

### C) Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2. Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht
3.  bestehende Hauptgebäude
4.  bestehende Nebengebäude

D) Verfahrensvermerke:

1. Beschluß der Stadt über die N e u a u f s t e l l u n g des Bebauungsplanes am 23.04.1991.

Berching, den.....23.04.1991..... gez.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

---

2. ~~Beschluß der Stadt über die B i l d u n g des Bebauungsplanes~~  
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08. - 13.09.1991.  
Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.1991.

Berching, den.....30.07.1991..... gez.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

---

3. Ort und Zeit der ersten öffentlichen A u s l e g u n g des Bebauungsplanes bestehend aus  
Zeichnung, Legende, Bauungsvorschriften und Begründung von.....14.02.1994 bis 15.03.1994  
bekanntgemacht am .....18.01.1994

Berching, den.....18.01.1994..... gez.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

---

4. Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt als S a t z u n g am 24.01.1995.

Berching, den.....24.01.1995..... gez.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

---

5. ~~R x x i f u r u n g~~ Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf..

am 07.04.1995 Nr. IV/3-610-1-Ts/sch

---

6. Ort und Zeit der A u s l e g u n g des geprüften Bebauungsplanes mit dem Zeitpunkt der amtlichen  
Bekanntmachung in Berching, Rathaus, Zi.Nr. 2.12 ab

Berching, den..... gez.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

---

Stadt BERCHING

Berching, den.....

- Baureferat-

Siegel

.....  
Strobl

.....  
Löhner, 1. Bürgermeister

## Städtebauliche Daten

Geltungsbereich = Bruttobauland	73.370 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	31.015 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	24.185 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	7.710 m <sup>2</sup>
Nettobauland	10.460 m <sup>2</sup>