

STADT BERCHING

MISCHGEBIET

"BERCHING SÜD" – ÄNDERUNG I



BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

ARCHITEKTENGRUPPE
HEID – WITTMANN - KÜHNLEIN
STROBERSTRASSE 52
8430 NEUMARKT

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
JOSEF GARNHARTNER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
8360 DEGGENDORF

ÜBERARBEITUNG UND ÄNDERUNG:

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN
SOLLNGRIESBACHER STRASSE 4
92334 BERCHING
TEL.: 08462/9413-0

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kühnlein', is written over the contact information for the architecture bureau.

BEBAUUNGSPLAN MISCHGEBIET "BERCHING SÜD" – ÄNDERUNG I



STADT BERCHING

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

| | |
|---|-----------|
| A) TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992) | 3 |
| 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB U. BAUNVO) | 3 |
| 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB mit Art. 91 Abs. 3 BayBO) | 4 |
| B) TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992) | 5 |
| 1. REGELSCHNITT | 5 |
| 2. EINFRIEDUNG | 5 |
| 3. BODENARBEITEN UND BELÄGE | 5 |
| 4. GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN | 5 |
| 5. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG | 7 |
| 6. SUKZESSIONSFLÄCHEN | 7 |
| C) BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992) | 7 |
| 1. VERFAHRENSHINWEISE | 8 |
| D) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992) | 9 |
| E) ÄNDERUNG I | 12 |
| 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB U. BAUNVO) | 12 |
| 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB mit Art. 91 Abs. 3 BayBO) | 13 |
| 3. FLÄCHENERMITTLUNG | 14 |
| 4. SONSTIGE HINWEISE | 14 |
| 5. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN | 15 |
| 6. VERFAHRENSHINWEISE (1. ÄNDERUNG) | 15 |
| F) BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG | 16 |
| 1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN | 16 |
| 2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN | 16 |
| 3. LEITLINIEN DER PLANUNG | 17 |
| 4. ZWECKE DER FESTSETZUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN | 17 |
| 5. GRÜNORDNUNG (EINGRIFFSREGELUNG GEM. REGELVERFAHREN) | 17 |
| 6. UMWELTBERICHT | 18 |
| G) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN | 24 |
| 1. ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 10000 | 24 |
| 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1: 10000 | 25 |
| 3. BEBAUUNGSPLAN 1: 2000 | 26 |
| 4. AUSSCHNITT 1: 1000 | 27 |
| 5. LEGENDE UND REGELQUERSCHNITTE | 28 |

Aufgestellt:
Berching, 14.03.07
Sp

BEBAUUNGSPLAN MISCHGEBIET "BERCHING SÜD" – ÄNDERUNG I

STADT BERCHING / LANDKREIS NEUMARKT I.D. OPF



A) TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992)

RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) vom | 08.12.1986 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom | 15.09.1977 |
| Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom | 30.07.1981 |
| Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom | 01.09.1982 |

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB U. BAUNVO)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB, §§ 1 – 15 BAUNVO)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1. BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 15 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen in den Regelquerschnitten.
- Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein.
- Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 UND 23 BAUNVO)

1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise.

1.2.2 ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf dieser Linie gebaut werden.

1.2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB)

- Für die Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück ist zwingend die Hofform zu wählen.

- b) Die Gebäuderichtung ist parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung bzw. entsprechend den schematischen Baukörperangaben einzuhalten. Die angegebene Firstrichtung ist bindend.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BAUGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 6 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzungen im Rahmen der Verkehrsflächen sind im Lageplan zu ersehen.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 13 (BAUGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

1.6 HÖHENLAGE (§ 9 (2) BAUGB)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden.

Die OK FFB Erdgeschoss soll gemittelt in das Gelände einbeschrieben werden. Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Höheneintragungen in mNN beizufügen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB mit Art. 91 Abs. 3 BayBO)

2.1 ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN

ÄUSSERE GESTALTUNG (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn Sie dem Gebäude untergeordnet sind.

2.2 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

- a) Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von versetzten Pultdächern und Satteldächern zulässig.
- b) Dachneigung:
- | | |
|---------------------|-----------|
| Gewerbliche Gebäude | 25° – 30° |
| Wohngebäude E + I | 38° – 42° |
| Wohngebäude E + D | 45° – 50° |
- c) Dachüberstände dürfen an der Traufe 20 cm u. am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.
- d) Dachgauben sind als einzelne Spitzgauben zulässig, Zwerchgiebel sind zugelassen mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude und müssen diesen untergeordnet sein.

2.3 DACHDECKUNG (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

Alle Dächer sind mit naturroten Deckungsmaterialien einzudecken.

2.4 FASSADEN (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

Liegende Fensterformate sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.

2.5 BALKONE ART. 91 (1) Ziff. 1 BayBO

Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.

2.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (ART. 91 (1) ZIFF. 1 u. 3 BayBO + ART. 7 (5) BayBO)

- a) Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden
- b) Wenn Garagen an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenze zu setzen.
- c) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

2.7 AUSSENANTENNEN

Für jedes Gebäude darf nur eine Aussenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) errichtet werden.

B) TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992)

1. REGELSCHNITT

Entlang der Ostseite der Maria-Hilf-Straße sind Gehweg, Zaun und Bepflanzung lagemäßig wie im Regelquerschnitt angegeben anzuordnen.

EINFRIEDUNG

Grundstückseinfriedungen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Sie sind als senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

3. BODENARBEITEN UND BELÄGE

3.1 LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18917 „Saatgut“ sind zu beachten.

3.2 BODENMODELLIERUNG

Ober- und Unterkante neu erstellter Böschungen sind auszurunden. Bodenmodellierungen über 0,50 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig.

3.3 BODENBELÄGE

Private Pkw-Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

4. GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN

4.1 SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE

Die durch Planzeichen festgelegten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neupflanzung sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

4.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Die für die privaten Grundstücke vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen. Die gewerbliche Nutzung von Grundstücken ist erst nach Pflanzung der vorgeschriebenen Gehölze zulässig.

4.3 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Am Bahndamm:

Bäume

Betula pendula
Fraxinus excelsior

Birke
Esche

| | |
|-------------------|-------------------|
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| <u>Sträucher</u> | |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Malus communis | Wild-Apfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Rosa canina | Heckenrose |

Entlang der Straße:

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Als Obstwiese zur Ortsrandeingrünung:

Regionaltypische und standortgerechte Sorten verschiedener Obstarten. Beratung durch den Kreisfachberater für Obst- und Gartenbau. Obstbäume bei der Pflanzung mit Wildverbißschutz versehen!

Für sonstige Bereiche:

Bäume

| | |
|--------------------|---------------|
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Sträucher

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula (Frangula alnus) | Faulbaum |
| Rosa canina | Heckenrose |

4.4 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie für die vorgeschriebenen Hofbäume.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hofbäume:

Bäume

| | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Robinia pseudoacacia | Scheinakazie |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen:

Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich.

4.5 PFLANZABSTAND UND PFLANZQUALITÄT

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

| | | |
|--------------|-------------|-----------------------------|
| Mindestgröße | - Bäume | H oder Stbu./ 3 x v., 16-18 |
| | - Sträucher | Str., 2 x v., 100-150 |
| | - Heister | Hei., 2 x v., 150-200 |

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind mindestens 3-reihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1 m.

In allen Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich und für vorgeschriebenen Hofbäume gilt: Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

5. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Die als "Wiese" festgesetzten Flächen sind als Grünland zu nutzen. Umbruch in Ackerland, Aufforstung oder Drainierung sind nicht zulässig. Bisher als Acker genutzte Flächen sind in Grünland umzuwandeln.

6. SUKZESSIONSFLÄCHEN

Zur Vorbereitung der Sukzessionsflächen ist der Oberboden mit Ausnahme der Pflanzflächen abzuschleppen und abzufahren. Dadurch entstehende Fahrspuren und Bodenverdichtungen sind zu belassen. Die Flächen sind ohne Planierung und Ansaat der natürlichen Besiedlung durch Pflanzen und Tiere zu überlassen, jegliche Eingriffe und Maßnahmen sollten unterbleiben.

C) Bewehrungsvorschriften – (BEBAUUNGSPLAN VOM JULI 1992)

"Gemäß Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berching, den _____

Neumarkt/OPf., den _____

Eineder, 1. Bürgermeister

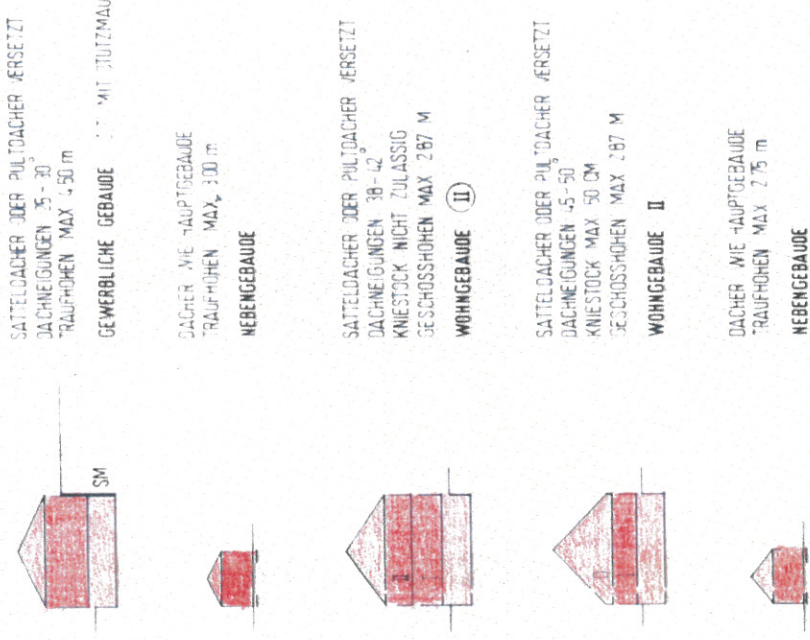
1. VERFAHRENSHINWEISE

- (1) Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Bauausschußbeschuß vom 10.04.1990 und dem Stadtratsbeschuß vom 29.05.1990, ergänzt am 06.11.1990.
- (2) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.01. –18.02.1991 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Berching Nr. 1/91 ortsüblich bekanntgegeben.
- (3) Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.01.1991 aufgefordert, bis zum 18.02.1991 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd abzugeben.
- (4) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurde vom Stadtrat am 11.06.1991 beschlußmäßig gebilligt.
- (5) Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Mischgebiet Berching Süd wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats (vom 12.08.1991 bis 13.09.1991) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.07.1991 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
- (6) Der Stadtrat Berching hat am 18.12.1991 diesen Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- (7) Das Landratsamt Neumarkt /OPf. hat diesen Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd mit Schreiben vom 23.06.1991 Nr. IV/3-610-Di/Km gem. § 11 BauGB genehmigt.
23.06.1992, gez. Wiesenberg
- (8) Der genehmigte Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd wurde mit Begründung gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am 02.07.1992 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Bekanntmachung bekanntgegeben mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.
02.07.1992, gez. Löhner, 1. BGM
- (9) Mit dem Tage der Bekanntmachung, als am 02.07.1992 wurde dieser Bebauungsplan für das Mischgebiet Berching Süd gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.
02.07.1992, gez. Löhner, 1. BGM

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

| ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE |
|--|---|
| MI MISCHGEBIET | SD SATTELDACHER |
| WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET | PD PULTDACHER |
| II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND | BAUKORPERSTELLUNG SCHEMATISCH MIT FIRSTRICHTUNG ZWINGEND |
| II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE | |
| BAULINIE | |
| BAUGRENZE | |
| VERKEHRSLÄCHEN | BESTANDSANGABEN |
| | WOHNGEBÄUDE |
| | WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME |
| ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT GRUNSTREIFEN UND FUSSWEG | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| EINFAHR | FLURSTÜCKSNUMMER |
| FUSS- UND RADWEG | 1585 |
| WEITERE ANGABEN | SONSTIGE PLANZEICHEN |
| HAUPTABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT | PARZELLENUMMER |
| STROM - FREILEITUNG | VORSCHLAG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSTEILUNG |
| ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE | HOHENSCHICHTLINIEN |
| LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE | GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES |
| WASSERGRABEN | |

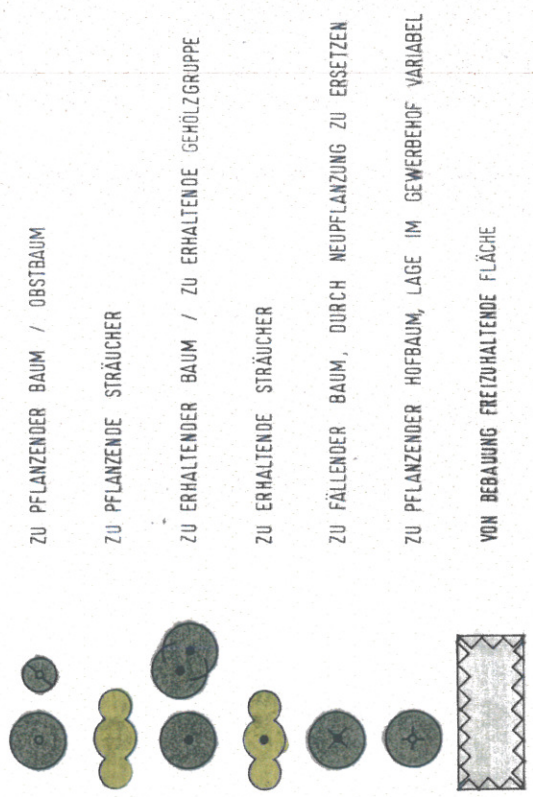
REGELÜBERSICHT



UNTERE LIEGENEN UND ERGEBENDE FLÄCHEN SIND
FÜR DEN GRUND- UND SICHERHEIT ABZUDICHTEN



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



E) ÄNDERUNG I

RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) vom | 23.09.2004 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom | 23.01.1990 |
| Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom | 18.12.1990 |
| Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom | 04.08.1997 |

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Parzellen der Fl.Nr. 1600, 1601, 1603/2 und 1630/3.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Berching Süd werden für vorab bezeichneten Geltungsbereich Festsetzungen getroffen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BAUGB U. BAUNVO)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB, §§ 1 – 15 BAUNVO)

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1. BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 15 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen in den Regelquerschnitten und im Lageplan.
- b) Bei zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein.

1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 UND 23 BAUNVO)

1.2.1 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Die Bauweise ergibt sich für Wohngebäude aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Für gewerblich genutzte Bauten sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vom 02.07.1992 aus dem Abschnitt A) einschl. der Festsetzungen zu den Regelquerschnitten im Lageplan bindend.

1.2.2 ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- b) Soweit für die einzelne überbaubaren Grundstücksfläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf dieser Linie gebaut werden.

1.2.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB)

- a) Die Firstrichtung ist freigestellt.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BAUGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 5 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzungen im Rahmen der Verkehrsflächen sind im Lageplan zu ersehen.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 13 (BAUGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen.

Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

1.6 HÖHENLAGE (§ 9 (2) BAUGB)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden.

Die OK FFB Erdgeschoss soll gemittelt in das Gelände einbeschrieben werden. Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Höheneintragungen in mNN beizufügen.

Aufgrund des Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "**wasserundurchlässigen Wanne**" festgesetzt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB mit Art. 91 Abs. 3 BayBO)

2.1 ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN

ÄUSSERE GESTALTUNG (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn Sie dem Gebäude untergeordnet sind.

2.2 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

- a) Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von versetzten Pulldächern und Satteldächern zulässig.
- b) Dachneigung: **Wohngebäude E + D** **42° – 50°**
- c) Dachüberstände dürfen an der Traufe 20 cm u. am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.
- d) Dachgauben sind als einzelne Spitzgauben zulässig, Zwerchgiebel sind zugelassen mit gleicher Dachneigung wie Hauptgebäude und müssen diesen untergeordnet sein.

Für gewerblich genutzte Bauten sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vom 02.07.1992 aus dem Abschnitt A) einschl. der Festsetzungen zu den Regelquerschnitten im Lageplan bindend.

2.3 DACHDECKUNG (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

Alle Dächer sind mit naturroten Deckungsmaterialien einzudecken.

2.4 FASSADEN (ART 91 (1)Ziff.1 BayBO)

Liegende Fensterformate sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.

2.5 BALKONE ART. 91 (1) Ziff. 1 BayBO

Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holz- und Stahlkonstruktion zugelassen.

2.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (ART. 91 (1) ZIFF. 1 u. 3 BayBO + ART. 7 (5) BayBO)

- a) Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden
- b) Wenn Garagen an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenze zu setzen.
- c) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen. Nebengebäude im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Nr. 1a BayBO in Verbindung mit Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.7 AUSSENANTENNEN

Für jedes Gebäude darf nur eine Aussenantenne (Rundfunk- oder Fernsehantenne) errichtet werden.

3. FLÄCHENERMITTLUNG

| | | Fläche |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Fläche der Nutzungsänderung | | 2.334 m ² |
| Parzelle 1 | | 1.301 m ² |
| davon Fläche mit Pflanzbindung | 272 m ² = 20% | |
| Parzelle 2 | | 1.033 m ² |
| davon Fläche mit Pflanzbindung | 240 m ² = 23 % | |

4. SONSTIGE HINWEISE

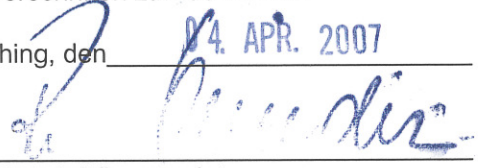
- (1) Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - oder Geruchsemissionen zu rechnen.
- (2) Aufgrund des Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" festgesetzt.
- (3) Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefaßt und versickert werden.
- (4) Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu vermeiden, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- (5) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben. Zur Sondierung und Grabungen (siehe F) 1. Begründung, Erläuterung) sind die Nebenbestimmungen als Auflage des Lfd zu berücksichtigen.
- (6) Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung und die Beachtung des 2. Rettungsweges bei Gebäuden ist sicherzustellen.
- (7) Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g Wasserhaushaltsgesetz, Art 37 Bay Wassergesetz).
- (8) Die Bayernwerk Netz GmbH ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die technischen Richtlinien zur Planung und Verlegung der Verkabelung einschl. der Pflanzabstände zu Erdkabeln (2,5 m oder Schutzverrohrung) sind zu berücksichtigen. Bei Errichtung der Erschließung ist § 123 BauGB (vorzeitige Baugenehmigung) zu berücksichtigen.
- (9) Die Stadt Berching setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Gemeinde erwartet deshalb von den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Die Installation von Brauchwassererwärmungsanlagen ist auch auf den Garagen möglich.

5. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

"Gemäß Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu € 500.000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berching, den 04. APR. 2007

Neumarkt/OPf., den _____



Eineder, 1. Bürgermeister

6. VERFAHRENSHINWEISE (1. ÄNDERUNG)

- (1) Aufstellungsbeschuß des Stadtrates am **18.01.2005** (§2 Abs. 1 BauGB).
- (2) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **02.11.2005** durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **11/2005** (§2 Abs. 1 BauGB).
- (3) Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 07.11.05 bis 18.11.05. Auf die Bürgerbeteiligung wurde durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **11/2005** hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
- (4) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **04.10.2005** und Stellungnahme bis **28.10.2005** (§4 Abs. 1 BauGB).
- (5) Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß §3 Abs. 1 BauGB am **17.10.2006**.
- (6) Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom **17.07.2006** bis **18.08.2006**. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **02.06.2006** benachrichtigt. Auf die Auslegung wurde auch durch Anschlag an der Amtstafel am **07.07.2006** und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **07/2006** hingewiesen (§3 Abs. 2 BauGB).
- (7) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **02.06.2006** und Stellungnahme bis **14.07.2006** (§4 Abs. 2 BauGB).
- (8) Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB und zu den Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **17.10.2006**.
- (9) Nochmalige Auslegung in der Zeit vom **05.02.2007** bis **23.02.07** . Auf die nochmalige Auslegung wurde durch Anschlag an der Amtstafel am **23.01.2007** und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **02/2007** hingewiesen (§4a Abs. 3 BauGB).
- (10) Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß §4 Abs. 3 BauGB am **13.03.2007** .
- (11) Satzungsbeschuß am **13.03.2007** (§10 Abs. 2 BauGB).
- (12) ~~Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt i.d. OPf mit Schreiben vom Az.: (§10 Abs. 2 BauGB).~~
- (13) Bekanntmachung ~~der Genehmigung~~ / des Satzungsbeschlusses an der Amtstafel am **4.4.2007** und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **4/2007** (§10 Abs. 3 BauGB).
- (14) Inkrafttreten mit Bekanntmachung am **4.4.2007** (§10 Abs. 3 BauGB).

Berching, den 04. APR. 2007



Eineder, 1. Bürgermeister

F) BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für die betroffenen Parzellen im Einzugsbereich des BP Mischgebiet Süd besteht Interesse der Eigentümer zur Bebauung der Flächen. Nach Beschluß des Stadtrates ist für diesen Bereich die Änderung der bisherigen Festsetzungen durchzuführen.

Die Bebauung füllt einen trennenden Abschnitt zwischen der nörlichen Bebauung und dem südlichen Mischgebiet. Die Maßnahme kann als Nachverdichtung der bestehenden Bebauung betrachtet werden.

Das Gebiet betrifft im Bereich der Parzelle 1600 eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Auf Parzelle 1601 befindet sich derzeit eine Kleingartennutzung mit untergeordneter Bebauung. Eingriffe in die Geländeentwicklung sind nicht erforderlich.

Erläuterung zur Grabung und Sonierung der Bodendenkmäler im Bereich der Bauparzellen:

- Der Bauwerber hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Sollten im Zuge der Sondierung Funde zutage treten, die eine Sicherung erfordern, hat der Bauwerber eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD zu veranlassen.
- Der Bauwerber hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- Die Baumaßnahmen sind mit ausreichendem Vorlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, da die Grabungen und Sondierungen einen erheblichen Zeitaufwand verursachen können.
- Bezeichnung vorliegendes Bodendenkmal im Bereich der Baugrundstücke:
Fundstellenummer 6934/0015 – Siedlung der Urnenfelderzeit, der Latenezeit und der germanischen Kaiserzeit.

2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Bestand zeigt eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine höherwertige für das Landschaftsbild. Schützenswerte Biotope sind am Nordrand vorhanden. Die als Kleingarten und Dauergrünland genutzten Flächen weisen eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Boden- und Gewässerschutzes auf. Besondere ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Zusammen mit der geringen Eingriffsschwere durch die Festsetzung von Bauland mit einer Grundflächenzahl von 0,60, der geringen bis mittleren Empfindlichkeit der betroffenen Flächen und der festgesetzten Randeingrünung auf privaten Flächen ist der Ausgleichsfaktor im Zuge des Regelverfahrens auf 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes am alten Ludwig-Donau-Main Kanal erfolgt die Festsetzung der Ortsrandeingrünung auf privatem Baugrund. Die Eingrünung als Trennung der

Kanaltrasse zur Bebauung ist erforderlich, um die privaten Flächen optisch vom Bereich der historischen Wasserstraße zu trennen.

3. LEITLINIEN DER PLANUNG

Die Bebauung füllt einen trennenden Abschnitt zwischen der nörlichen Bebauung und dem südlichen Mischgebiet. Die Maßnahme kann als Nachverdichtung der bestehenden Bebauung betrachtet werden.

4. ZWECKE DER FESTSETZUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes um eine einheitliche Anbindung an die Bebauung zu erreichen.

Erläuterung zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des "Leitfadens" des Bayer. Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

5. GRÜNORDNUNG (EINGRIFFSREGELUNG GEM. REGELVERFAHREN)

5.1 BESTANDSAUFNAHME

Bewertung der Schutzgüter gem. Listen 1a-1c:

Parzelle 1

| | | |
|-------------------------------|---|-------------|
| Arten und Lebensräume: | intensiv genutztes Grünland | I o |
| Boden: | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs | II u |
| Wasser: | Gewässer mit mittlerer Gewässergüte, Eintragsrisiko von Nährstoffen vorhanden | II |
| Klima und Luft: | Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen | I o |
| Landschaftsbild: | bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen | II u |
| | Bereich mit kulturhistorischen Landschaftselementen (Kirche) | III |
| | | II u |
| | Gesamtbewertung | II u |

Parzelle 2

| | | |
|-------------------------------|---|-------------|
| Arten und Lebensräume: | Ruderalflur mit beginnender Verbuschung | II u |
| Boden: | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs | II u |
| Wasser: | Gewässer mit mittlerer Gewässergüte, Eintragsrisiko von Nährstoffen vorhanden | II |
| Klima und Luft: | Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen | I o |
| Landschaftsbild: | bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen | I u |
| | Bereich mit kulturhistorischen Landschaftselementen (Kirche) | III |
| | | II u |
| | Gesamtbewertung | II o |

Die vom Eingriff betroffenen Flächen werden wie folgt eingeordnet:

| | | |
|-------------|---------------------------------|-----|
| Mischgebiet | Kategorie II - Typ A – GRZ 0,60 | 0,8 |
|-------------|---------------------------------|-----|

Die Einstufung berücksichtigt anteilig die höhere Bewertung der des bestehenden Bewuchses auf Parzelle 2. Der Eingriff auf beiden Parzellen unterscheidet sich in Hinsicht der Schwere nicht.

5.2 AUSWIRKUNG DES EINGRIFFS - VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Für die Bebauung im MI ist eine GRZ von 0,60 festgesetzt.

Gegenmaßnahmen:

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Arten und Lebensräume: | <ul style="list-style-type: none"> - Ruderalfluren, Sukzessionsflächen am östlichen Streifen zum Kanal mit Erhalt der bestehenden Bepflanzung - Tiergruppenschädigende Bauteile z.B. Sockelmauern sind nicht zulässig - Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft durch Festsetzung der Randeingrünung | |
| Wasser: | <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge | |
| Boden: | <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung des Versiegelungsgrades - Anpassung an den Geländeverlauf - es werden bestehende Verkehrsflächen genutzt | |
| Klima und Luft: | <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzungen zur örtlichen Klimaverbesserung. | |
| Landschaftsbild: | <ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Gestaltung von Grünflächen am Ortsrand zur Neuentwicklung einer Ortsrandeingrünung - Fusswege ermöglichen die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes | |

5.3 ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

5.3.1 EINSTUFUNG BESTAND

Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in die Kategorie II – Typ A – Faktor 0,80

5.3.2 EINSTUFUNG KOMPENSATION

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzstreifen am Ostrand) wird der Kompensationsfaktor für das Mischgebiet auf dem untersten Wert 0,8 angesetzt.

5.3.3 AUSGLEICHSFLÄCHENUMFANG

| Fläche | Faktor | Ausgleichsfläche |
|--------------------------------|------------|----------------------|
| allgemeines Wohngebiet | Parelle 1 | 1.301 m ² |
| | Parzelle 2 | 1.033 m ² |
| | | 2.334 m ² |
| Ausgleichsfläche gesamt | 0,8 | 1.867 m ² |

5.4 PLANUNG ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Für den Ausgleich des Eingriffes sind im Planungsgebiet keine Flächen vorhanden. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fläche Fl. Nr. 824 , Gmkg. Ernersdorf Index Nr. 3 Fläche im Ökokonte der Gemeinde Berching. (Beiblatt siehe Anhang)

Aufgestellt:
Berching, 14.03.07
Sp

6. UMWELTBERICHT

6.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Änderung des Bebauungsplanes Berching-Süd betrifft ein Gebiet im Nordosten des geltenden Bebauungsplanes und umfasst die Parzellen mit der Flurnummer 1600 und 1601 der Gemarkung Berching. Das Gebiet liegt insgesamt im Süden der Stadt Berching. Die Fläche war im geltenden Bebauungsplan als Grünfläche/Wiese festgesetzt.

Der Flächenumfang der Änderung umfasst 2.334 m².

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes soll Baurecht für zwei Baugrundstücke für eine Mischbebauung geschaffen werden, um der örtlichen Nachfrage Rechnung zu tragen.

Die Fläche wird begrenzt durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal mit Damm und Betriebsweg im Osten, angrenzende Mischgebietsflächen im Süden, die Maria-Hilf-Straße im Westen und einen Bachlauf im Norden, der mit dem umgebenden Bewuchs als Biotop kartiert ist.

6.2 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen hängen vom Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes ab.

Im wesentlichen wird sich die vorgesehene Nutzungsänderung (Mischbebauung mit 2 Einzelgebäuden statt Grünland und kleingärtnerische Nutzung) auf die Umweltgüter

Boden, Kleinklima, Lebensräume von Tieren und Pflanzen, Wasser sowie Kulturgüter und das Siedlungsbild auswirken.

Die nutzungsbedingten Änderungen bedingen folgende Veränderungen:

- a) Boden: Durch die Umnutzung sowie baubedingte Erdarbeiten wird das vorhandene Bodengefüge gestört, ein Teil des Bodens wird dauerhaft versiegelt.
- b) Kleinklima: Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung der Oberfläche ergeben sich kleinklimatische Veränderungen (Herabsetzung der Verdunstung, erhöhte Abstrahlung, kleinflächige Erwärmung)
- c) Lebensräume von Tieren und Pflanzen: Mit der Bebauung und anschließenden Nutzung der Flächen ist ein Verlust der bestehenden Offenlandlebensräume (Wiese) verbunden.
- d) Wasser und Grundwasser: Durch die Versiegelung von Teilflächen ist die Durchlässigkeit des Bodens für Niederschläge herabgesetzt oder völlig unterbunden.
- e) Visuelle Auswirkungen: Die bisher bestehende Grünzäsur zwischen der nördlich des Baches bestehenden Bebauung und dem südlich anschließenden Mischgebiet wird aufgehoben. Je nach Stellung der Baukörper ist die Blickbeziehung vom Betriebsweg des Ludwig-Donau-Main-Kanals, der als Spazier- und Wanderweg genutzt wird, eingeschränkt.

6.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE



Biotop-Nr. 6934-110
Bach wasserführend
mit Begleitgehölzen

Maria-Hilf-Kapelle

Vorgesehene
Baufläche

Luftbildausschnitt Berching-Süd

Siedlungsbild:

Wie aus dem Luftbildausschnitt zu erkennen ist bildet der Graben mit seinem gut ausgebildeten Gehölzsaum die Zäsur zwischen der Bebauung im Norden und dem Mischgebiet im Süden. Die Kapelle Maria-Hilf steht frei von einer Umgebungsbebauung in direkter Nachbarschaft zu den Gehölzen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Lebensräume:

In der Biotopkartierung wird die Teilfläche 01 des Biotopes Nr. 6934-110, die direkt an das Flurstück 1600 angrenzt wie folgt beschrieben:

Beidseits der alten B299 in Höhe der Kapelle Mariahilf steht an einem nassen Graben am südlichen Ortsrand von Berching eine hohe Baumhecke. Das lineare Gehölz ist überwiegend aus Esche aufgebaut. In der Teilfläche 01 ist reichlich Linde beigemischt.“

Das Biotop liegt außerhalb der vorgesehenen Nutzungsänderung.

Bei dem südlich angrenzenden Grünland (Fl.Nr.1600) handelt es sich um eine mehrschnittige Mähwiese mit durchschnittlicher Bedeutung als Lebensraum. Auf Flurnr. 1601 wird eine kleingärtnerische Nutzung betrieben. Die Bedeutung als Lebensraum ist als gering bis durchschnittlich einzustufen.

Besonders geschützte oder gefährdete Arten (Rote-Liste-Arten) oder andere Hinweise aus der Artenschutz-Kartierung sind auf diesen Flächen bisher nicht bekannt

Boden:

Es handelt sich um Böden die sich auf den jüngeren Talfüllungen des Sulztales gebildet haben, Staunässe könnte zu vergleyten Horizonten geführt haben. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Ludwig-Donau-Main-Kanals sowie der ehemaligen Bundesstraße 299 ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau aufgrund von Abgrabungen oder Aufschüttungen stark anthropogen überformt ist. Für die landwirtschaftliche Nutzung bieten die Böden günstige Erzeugungsbedingungen. Die Flächen sind in der LSK als Ackerstandorte mit der Ertragsklasse 3 eingeordnet.

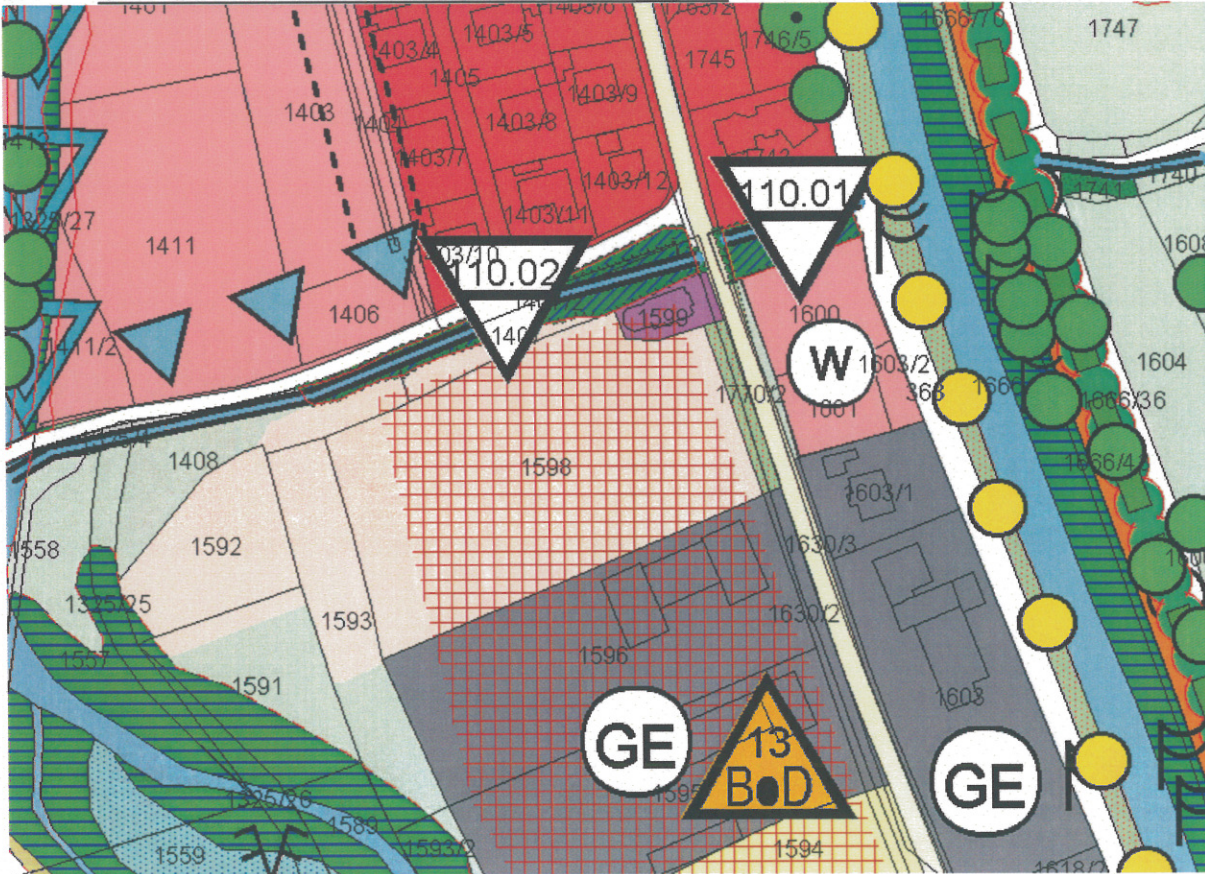
Wasser:

Oberflächengewässer kommen auf den unmittelbar betroffenen Flächen nicht vor. Der angrenzende Graben liegt außerhalb des Änderungsbereiches und wird durch die Bebauung nicht verändert.

Schutzgebiete:

Die Flächen liegen außerhalb von geltenden oder vorgeschlagenen Schutzgebieten.

6.4 UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching

Wie bereits unter Punkt 2 Wirkfaktoren beschreiben ist mit bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu rechnen. Soweit möglich sind die Auswirkungen nachfolgend in Zahlen abgeschätzt.

- a) Boden: *Durch die Umnutzung sowie baubedingte Erdarbeiten wird das vorhandene Bodengefüge gestört, ein Teil des Bodens wird dauerhaft versiegelt.*

Bei einer zu erwartenden GRZ von 0,6 werden maximal 1400 m² offener und belebter Boden auf Dauer versiegelt.

- b) Kleinklima: *Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung der Oberfläche ergeben sich kleinklimatische Veränderungen (Herabsetzung der Verdunstung, erhöhte Abstrahlung, kleinflächige Erwärmung)*

Eine Angabe in Zahlen ist dazu nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld der versiegelten Flächen Boden- und Lufttemperaturen in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

- c) Lebensräume von Tieren und Pflanzen: *Mit der Bebauung und anschließenden privaten Gartennutzung der Flächen ist ein Verlust der bestehenden Offenlandlebensräume verbunden.*

| | |
|--|--------------------------|
| dauerhafter Verlust von Lebensräumen: | max. 1400 m ² |
| Umstrukturierung von Offenlandlebensräumen in Gärten | min. 934 m ² |

- d) Wasser und Grundwasser: *Durch die Versiegelung von Teilflächen ist die Durchlässigkeit des Bodens für Niederschläge herabgesetzt oder völlig unterbunden.*

| | |
|---|--|
| dauerhafter Verlust von versickerungsfähigen Flächen: Flächen mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit (Zufahrten, Aufenthaltsflächen etc.) | max. 1400 m ² ca. 200 – 250 m ² |
|---|--|

- e) Visuelle Auswirkungen: *Die bisher bestehende Grünzäsur zwischen der nördlich des Baches bestehenden Bebauung und dem südlich anschließenden Mischgebiet wird aufgehoben. Je nach Stellung der Baukörper ist die Blickbeziehung vom Betriebsweg des Ludwig-Donau-Main-Kanals, der als Spazier- und Wanderweg genutzt wird, eingeschränkt.*

Durch die Nutzung als Mischgebietsfläche entsteht ein durchgehendes Nord-Süd-orientiertes Siedlungsband zwischen der ehemaligen B299 und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die bisher deutlich erkennbare Zäsur um die Maria-Hilf-Kapelle wird in ihrer gliedernden Wirkung stark beeinträchtigt.

6.5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Verminderung von Eingriffen:

Um der Entwicklung eines durchgehenden Siedlungsbandes entgegenzuwirken, sollte die Stellung der Baukörper so gewählt werden, dass möglichst große zusammenhängende unbebaute Flächen entstehen, eine Grenzbebauung sollte zulässig sein.

Flächen für Zufahrten lassen sich durch straßennahe Lage der Garagen oder Carports minimieren.

Um die mit der Bebauung unvermeidbar verbundenen Eingriffe möglichst gering zu halten erscheinen folgende Möglichkeiten sinnvoll.

- Festsetzung von Pflanzflächen im Osten der Grundstücke zur Herstellung einer optischen Abtrennung zum historischen Kanal, Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern oder Obstbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien bzw. Bauausführung für Zufahrten und Aufenthaltsräume im Freien
- Regenwassernutzung bzw. -versickerung

Unvermeidliche Eingriffe in Natur- und Landschaft ergeben sich wie in Punkt 4 dargestellt durch die dauerhafte Nutzungsänderung. Sie sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen und auszugleichen.

Für den Ausgleich kommen alle Maßnahmen zur Verbesserung von Offenlandlebensräumen in Betracht.

6.6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Innerhalb des geltenden Bebauungsplanes Berching-Süd bieten sich keine Planungsalternativen für ein Mischgebiet an. Im Gemeindebereich insgesamt stehen allerdings ausreichend erschlossene Bauflächen zur Verfügung.

6.7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes sowie des geringen Umgriffs des Gebietes ergaben sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.8 ZUSAMMENFASSUNG

Das Gebiet liegt im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mischgebiet Berching-Süd“. Auf den beiden Parzellen mit der Flurnummern 1600 und 1601 ist beabsichtigt, die derzeitige Nutzung als Grünland bzw. Kleingarten in ein Mischgebiet (MI) überzuführen.

Die beiden Parzellen liegen zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Osten, der bestehenden Mischbebauung im Süden, der Mariahilfstrasse im Westen und einem wasserführenden Graben im Norden. Die Parzellen werden derzeit noch landwirtschaftlich-kleingärtnerisch genutzt, die Ertragsfähigkeit der Böden ist gut. Der nördlich anschließende Graben mit der bestehenden Baumhecke ist in der Biotopkartierung erfasst.

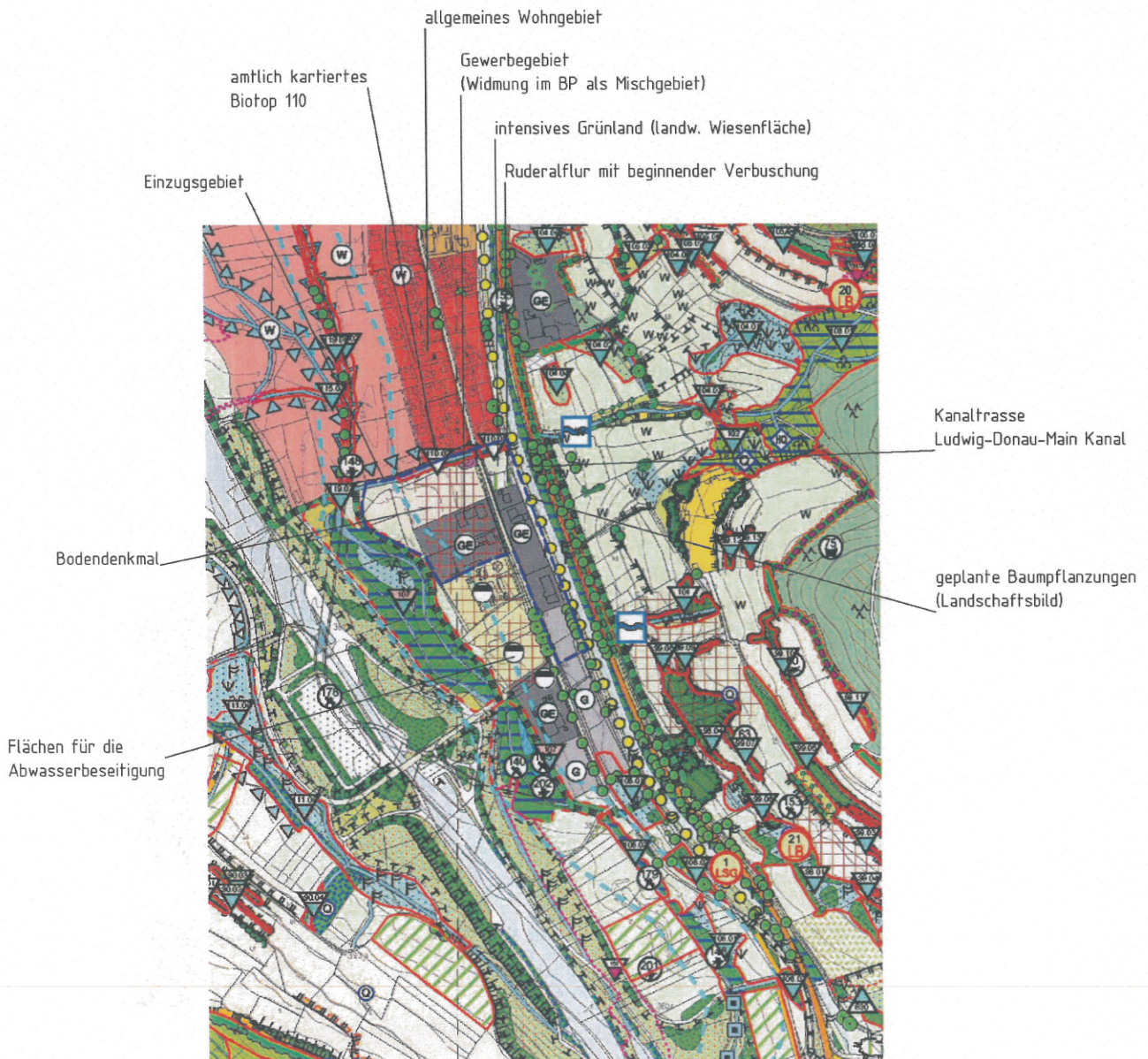
Die Bebauung der Flächen führt zu einem Verlust an Offenlandlebensräumen, einem Verlust an versickerungsfähigen Flächen sowie dem Verlust der Grünzäsur im Umfeld der Maria-Hilf-Kapelle. Durch Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken kann die Veränderung des Siedlungsbildes verringert werden, Versickerungsfähige Beläge und Regenwassernutzung tragen dazu bei, die mit der Nutzungsänderung verbundene Versiegelung in ihren Folgewirkungen zu minimieren.

Ausgleichsflächen für den Verlust an Lebensräumen müssen außerhalb der Mischgebietsflächen zu Verfügung gestellt werden.

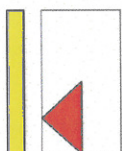
G) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 10000





BP Berching Mischgebiet Süd – Änderung I – Auszug 1:10000 Fassung vom 01.08.2003
 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



ARCHITEKTURBÜRO

KÜHNLEIN

MICHAEL KÜHNLEIN * DIPL. ING. ARCHITEKT
 SOLLNGRIESBACHER STR. 4
 9 2 3 3 4 BERCHING

TEL (08462) 94 13 - 0 * FAX (08462) 94 13 33
 INFO <http://www.architekturbuero-kuehnlein.de>
 E-MAIL info@architekturbuero-kuehnlein.de

Festsetzung im FNP als GE wurde bereits in neuerer Fassung von der Stadtverwaltung
 berichtigt. Der Bebauungsplan ist als MI gewidmet.

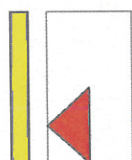
i.A. Springer 17.10.06

BEBAUUNGSPLAN BERCHING SÜD – ÄNDERUNG I
STADT BERCHING
3. BEBAUUNGSPLAN 1: 2000

14.03.07



BP Berching Mischgebiet Süd - Änderung I - Lageplan 1:2000 14.03.07 sprh

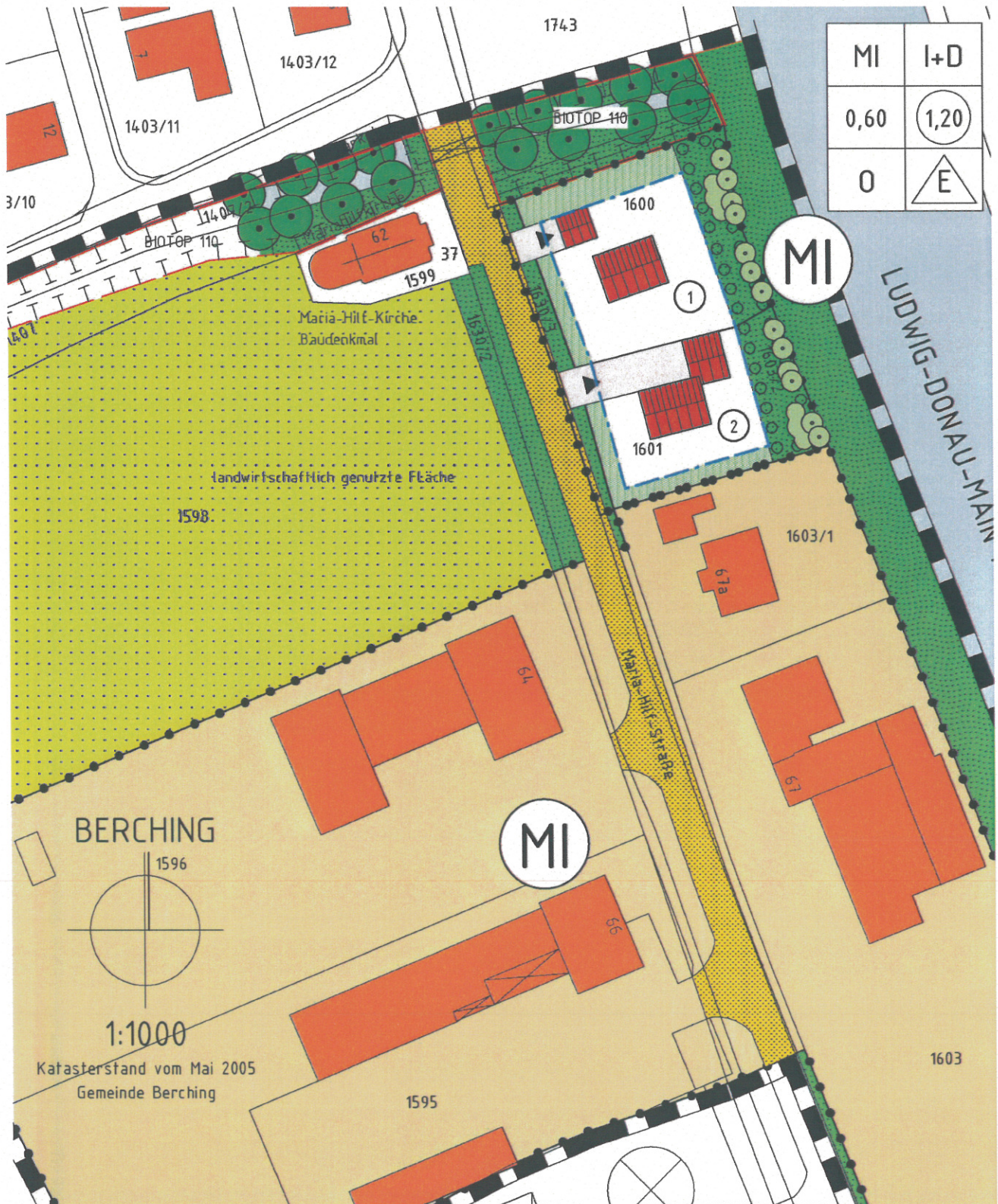


ARCHITEKTURBÜRO

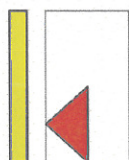
KÜHNLEIN

MICHAEL KÜHNLEIN * DIPL. ING. ARCHITEKT
SOLLNGRIESBACHERSTR. 4
9 2 3 3 4 BERCHING

TEL. (08462) 94 13 - 0 * FAX (08462) 94 13 33
INFO <http://www.architekturbuero-kuehnlein.de>
E-MAIL info@architekturbuero-kuehnlein.de



BP Berching Mischgebiet Süd – Änderung I – Lageplan 1:1000 14.03.07 sprh



A R C H I T E K T U R B Ü R O

K Ü H N L E I N

MICHAEL KÜHNLEIN * DIPL. ING. ARCHITEKT
 SOLLNGRIESBACHER STR. 4
 9 2 3 3 4 B E R C H I N G

TEL. (08462) 94 13 - 0 * FAX (08462) 94 13 33
 INFO <http://www.architekturbuero-kuehnlein.de>
 E-MAIL info@architekturbuero-kuehnlein.de

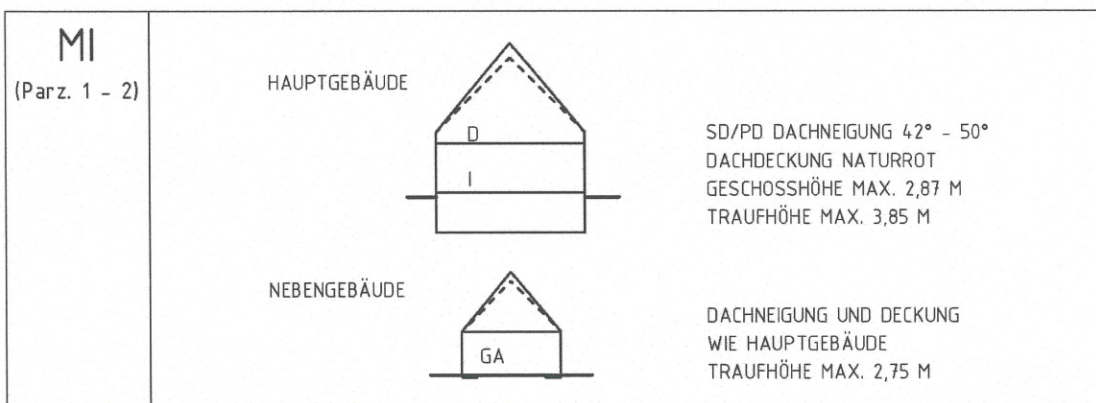
5. LEGENDE UND REGELQUERSCHNITTE

LEGENDE:

| | | | |
|-------|--|------|--|
| | | 44/1 | Flurnummer |
| | | | Baugrenze |
| MI | allgemeines Wohngebiet | | |
| I + D | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze | | öffentliche Verkehrswege |
| 0,60 | Grundflächenzahl GRZ | | öffentliche Grünfläche |
| 1,20 | Geschoßflächenzahl GFZ | | landwirtschaftliche Fläche |
| 0 | offene Bauweise | | Gebäude mit Vorschlag zur Firstrichtung |
| E | Einzelhausbebauung | | Parzellennummer |
| | Geltungsbereich des best. BP | | bestehender Baum |
| | Best. Grundstücksteilung | | bestehender Strauch |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | zu pflanzender Baum |
| | | | zu pflanzender Strauch |
| | | | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

REGELSCHNITT:

zu Wohngebäuden im Mischgebiet der Parzellen 1 und 2 im Bereich der Änderung des BP



Für gewerblich genutzte Bauten in den Parzellen 1 und 2 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 02.07.1992.

Auf Grund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, (BGBl. I. S. 3316), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), erlässt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf., folgende

S a t z u n g

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Berching „Mischgebiet-Süd“

§ 1

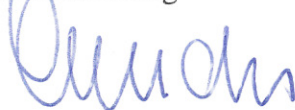
Der vom Architekturbüro Kühnlein am 04.07.2005 ausgearbeitete
und zuletzt am 14.03.2007 geänderte Bebauungsplan für die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Berching „Mischgebiet-Süd“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berching, 03.04.2007
Stadt Berching



Eineder
1. Bürgermeister