

Auf Grund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997, (BGBl. I S. 3108), 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, vom Landratsamt Neumarkt i. d. Opf. mit Schreiben vom 30.01.2001 Nr. 43-610-01-Ts genehmigte

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes

„Plankstetten – An der Flurstraße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

§ 1

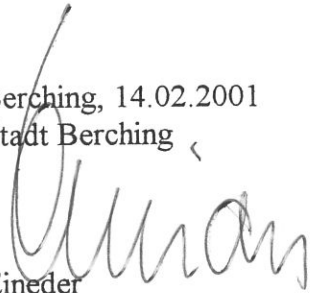
Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

Nebengebäude im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO i. V. mit Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 2

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berching, 14.02.2001
Stadt Berching


Eineder
1. Bürgermeister

Als Ausnahme kann die Garage auch in verputztem Mauerwerk ausgeführt werden, jedoch nicht am Ortsrand.

- 4.2.3 Zusammenzubauende Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.
- 4.2.4 Ortsfremde Fassadenverkleidungen in Metall, Kunststoff, Spaltklinker sowie Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 4.2.5 Pro Gebäude sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedlichste Räume und Raumgrößen belichtet werden.

4.3 Farbgestaltung

- 4.3.1 Die Farbgestaltung in einem traditionellen Farbkanon ist erwünscht. Die Abstimmung soll über die Bauberatung erfolgen.
- 4.3.2 Die Gebäude sind einfarbig zu halten. Faschen können im Farbton abgesetzt werden.
- 4.3.3 Die verschalteten Garagengebäude sollen im Naturton belassen oder ebenfalls farbig behandelt werden. Die traditionell eher kräftigen Farben an verschalteten Nebengebäuden sollen aufgenommen werden. Senkrechte Schalungen können auch zweifarbig (mit abgesetzter Deckleiste) gestaltet sein.

5. Höhenlage

- 5.1 Das Einfügen der Gebäude in das Gelände ist entsprechend den vier Regelschnitten vorzunehmen. Die OKF Erdgeschoss soll "gemittelt" in das Gefälle einbeschrieben sein. Eine Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist notwendig.
- 5.2 Darüber hinausgehende Veränderungen des Geländes, die zu größeren befestigten Terrassenflächen führen, oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig.

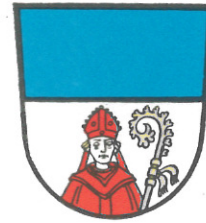
6. Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.2 ~~Nebengebäude sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten; sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden (Gewächshäuser, Gartenhäuschen, Pergolen) soweit ihre Größe 5 m² nicht überschreitet.~~
geändert mit Satzung vom 14.02.2001 wie folgt:
Nebengebäude im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO i. V. mit Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lat-

STADT BERCHING



Stadt Berching · Postfach 55 · 92332 Berching

I. Landratsamt Neumarkt
-Hochbauverwaltung-
Postfach 1405

92304 Neumarkt

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen

Tel. Durchwahl
205-

Zimmer-Nr.

Berching, 06. 10. 94

12-610

33

2.12

**Bebauungsplan "Plankstetten, An der Flurstraße";
vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB**

Anlage: 1 Auszug aus dem Bebauungsplan M 1 : 1 000

Für die in beiliegendem Auszug aus dem Bebauungsplan "Plankstetten, An der Flurstraße" mit roter Farbe gekennzeichneten Bauparzellen an der Eglasmühler Straße hat der Bauausschuß am 27.09.1994 eine vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB dahingehend beschlossen, daß die Bauweise entsprechend Ziffer B 3.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf zwingend mit zwei Vollgeschoßen festgesetzt wird.

Wir bitten das Landratsamt um Kenntnisnahme und künftige Beachtung.

Löhner

1. Bürgermeister

II. zum Akt

Auszug aus der Niederschrift über die 10. öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 27.09.94,
19.00 Uhr, Seite 2

1. Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme

Gegen nachstehende Bauanträge und Bauvoranfragen werden keine Erinnerungen erhoben:

Beschluß: 9 : 0

- h) Im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan "Plankstetten - An der Flurstraße" wie folgt geändert:*

Für die vier an der Ostseite der Eglasmühler Straße angrenzenden Bauparzellen wird die Bauweise entsprechend Ziffer B 3.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Berching, 18.10.94


Löhner, 1. Bürgermeister

STADT BERCHING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANKSTETTEN, AN DER FLURSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN DIPL.ING. J.FRANKE, ARCHITEKT , REGIERUNGSBAUMEISTER

GRÜNORDNUNG DIPL.ING. G.SCHRANKENMÜLLER, LANDSCHAFTSARCHITEKT

~~×FEBRUAR×××1994~~

07.12.1993

INHALT

ÜBERSICHTSPLAN

M 1/5000

BEBAUUNGSPLAN , ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

M 1/1000

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Anhang: Regelquerschnitte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Anhang: Regelquerschnitt des Straßenraumes

C HINWEISE ALS PLANZEICHEN

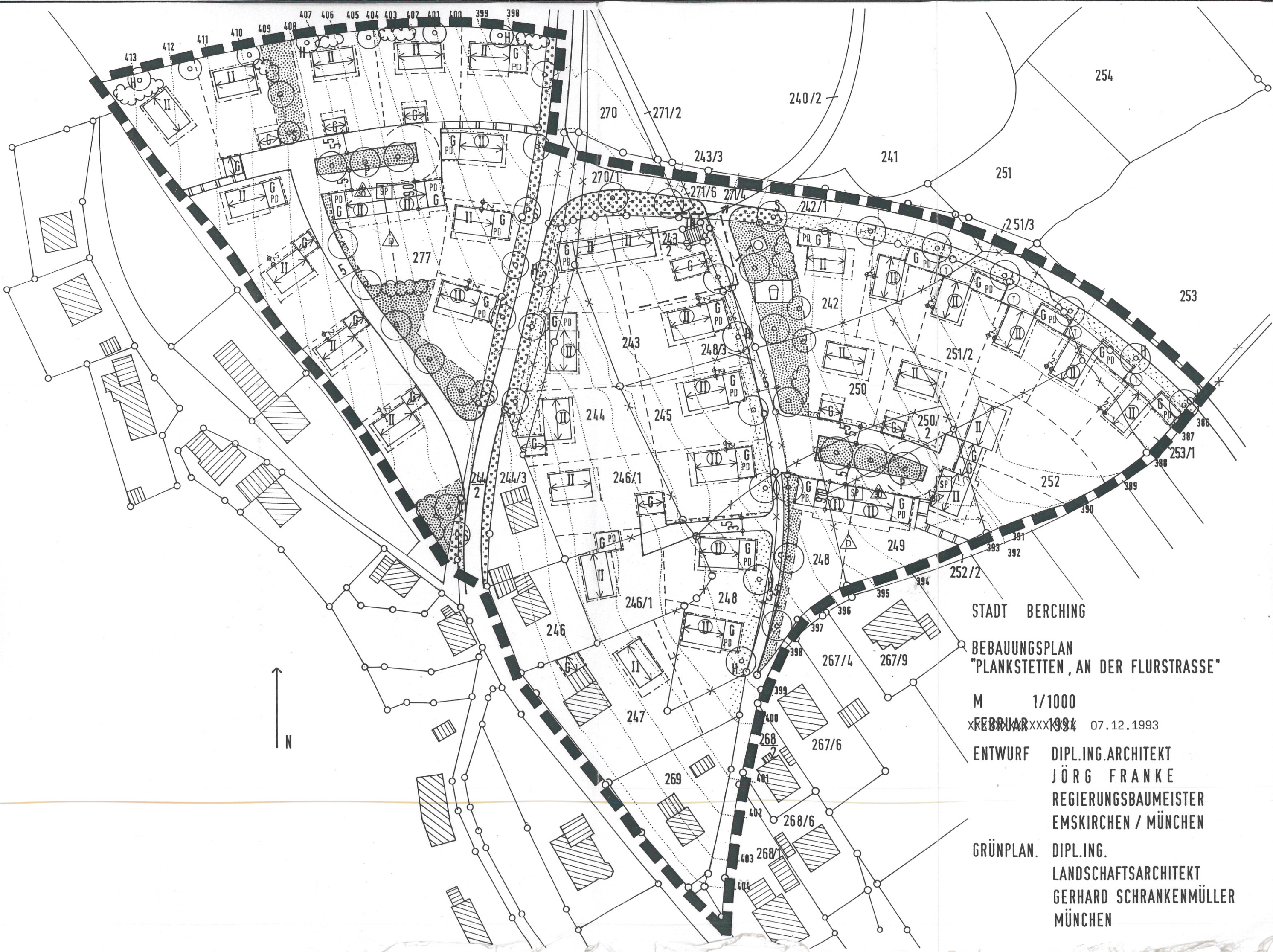
D VERFAHRENSVERMERKE

BEGRÜNDUNG DER PLANUNG GEM. § 9 ABS.8 BAUGB

ANHANG : BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNUNG



Stadt Berching
 Bebauungsplan
 "Plankstetten,
 an der Flurstraße"
 Übersichtsblatt
 M 1/5000

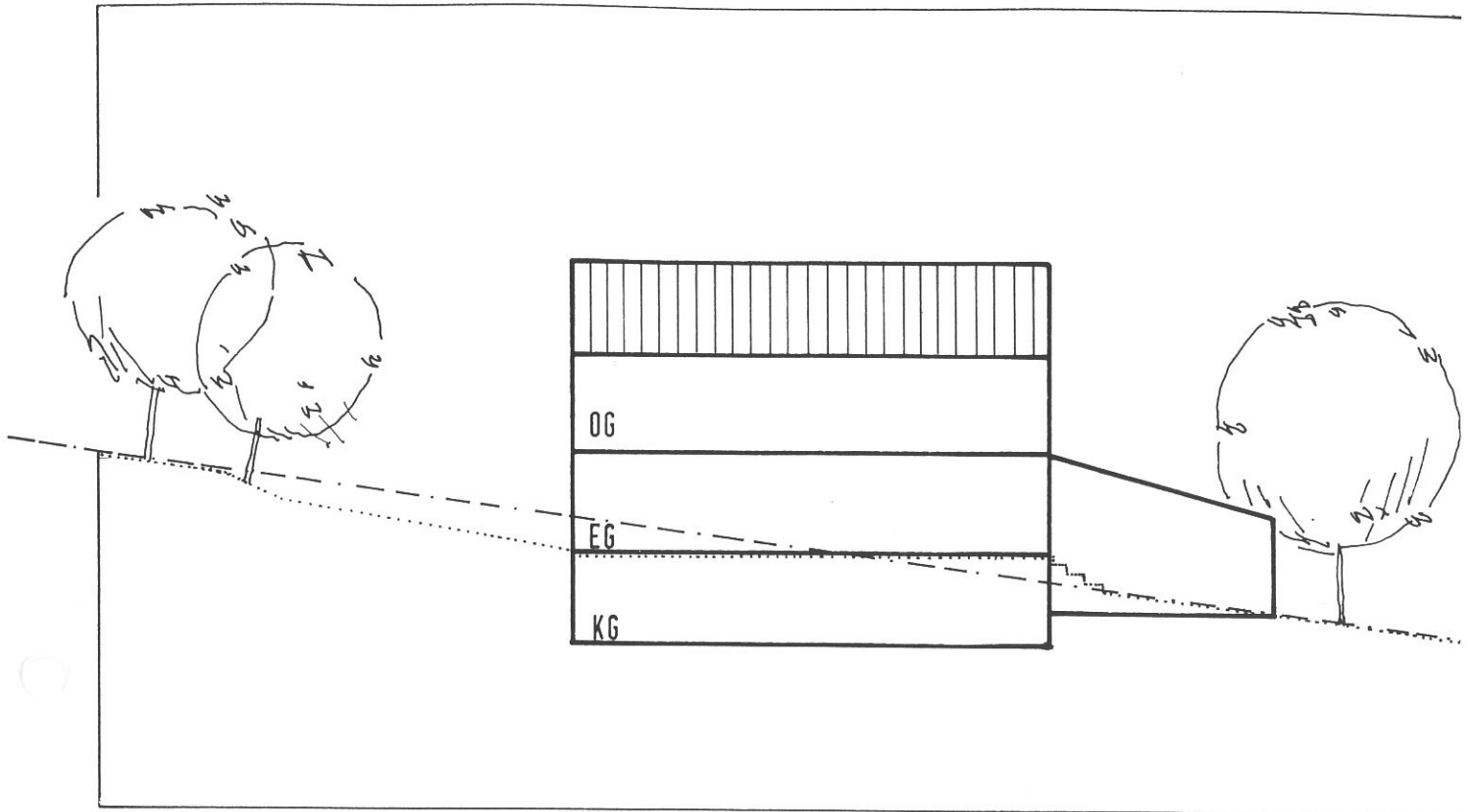


STADT BERCHING
 BEBAUUNGSPLAN
 "PLANKSTETTEN, AN DER FLURSTRASSE"

M 1/1000
 FEBRUAR 1994 07.12.1993

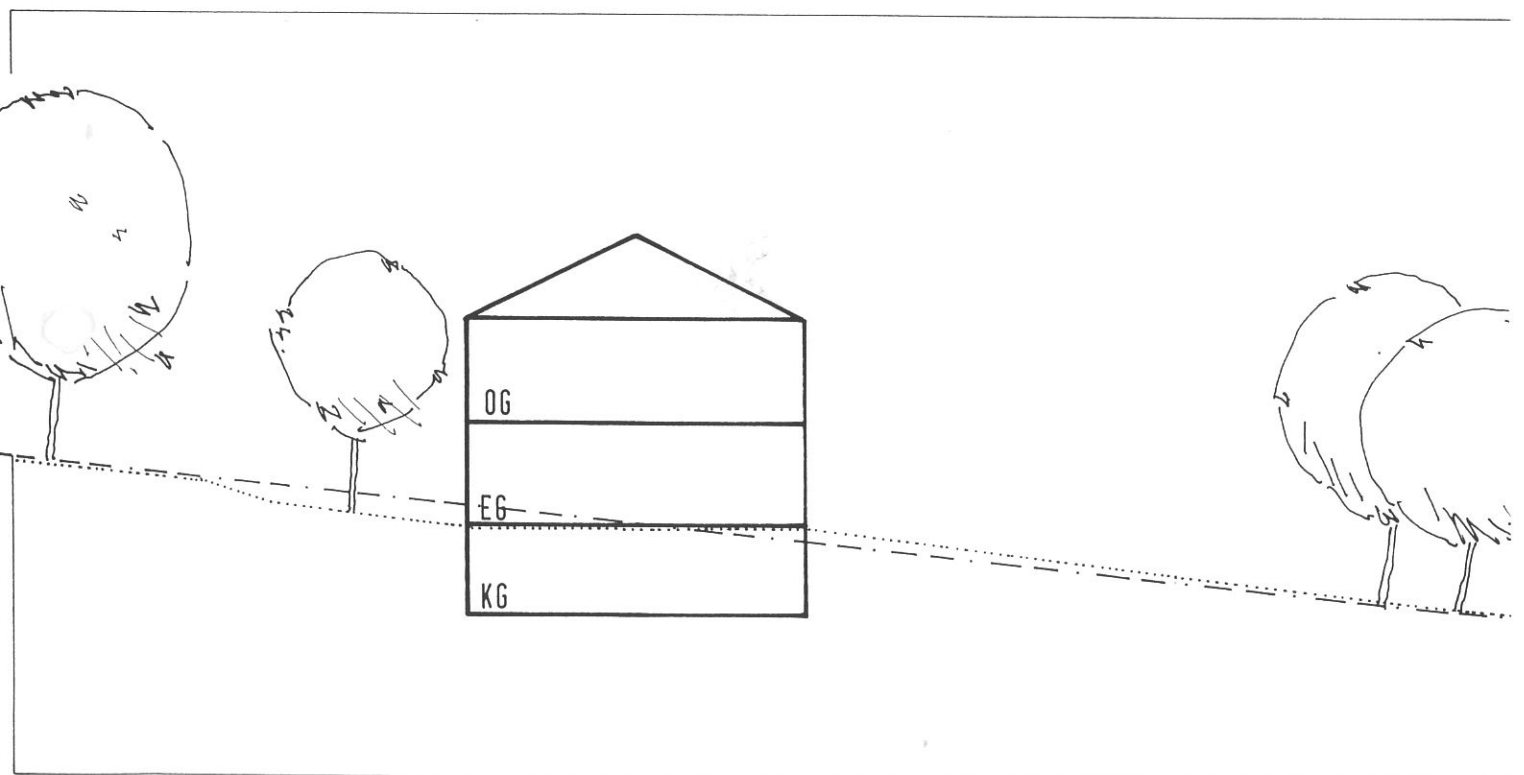
ENTWURF DIPL.ING.ARCHITEKT
 JÖRG FRANKE
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

GRÜNPLAN. DIPL.ING.
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 GERHARD SCHRANKENMÜLLER
 MÜNCHEN



SCHNITT 3

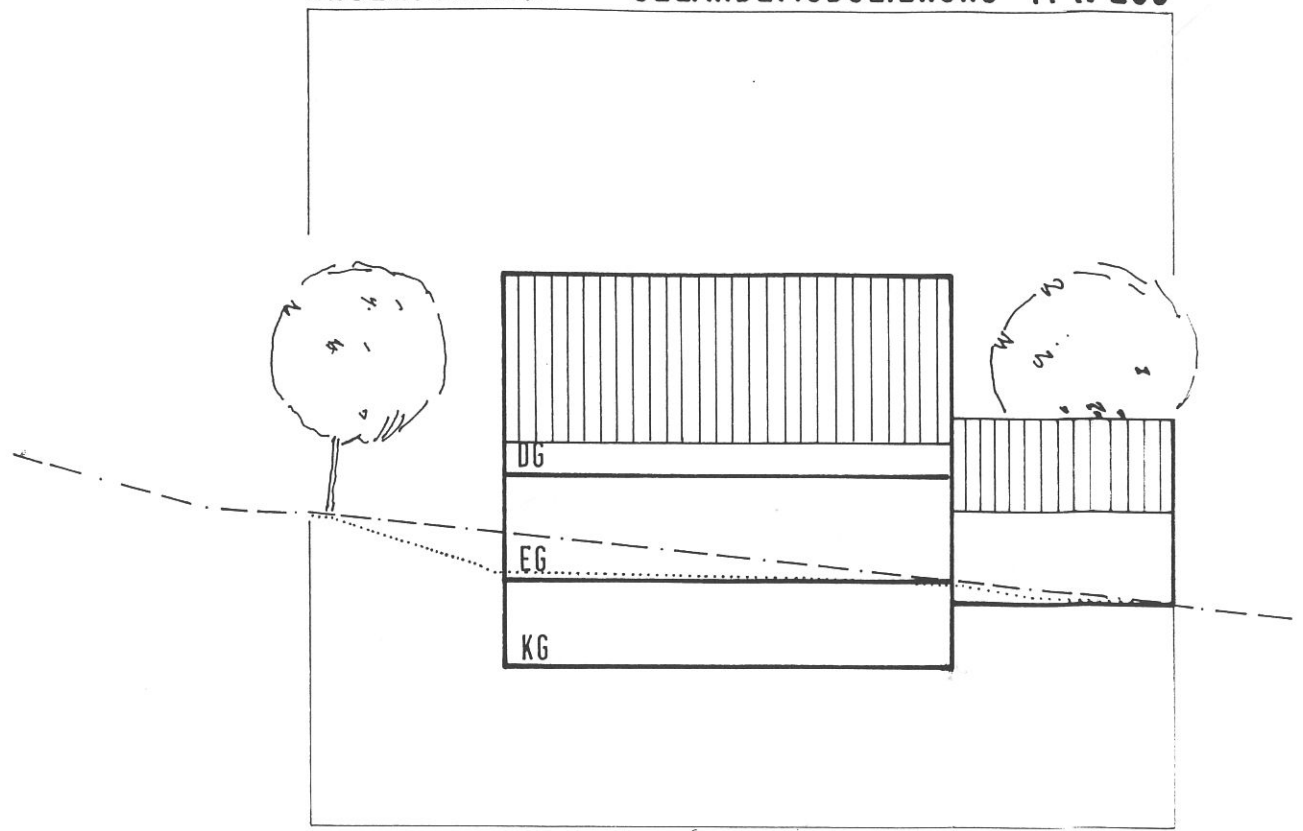
BA I NORD-ÖSTLICHER ORTSRAND
LÄNGE DES GRUNDSTÜCKS CA. 35 M



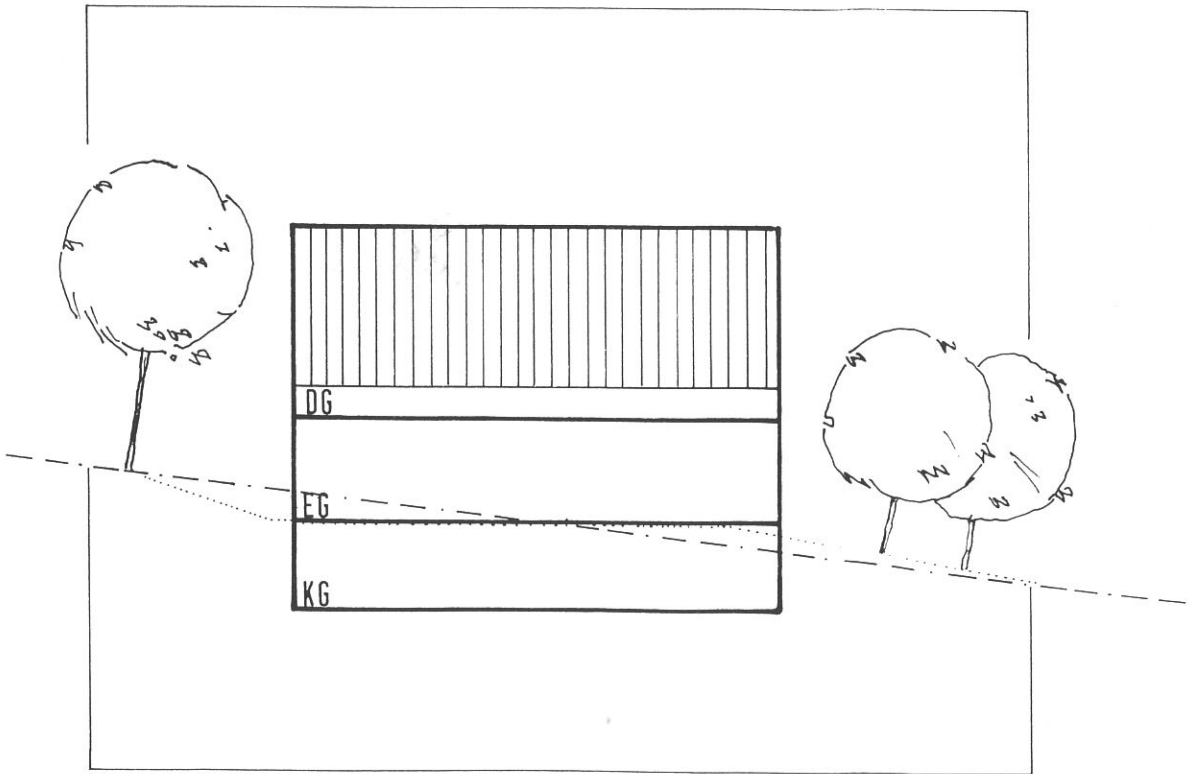
SCHNITT 4

BA I BEBAUUNG ENTLANG DER EGLASMÜHLERSTR.
LÄNGE DES GRUNDSTÜCKS CA. 40 M

REGELSCHNITTE - GELÄNDEMÖDLIERUNG M 1/200



SCHNITT 1 BA II WESTRAND - OBERSTE REIHE
LÄNGE DES GRUNDSTÜCKS CA. 23 M



SCHNITT 2 BA II NÖRDLICHER RAND
LÄNGE DES GRUNDSTÜCKS CA. 25 M

----- NATÜRLICHER GELÄNDEVERLAUF
..... ANGEPASSTE GELÄNDEMÖDLIERUNG

Die Stadt Berching erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen, vom Architekten J. Franke, Emskirchen und vom Landschaftsarchitekten G. Schrankenmüller, München gefertigten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet " **Plankstetten, an der Flurstraße** " als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend (ergänzend dazu Punkt B 3.2.1)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (ergänzend B 3.2.2)

2. Bauweise, Baugrenzen

—— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

—— Baulinie (§ 23 BauNVO; siehe hierzu Punkt B 3.4)

↔ Firstrichtung


PD Garagen mit Pulldach

△ nur Doppelhaus zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)







Ⓜ aus Immissionsschutzgründen notwendiger Abschluß zum Straßenraum durch Wandelement (falls gewünscht mit Tür), welches eine Verbindung zwischen Wohnhaus und benachbarter Garage herstellt

△ Wohngebäude, die direkt an den Straßenraum grenzen, sind um ca. 30 cm vom Straßenraum abzusetzen, um eine notwendige Eingangsstufe nicht auf öffentlichem Grund anlegen zu müssen. Dieser Grundstücksstreifen darf nicht eingezäunt werden und kann als Pflanzstreifen oder Granitpflasterstreifen ausgeführt werden. Bei Garagengebäuden besteht die Möglichkeit, innerhalb des Bauraumes soweit zurückzurücken, bis eine leichte Einfahrt erreicht ist.




+⁹⁰+ Maßangabe der Tiefe des Gebäudes bei Wohngebäuden, die direkt am Platzraum stehen

-  Wohngebäude, die direkt am Rand des Straßenraumes geplant sind (um eine möglichst günstige Grundstücksausnutzung zu erhalten), müssen zur Sicherung der Straße die Baugrube mit einer Spundwand befestigen. Ist ein Bauwerber trotz der bezeichneten Vorteile nicht gewillt, eine Spundwand auszuführen, muß er mit seinem Bauvorhaben 3m von der Straße zurückweichen um eine entsprechende Böschung erstellen zu können und den Straßenbaukörper nicht zu gefährden.









3. Verkehrsflächen

-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Flächen für Garagen und Nebengebäude
-  Garagengebäude (siehe hierzu Punkt B 3.2.3 - 3.2.5)
-  Wendekreis mit 18 m Durchmesser

4. Sonstige Darstellungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Maßangabe in Metern (zwingend) für, nach Art.7 Abs.1 BayBO, verringerten Abstandsflächen (siehe hierzu B 3.3)
-  Trasse des gefassten Wasserlaufes einer im Baugebiet entspringenden Quelle

5. Grünordnung

-  öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  zu pflanzende großkronige Bäume P=Platzbaum, H=Hausbaum
S=Straßenbaum
-  zu pflanzende kleinkronige Bäume
-  Ortsrandeingrünung durch Pflanzgebote innerhalb der privaten Grundstücke
-  offene Vorgärten (siehe hierzu Punkt B 7.2)
-  Schotterrasen, als befestigter, grüner Straßenrand
-  Brunnen, aus vorhandenem Wasserlauf zu speisen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen zu Versorgungszwecken im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze werden die Werte des § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt, soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschoßzahl ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

3. Bauweise, Haustypen, Garagentypen

- 3.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise, gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. In einigen Bereichen sind Doppelhäuser verpflichtend.
- 3.2 Mit der Festsetzung der Geschoßzahl ist eine näher definierte Bauweise verbunden:
- 3.2.1 Einzel/Doppelhaus mit zwingend zwei Geschossen (II)
- Dachneigung 27°- 33°
- keine Kniestockausbildung
- maximal 2 Wohneinheiten
- 3.2.2 Einzel/Doppelhaus mit höchstens zwei Vollgeschossen II
- eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach
- ausgebautes Dach ist als Vollgeschoss möglich
- Kniestock maximal 70 cm
- Dachneigung 43°- 52°
- maximal 2 Wohneinheiten
- 3.2.3 Garagen, die mit PD gekennzeichnet sind
- es sind nur Pultdächer zulässig
- Dachneigung 15°- 25°
- First immer an Hauptgebäude angelehnt
- Traufe maximal 2,3 m über OKF Garage
- 3.2.4 Garagen mit Satteldach, freistehend
- Dachneigung 25°- 35°
- Traufe maximal 2,3 m über OKF Garage
- statt Garage auch Carport möglich
- 3.2.5 Garagen mit Satteldach, mit Hauptgebäude verbunden
- Dachneigung wie Hauptgebäude
- Traufe maximal 2,3 m über OKF Garage
- Dacheindeckung wie Hauptgebäude

- 3.3 Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird vielfach eine Unterschreitung des nach Art.6 Abs.4 BayBO geforderten Mindestgrenzabstandes von 3 auf 2 m festgesetzt. Art.7 Abs.1 BayBO ermöglicht dies unter Berücksichtigung von Art.6 Abs.6 BayBO (Brandschutz).
- 3.4 Die Baulinie (Punkt A 2) legt fest, das ein Gebäude auf dieser Linie errichtet werden muß. In Verbindung mit Punkt B 3.3 wird weiterhin festgesetzt, daß diese Fassade und die entsprechende Dachfläche keine notwendigen Fenster enthalten darf.
Mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn ist in begründeten Fällen eine Ausnahme möglich.
Kleine Öffnungen zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen sind zulässig, sollten aber so wenig wie möglich beansprucht werden.
Eine Begrünung der (Rück)fassade mit Rank- und Spalierpflanzen ist erwünscht.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Dacheindeckung

- 4.1.1 Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zu verwenden. Für Anbauten (z.B. Wintergärten) und Vordächer (Eingang) sind auch Glasdächer zulässig
- 4.1.2 Dacheinschnitte sind unzulässig
- 4.1.3 Dachgauben sind nur auf dem mit II gekennzeichneten Haustyp zulässig und dürfen eine maximale Fenstergröße von 1,2m² bei liegenden und 2 m² bei stehenden Fensterformaten nicht überschreiten.
- 4.1.4 Dachüberstände an Ortgang und Traufe sollen der Tradition des jeweiligen Haustypes entsprechen. Schräg zulaufende Dachflächen sind unzulässig.
- 4.1.5 Ein Abschleppen des Daches über Freisitze u.ä. wird ausgeschlossen.
- 4.1.6 Die Garagen sollen im selben Dacheindeckungsmaterial ausgeführt werden wie die zugehörigen Hauptgebäude.

4.2 Fassaden

- 4.2.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen auszuführen. Im Einzelfall kann auch eine Holzverschalung auf Mauerwerk oder eine reine Holzkonstruktion gewählt werden. Auffallend unruhige Putzstrukturen und schwarzer Holzanstrich sind unzulässig.
Materialwechsel innerhalb der Fassade (z.B. EG verputzt, Giebel verschalt) wird auch bei Garagen ausgeschlossen.
- 4.2.2 Die Garagengebäude sollen zur Belebung des Ortsbildes und funktionalen Gliederung als holzverschaltete Mauerwerkskonstruktionen oder reine Holzkonstruktionen ausgeführt werden. Auch die Garagentore sollen, auf freigewählter Unterkonstruktion, holzverschalt sein. Die Art der Schalung ist freigestellt.

Als Ausnahme kann die Garage auch in verputztem Mauerwerk ausgeführt werden, jedoch nicht am Ortsrand.

- 4.2.3 Zusammenzubauende Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.
- 4.2.4 Ortsfremde Fassadenverkleidungen in Metall, Kunststoff, Spaltklinker sowie Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 4.2.5 Pro Gebäude sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedlichste Räume und Raumgrößen belichtet werden.

4.3 Farbgestaltung

- 4.3.1 Die Farbgestaltung in einem traditionellen Farbkanon ist erwünscht. Die Abstimmung soll über die Bauberatung erfolgen.
- 4.3.2 Die Gebäude sind einfarbig zu halten. Faschen können im Farbton abgesetzt werden.
- 4.3.3 Die verschalten Garagengebäude sollen im Naturton belassen oder ebenfalls farbig behandelt werden. Die traditionell eher kräftigen Farben an verschalten Nebengebäuden sollen aufgenommen werden. Senkrechte Schalungen können auch zweifarbig (mit abgesetzter Deckleiste) gestaltet sein.

5. Höhenlage

- 5.1 Das Einfügen der Gebäude in das Gelände ist entsprechend den vier Regelschnitten vorzunehmen. Die OKF Erdgeschoss soll "gemittelt" in das Gefälle eingeschrieben sein. Eine Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist notwendig.
- 5.2 Darüber hinausgehende Veränderungen des Geländes, die zu größeren befestigten Terrassenflächen führen, oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.2 Nebengebäude sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten; sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden (Gewächshäuser, Gartenhäuschen, Pergolen) soweit ihre Größe 5 m² nicht überschreitet.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lat-

tung von max. 1m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1m Höhe möglich.

- 7.2 Die besonders gekennzeichneten Vorgartenbereiche (siehe A 5) und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden, um einen angerartigen Straßenraum zu erhalten. Diese Zone soll als Stauraum (vor der Garage) für PKWs, aber auch als Standort für einen Hausbaum dienen. Die Geländeoberkante ist höhengleich an die Straße anzuschließen.

8. Textliche Festlegungen zur Grünordnung

8.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

8.1.1 Bepflanzung an Straßen, Wegen und Plätzen

Für die Bepflanzung an Straßen, Wegen und Plätzen sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Für jeden Bereich sind andere Leitbaumarten schwerpunktmäßig zu verwenden.

a) Groß- und mittelkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie (nur Plätze)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

b) Kleinkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Obstbaum Hochstämme	-	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

c) Mindestpflanzgröße

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Großkronige Bäume: 3xv., m.B., STU 18-20, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe

Kleinkronige Bäume: 3xv., m.B., STU 16-18, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe
Obstbaum - Hochstämme müssen einen Stammumfang von mind. 7 cm haben (in 1,00 m Höhe).

8.1.2 Bepflanzung von Spielplätzen

Für die Bepflanzung von Spielplätzen sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

a) Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

b) Kleinkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Birke

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus-Zierformen	-	Zieräpfel
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Prunus-Zierformen	-	Zierkirschen
Sorbus aria "Magnifica"	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia var. edula	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Obstbäume als Hoch- und Halbstamm	-	Äpfel, Birnen, Walnüsse, Süß- und Sauer- kirschen, Zwetschgen

c) Sträucher

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Chaenomeles in Arten und Sorten	-	Zierquitten
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingiffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	-	Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	-	Deutzie
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Kerria in Arten und Sorten	-	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	-	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Mespilus germanica	-	Mispel
Philadelphus in Arten und Sorten	-	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes in Arten und Sorten	-	Johannisbeere
Rosen in Arten und Sorten (insbesondere Strauchrosen)	-	
Rubus in Arten und Sorten	-	Himbeere, Brombeere
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Heckensrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix in Arten	-	Weiden
Spiraea in Arten und Sorten	-	Spierstrauch
Syringa in Arten und Sorten	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Weigelia in Arten und Sorten	-	Weigelia

Die Negativliste (Punkt 8.1.4) ist zu beachten.

d) Mindestpflanzgröße:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämme:	Großkronige Bäume:	3xv, mB, 14-16
	Kleinkronige Bäume:	2xv, mB, 10-12
Stammbüsche:		3xv, 250-300
Heister:		2xv, 200-250
Sträucher:		2xv, 60-100

8.1.3 Bepflanzung privater Grünflächen

Bei den nicht der Eingrünung des Ortsrandes dienenden Pflanzungen wird die Verwendung der Arten der Listen 8.1.4 b) und 8.1.4. c) empfohlen. Je Parzelle ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Je 200 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Hochstämmige Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel, Birne, etc. sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf die Festsetzung aus Satz 2 und 3 anzurechnen. Hierbei sind Obstgehölze aus der Kreissortenliste des Landkreises zu verwenden.

Bindend ist die Pflanzung von mindestens zwei Obstgehölzen auf dem Steifen zwischen Gebäuden und der freien Landschaft auf den Grundstücken zwischen Eglasmühlerstraße und dem Höhlenweg und die Pflanzung von je einem Baum der 1. Wuchsklasse pro Parzelle in den Vorgärten entlang des Feldweges mit der FlurNr. 252/2 der den Sportplatzweg mit der Flurstaße verbindet.

Die Negativliste (Punkt 8.1.4) ist zu beachten.

8.1.4 Negativliste

a) Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.06.1976), bzw. deren neueste Fassung, ist zu beachten.

b) Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

- Einfassungshecken aus	Chamaecyparis	-	Scheinzypresse
	Picea	-	Fichte
	Thuja	-	Lebensbaum

- Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

- "Trauerformen" und "Säulenformen" sowie rotlaubige Gehölze sind nur ausnahmsweise zulässig.

8.1.5 Geschnittene Hecken

Für geschnittene Hecken werden nachfolgend aufgeführte Gehölze empfohlen:

a) Hecken bis 1,70 m Höhe

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	-	Immergrüner Liguster

b) Hecken bis 0,60 m Höhe

Berberis candidula	-	Immergrüne Silberberberitze
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Alpenbeere

8.1.6 Pflanzungen in Sichtdreiecken

Empfohlen wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten:

Berberis candidula	-	Immergrüne Silberberberitze
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Alpenbeere
Salix purpurea "Nana"	-	Niedrige Purpurweide
"Bodendeckerrosen"		

8.1.7 Kletterpflanzen

Müll-Pavillons, Pergolen, Rankgerüste und Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Empfohlen wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Arten.

Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	-	Baumwürger
Clematis "Jackmannii"	-	Waldrebe
Clematis montana "Rubens"	-	Bergrebe
Clematis paniculata	-	Oktoberwaldrebe
Clematis tangutica	-	Goldwaldrebe
Clematis viticella	-	Italienische Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu (Selbstklimmer)
Kletterrosen		
Lonicera caprifolia	-	Jelängerjelier
Lonicera "Dropmore Scarlet"	-	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"		Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"		Wilder Wein (Selbstklimmer)
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Echter Wein		
Kiwi		
Spalierobst		

8.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

8.2.1 Öffentliche Grünflächen

Unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebiete müssen Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Straßen und Wege beendet sein.

8.2.2 Private Grünflächen

Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen in privaten Grünflächen müssen spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude beendet sein.

8.3 Schutz und Pflege der Neupflanzungen

Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Insbesondere ist / sind:

- a) Jedem Baum ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser dem fünffachen Stammdurchmesser entsprechen soll, mindestens jedoch 2 m betragen muß.

Diese Baumscheiben sollten nach Möglichkeit nicht befestigt, sondern bepflanzt oder angesät werden.

Ist dies nicht möglich, können folgende, nach abnehmender Eignung geordnete Materialien zur Abdeckung der Baumscheibe verwendet werden:

- Baumscheiben aus Stahlrosten oder Steinen
- Auspflasterung der Baumscheibe mit Großsteinpflaster. Die ca. 3 cm breiten Fugen sind mit Splitt zu verfüllen. Die Steine dürfen nur mit leichtem Gerät eingerüttelt werden.

- b) Baumscheiben sind höhenmäßig so anzuordnen, daß streusalzreiche Schmelzwässer nicht zum Baum geleitet werden.
- c) Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit standfesten Zäunen einzufrieden. Mindestgröße der eingezäunten Fläche entspricht Punkt 8.3.a).
- d) Innerhalb eines Umkreises von 10 m vom Stamm sind keine pflanzenschädigenden Stoffe zu lagern, keine Feuer zu entzünden und das Befahren mit schweren Fahrzeugen ist zu vermeiden.
- e) Einfüllungen und Abgrabungen im Bereich der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind bei Auffüllungen Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen.
- f) Grabarbeiten in der Nähe großer Bäume sind von Hand auszuführen. Wurzeln über 5 cm Durchmesser sind zu unterfahren. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie sauber abzuschneiden, mit Wundbalsam zu behandeln und vor Austrocknung zu schützen.

8.4 Sicherung des Oberbodens und des Pflanzraumes

8.4.1 Oberbodenbedarf

a) Pflanzgruben:

Pflanzgruben sind in nachfolgenden Größen auszuheben und mit Oberboden zu verfüllen:

	Grubendurchmesser:	Grubentiefe:
Großkronige Bäume:	2,00 m	0,60 m
Kleinkronige Bäume:	1,50 m	0,50 m

b) Vegetationsflächen:

Gehölz-, Stauden und Rasenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Extensiv gepflegte Wiesen:	0,10 m

8.4.2 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden:

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 "Bodenbearbeitung für Vegetationstechnische Zwecke"

8.5 Freiraumgestaltung

8.5.1 Freiflächengestaltungsplan

Bei Einzelobjekten ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt ist, bei der Baueingabe einzureichen.

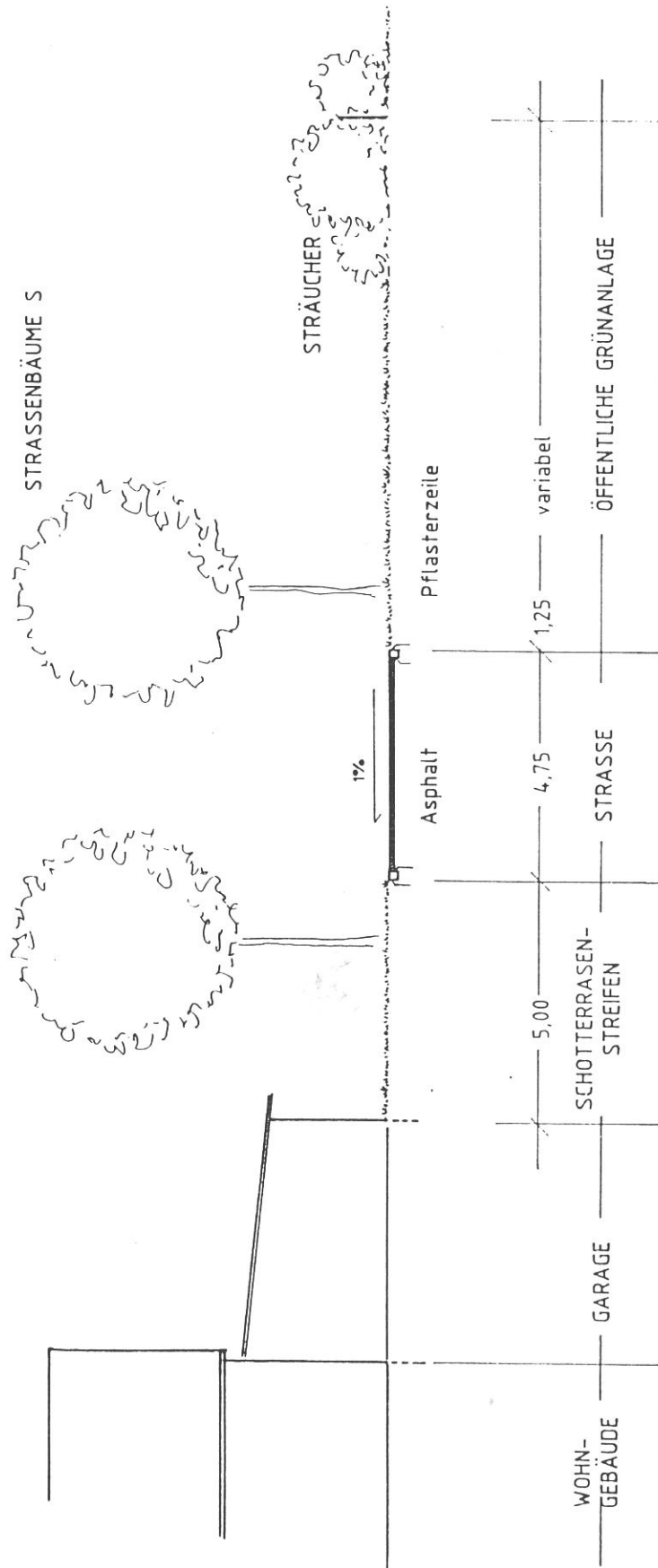
8.5.2 Kinderspielplätze

Die Ausstattung der öffentlichen Kinderspielplätze richtet sich nach DIN 18 034.

Die Kinderspielplätze sind auch mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten.

GESTALTUNG DES STRASSEENRAUMES

SCHEMASCHNITT, OHNE MASZSTAB



C HINWEISE

1. Planzeichen als Hinweise

—○— bestehende Grundstücksgrenze

—○ aufzuhebende Grundstücksgrenze

 vorgeschlagene Baukörper

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Höhenlinien (Meterlinien) mit Angabe der Höhe über N.N.

247/3 Flurstücknummer

 vorgeschlagene großkronige und kleinkronige Bäume

↑ 5,2 ↓ Maßangabe in Metern

TR Trafostation, Bestand

 Wohngebäude, Bestand

 Nebengebäude, Bestand

D VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschuß** am 16.02./10.03.93
2. **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** am 31.03.93
3. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04. bis 14.05.93
4. **Öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10. bis 05.11.93
5. **Satzungsbeschuß** gemäß § 10 BauGB am 07.12.93
6. **Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren beim Landratsamt** gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 10.05.94 - Az.: IV/3-610-1
~~vom~~ ~~bis~~
7. **Bekanntmachung der Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens** gemäß § 12 BauGB am 19.05.94

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan kann samt Begründung seit dem 19.05.94 zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Berching eingesehen werden. Jeder Bürger kann Auskunft über seinen Inhalt

erhalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 44 Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Datum 19.05.1994 1. Bürgermeister

Liener



STADT BERCHING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANKSTETTEN, AN DER FLURSTRASSE

BEGRÜNDUNG GEMÄSS §9 ABS.8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN	DIPL.ING. J.FRANKE, ARCHITEKT ,	REGIERUNGSBAUMEISTER
GRÜNORDNUNG	DIPL.ING. G.SCHRANKENMÜLLER,	LANDSCHAFTSARCHITEKT

07.12.1993

~~XXXXXXXXXXXXXX~~

INHALT

1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
1.3	Anlaß der Aufstellung	2
2.	RAHMENBEDINGUNGEN DES BAUGEBIETES	2
2.1	Lage und Größe	2
2.2	Umgebung – Bestand	2
2.3	Topographie	3
2.4	Immissionsschutz	3
3.	PLANUNGSKONZEPT	3
3.1	Allgemeine Zielsetzung	3
3.2	Erschließungssystem	4
3.3	Siedlungsstruktur	4
3.4	Haustypen	5
4.	HINWEISE ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
5.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	5
6.	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	6
7.	ANHANG BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNUNG	6

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Plankstetten, an der Flurstraße" umfasst folgende Flurstücke komplett:

243, 243/3, 244, 244/3, 245, 246, 246/1, 247, 248, 248/3, 249, 250, 250/2, 251/2, 252, 269, 277/1

Als Teilflächen enthalten sind:

240/2, 242, 244/2, 251, 253, 270, 271/2, 277

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Berching reichte am 23.07.1992 bei der Regierung der Oberpfalz einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zur Genehmigung ein. Der Bescheid vom 19.08.92 enthielt die Genehmigung mit einschneidenden Auflagen, so daß eine Neuauslegung erforderlich geworden wäre. Gegen diesen Bescheid legte die Stadt Berching Widerspruch ein. Es finden Verhandlungen zwischen der Regierung der Oberpfalz und der Stadt Berching zur Ausräumung der strittigen Punkte statt.

Es liegt somit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor, eine Genehmigung nach BauGB § 11 Abs.1 erster Halbsatz ist erforderlich.

Trotzdem kann angenommen werden, daß der Bebauungsplan "Plankstetten an der Flurstraße" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bzw. "aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird." (§ 8 Abs.3 Satz 2 BauGB).

Da in dem zur Genehmigung eingereichten Flächennutzungsplan die jetzt durch den Bebauungsplan überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt war (im Norden bleibt die Fläche des Bebauungsplanes zurück, im ortsnäheren Südosten geht der Bebauungsplan über die dargestellte Fläche des Flächennutzungsplanes hinaus) und sowohl Träger- als auch Bürgerbeteiligung keine Einwände erbrachten, kann von einer künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan ausgegangen werden und somit § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB Anwendung finden.

Weiterhin kann die Stadt Berching dringende Gründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes geltend machen. In der momentanen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung in Plankstetten die größte genehmigte Wohnbaufläche in Berching. Dies macht deutlich, wie eingeschränkt ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind und wie unverzichtbar jene Flächen, die sinnvoll einer Bebauung zugeführt werden können (§8 Abs.4 BauGB).

1.3 Anlaß der Aufstellung

Die Problematik, in Berching geeignete Flächen für eine Wohnbebauung zu finden, klang schon im vorigen Absatz an. Hinzu kommt der dringende Wohnraumbedarf aus Plankstetten selbst.

Etwa 17 ortsansässige Bauwillige werden knapp 50% der neu ausgewiesenen Flächen beanspruchen.

Um wenigstens in gewissem Umfang eine Bevorratungspolitik und damit eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung betreiben zu können, wurde die ursprünglich geplante Fläche um einen Teil der Flurnummer 277 erweitert.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DES BAUGEBIETES

2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt im Norden Plankstettens und schließt die letzten Häuser der Flur- und Eglasmühlerstraße ein; diese teilt das Baugebiet in einen westlichen und einen östlichen Sektor.

Im Westen entsteht eine Abrundung der baulichen Entwicklung am Höhenweg. Der nördliche Abschluß auf Flurnr. 277 ist leicht versetzt zum Sportplatzweg gewählt und wird durch einen 10m breiten grünen Ortsrand bewirkt.

Östlich anschließend bildet momentan der Sportplatzweg den nördlichen Abschluß des Baugebietes, von dem aus die Haupteerschließung erfolgt.

Südöstlich entsteht die Begrenzung durch den Feldweg mit der Flurnr. 252/2, der Sportplatzweg mit Flurstraße verbindet.

Im Süden schließt die Flurstraße das Baugebiet ab, im Südwesten die Eglasmühler Straße.

Das Baugebiet umfasst ca. 3,5 ha.

2.2 Umgebung - Bestand

Plankstetten wird überragt von dem 1129 gegründeten Benediktinerkloster, das am Süd- und Ostrand von Bebauung freigehalten ist und bleiben soll. Die bauliche Entwicklung vollzog sich deshalb im Norden, jedoch ungeregelt, entlang von Feldwegen und Ortsverbindungsstraßen. Durch den Bau des RMD-Kanals und der damit verbundenen Anlage eines Sportplatzes mit Übungsplatz im Nordosten und der Wohnbebauung entlang der Eglasmühlerstraße, ist der Ort der baulichen Entwicklung noch deutlicher begrenzt.

Die Ausweisung des Baugebietes "an der Flurstraße" nördlich der Flurstraße, bindet die "gewucherte Bebauung" im Norden an und hält gleichzeitig eine zur Hälfte mit Streuobst bestandene Fläche frei. Der alte Ortsrand bleibt spürbar, die Sicht auf das Kloster wird nicht behindert.

2.3 Topographie

Das am Westhang des Sulztales gelegene Baugebiet umfasst einen Höhenunterschied von dreißig Metern. Dabei erstrecken sich im östlich der Eglasmühler Straße gelegenen Bereich ca 17m Höhendifferenz auf 220m Länge (ca 7,7% Steigung), im westlichen Bereich maximal ca 16m Höhendifferenz auf 125m Länge (ca 12,8% Steigung). Diese Angaben wären noch durch eine genaue Vermessung zu prüfen, da zum Zeitpunkt des Entwurfes im Höhenlinienblatt des Vermessungsamtes die Straßenplanungen noch nicht berücksichtigt waren.

Die durch den Bau der Sportplatzstraße entstandene Böschung am Südostende des Baugebietes kann in der jetzigen Form nicht beibehalten werden. Die in diesem Bereich sehr bedeutsame Ausbildung des Ortsrandes würde dadurch unnötig erschwert.

Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes für jedes Gebäude ist sinnvoll, da in jedem Grundstück 2-4m Höhenunterschied verarbeitet werden müssen und auf diese Weise die Gemeinde bzw. Kreisverwaltungsbehörde überprüfen können, ob der Geländeeinbindung entsprechend den Regelschnitten vorgesehen ist.

2.4 Immissionsschutz

Die Emissionen der Bundesstraße B299 schwächen sich über die Entfernung von minimal 350 m soweit ab, daß sie unter den Orientierungswerten der DIN 18005-Teil 1, Ausg. 5/1987 (Schallschutz im Städtebau) mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) liegen - Prognose für das Jahr 2000 : tags 53 dB(A) , nachts 43 dB(A).

Dagegen sind die Emissionen des Sportplatzes incl. Parkplatzanlage nicht ohne baulichen Schallschutz zu bewältigen. Die Bebauung entlang der Sportplatzstraße ist zur Straße völlig geschlossen. Langgestreckte Garagen- bzw. Nebengebäude mit ca. 4m hohem First werden durch ein ebensohohes Schallschutzwandelement (nach Bedarf mit Tür versehen) mit den Wohngebäuden verbunden, deren Giebelseiten mit untergeordneten Nutzungen zur Emissionsquelle hin orientiert sind.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Allgemeine Zielsetzung

Der Talraum der Sulz zwischen Beilngries und Berching hat große naturräumliche Qualitäten (trotz des RMD-Kanals).

Die Orte Beilngries, Biberbach, Plankstetten, Eglasmühle und Berching sind so in den Talraum eingebettet, daß trotz der geringen Entfernungen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen von einem übermäßigen "Zusammenrücken" bisher noch wenig zu spüren ist.

Durch den Bebauungsplan "An der Flurstraße" in Plankstetten, aber auch durch die Entwicklung im Süden von Berching werden in Zukunft die "Abstände" geringer.

Wenn die Ortsteile nicht ausreichend Freiraum zwischen den Sied-

Tungsrändern behalten, verlieren sie ihren dörflichen Charakter, wenn sie zusammenwachsen ihre Unverwechselbarkeit.

Die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung sind hier also eingeschränkt. Für einen übertriebenen Individualismus, sowohl bei der Größe der Grundstücke als auch bei der Gestaltung der Häuser, ist kein Platz mehr.

Die Planung zielt ab auf eine sparsamere, mässig dichtere Bebauung, mit den positiven Folgen der höheren räumlichen Qualität des Siedlungsbereiches, gleichzeitig jedoch Erhalt einer Großzügigkeit der Straßenräume und damit der Stärkung des Gemeinschaftsbereiches.

3.2 Erschließungssystem

Die Erschließungsflächen sollen minimiert werden (Versiegelung, Beitragspflicht der Flächen). Deshalb wird von den bestehenden Straßen erschlossen, lediglich zwei Stichstraßen im westlichen und östlichen Bereich sind zusätzlich notwendig.

Diese Optimierung läßt im Bereich der platzartig ausgestalteten Wendehämmer und entlang der angerartig gestalteten Stichstraßen eine großzügigere Gestaltung zu, was der Allgemeinheit zugute kommt.

Die Flurstraße soll auf Grund der problematischen Einmündung auf die Eglasmühler Straße und der geringen Breite keine Erschließungsfunktionen übernehmen (bestenfalls als Einbahnstrasse für die direkten Anlieger).

Auf Grund des geringen zu erwartenden Fahrverkehrs ist auf Gehsteige verzichtet worden. Die Schotterrasenstreifen am Fahrbahnrand lassen ein Ausweichen der Fahrzeuge zu (im Begegnungsfall zwei Fahrzeuge + Fußgänger). Die Mischnutzung der Fahrbahn soll gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen.

An mehreren Stellen ist das Baugebiet für Fußgänger durchlässig gehalten, um kurze Wege und den Zugang zur freien Landschaft zu ermöglichen.

Der historische Bezug zur alten Flur wird gewahrt: der Verlauf des ehemaligen Feldweges auf Fl.nr. 248/3 und 271/2 wird weitestgehend berücksichtigt.

3.3 Siedlungsstruktur

Durch den Verlauf der Eglasmühler Straße ergeben sich zwei Siedlungsschwerpunkte, die durch Platz und dichtere Bebauung gekennzeichnet sind. Es soll eine klare Ordnung aus Ortsrandstruktur und der Verdichtung um die Siedlungsmitten entstehen – zeilenartige Strukturen mit vorgelagertem Grün kontrastieren mit den Baukörpern, die als raumwirksame "Wände" die Platzausbildung ermöglichen.

Der Übergang zum Bestand ist auf Grund der Grundstückszuschnitte und der Topographie problematisch, wird aber so rücksichtsvoll wie möglich gelöst.

3.4 Haustypen

In der westlichen Oberpfalz herrscht in der traditionellen Hauslandschaft eine Mischung aus dem fränkischen Haustyp und dem Jurahaus des Altmühltals vor. Diese Mischung soll auch in Plankstetten aufgenommen werden. Zwei Haustypen mit entsprechenden Dachneigungen sind als mögliche Bauformen festgesetzt: am Ortsrand sollen dem Jurahaus nachempfundene Baukörper entstehen (mit flacherer Dachneigung und zwei Geschossen, in Baugebietsmitte soll der fränkische Haustyp dominieren, mit steilem Dach (2. Vollgeschoß im Dachraum möglich), aber erdgeschossigem Baukörper.

Zur Ausbildung der "Platzwände" ist der zweigeschossige Typ, als Doppelhaus besser geeignet.

Am Ortsrand soll immer die Abfolge Wohnhaus (Stein), Garage (Holz) und Hausbaum entstehen, in Anlehnung alter dörflicher Ortsränder.

Den Garagengebäuden wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet: um das Abstellen von Garagencontainern zu verhindern, sind die Garagen oftmals direkt mit dem Haus verbunden, als Pultdach in Holz oder mit Satteldach als Mauerwerksbau.

4. HINWEISE ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Bauraum : der Bauraum ist knapp gefasst um zu verhindern, daß unentschlossene und zu große Grundrissmaße wie 12 x 13m gewählt werden. Satteldächer benötigen einen deutlich rechteckig geformten Baukörper (z.B. 8,5 x 13m), um gut gestaltet und wirtschaftlich zu sein. Richtungslose Gebäude erschweren zudem die Organisation des Grundrisses, wenn eine sinnvolle Orientierung zur Sonne erreicht werden soll.

Baulinie : den Bauherren soll die volle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Gleichzeitig führt dies automatisch zu sinnvoll orientierten Räumen und geschützten Freibereichen.

Garage mit Pultdach : die den Wohnhäusern vorgelagerten oder angeordneten Garagen sollen den Charakter von Holzschuppen haben, die in Kontrast zum Wohnhaus stehen. Dabei läßt das Pultdach ein einfaches Anfügen an das Wohnhaus zu und kann gleichzeitig entweder überdachter Eingang oder Abschirmung des Freisitzes darstellen.

Zurückrücken der Einfriedung : vor den Garagen muß ein Stauraum von 4,5 m freigehalten werden. Um zu verhindern, daß durch ständiges Vor- und Rückspringen der Einfriedungen eine unruhige vorstädtische Vorgartenzone entsteht, soll stattdessen eine ruhiger, dörflicher Bereich zu Stande kommen, der dem Grundstücksbesitzer trotzdem die Möglichkeit pflanzlicher Anlagen läßt (Hausbaum, Baumgruppe), um sein Grundstück vom Straßenraum abzuschirmen.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der

Bodenverhältnisse notwendig.

Dazu erscheint eine Umlegung mit einer Neuverteilung nach Flächen entsprechend § 58 BauGB zweckmäßig; eine Verteilung nach Werten ist nicht geboten, da keine erkennbar minderwertigeren oder belastete Flächen existieren.

6. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Die Kosten der Erschließung sind nachfolgend überschlägig ermittelt.

2 Straßen + 2 Plätze mit Entwässerungsanlage ca. 2800 m ² a 230 DM	644.000 DM
Abwasserentsorgung ca. 550 lfm a 600 DM	330.000 DM
Wasserversorgung ca. 550 lfm a 230 DM	126.500 DM
Öffentliche Grünfläche (einschl. Bepflanzung) ca. 1550 m ² a 110 DM	170.500 DM
Geländemodellierung ca. 5000 m ² a 20 DM	100.000 DM
Beleuchtungskörper ca. 15 St. a 2500 DM	37.500 DM
Fassen und Verrohren der Quelle ca. 500 lfm a 80 DM	40.000 DM
Kabelverlegung im Bereich Trafo pauschal	50.000 DM
	<hr/> 1.498.500 DM

Die Kosten für event. erforderlichen Grunderwerb müssen unberücksichtigt bleiben, da erst nach Abschluß des Umlegungsverfahrens festgestellt werden kann, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen Grunderwerb möglich bzw. notwendig ist.

7. ANHANG - BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNUNG

Aufgestellt : München , 07.12.1993
~~xxxxxxx~~

Dipl. Ing. Architekt
Regierungsbaumeister
Jörg Franke
91448 Emskirchen , Rosenleite 6
80637 München , Orffstraße 50
Tel 09104/3810 und 089/1665540



7. BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNUNG

7.1 Bestand

Das Bearbeitungsgebiet wird westlich der Eglasmühler Straße derzeit landwirtschaftlich genutzt, der Bereich östlich ist derzeit Brachland bzw. Wiese. Es befinden sich keine erhaltenswerte Gehölze auf dem Gelände.

Potentielle natürliche Vegetation ist der Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum) und der Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) für den Paul Seibert in der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen (Bad Godesberg, 1968) folgende Bäume und Sträucher angibt:

Bäume

Betula pendula	-	Birke
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Pinus sylvestris	-	Föhre
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Juniperus communis	-	Gemeiner Wacholder
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster

7.2 Durchgrünung des Siedlungsgebiete

7.2.1 Straßen, Wege, Plätze

Lineare Strukturen wie Straßen und Wege werden durch Baumreihen betont und gliedern die Siedlung optisch. Um jedem Bereich einen eigenen unverwechselbaren Charakter zu geben, sind die Baumarten schwerpunktmäßig zu verwenden, d.h. jede Straße bzw. jeder Platz soll eine Baumart als "Charakterbaumart" erhalten. Zum einen kann auf diese Weise besser auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden, zum anderen wird der Erlebniswert erhöht (unterschiedlicher Wuchs, Blattaustrieb, Blütezeit, Herbstfärbung).

Entlang der Haupteerschließungsstraßen und den Plätzen sind großkronige Bäume vorzusehen, die Anliegerstraßen können wahlweise mit klein- oder großkronige Bäumen bepflanzt werden, wobei auf die örtlichen Bedingungen einzugehen ist (keine übermäßige Verschattung von Wohngebäuden).

Die Bäume werden überwiegend in einen straßenbegleitenden Schotterrasenstreifen gepflanzt, durch die großzügige Bemessung des Abstandes der Bäume (ca. 20 m) ist gewährleistet, daß auf diesem Schotterrasenstreifen gegebenenfalls Fahrzeuge halten, bzw. ausweichen können. Gleichzeitig bewirkt die Baumpflanzung eine optische Verengung des Straßenraumes, ein angerartiger Charakter soll entstehen. Auf den Plätzen sollen die in der Mitte angeordneten großkronigen Bäume das dominierende Charakterbild erzeugen, somit wird der Eindruck eines, nur nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten ausgebildeten Wendehammes vermieden und der Platz erhält seinen individuellen, privaten Charakter.

7.2.2 Eingrünung des Ortsrandes

Das Baugebiet wird den neuen Ortsrand von Plankstetten nach Norden Richtung Eglasmühle bilden. Einer guten Gestaltung des Ortstandes kommt deshalb große Bedeutung zu. Obstbäume sind, auch aus historischer Sicht, für die Ortsrandeingrünung besonders geeignet. Es ist daher auf der, für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Fläche als Übergang zur freien Landschaft eine Reihe aus standorttypischen, bewährten Obstgehölzen (Hochstamm mit einem Kronenansatz von 160 - 180 cm) zu pflanzen.

7.2.3 Schutz- und Deckpflanzungen

Schutz- und Deckpflanzungen sind im Bereich der Spielplätze, insbesondere zur Abgrenzung gegen die Straßen vorgeschrieben. Sie sollen durch eine geeignete Auswahl der Gehölze (z.B. Holunder) den Grünflächen, die extensiv zu bewirtschaften sind, einen dörflichen Charakter geben. Nicht erwünscht ist die Gestaltung eine "Parkanlage".

7.2.4 Privatgärten / Vorgartenbereiche

Je 200 m² Gartenfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Hochstämmige Obstbäume, sowie die durch Planzeichen festgelegten Bäume werden dabei angerechnet.

Dabei sind nur in den, für das Siedlungs- und Ortsrandbild wichtigen, dem Straßenraum zugewandten Vorbereichen Bäume durch Planzeichen vorgeschrieben. Die Baumarten müssen denen an der Straße nicht entsprechen. Erwünscht ist ein in Arten und Wuchsstärken differenzierter Laubbaumbestand in den Privatgärten.

Um die Gartenbesitzer nicht zu stark einzuschränken, werden bezüglich der Artenauswahl bei Pflanzungen, die nicht durch Planzeichen festgelegt sind, außer einer Negativliste keine Festsetzungen getroffen, sondern nur Empfehlungen gegeben. Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten mit den Nachbarn Vereinbarungen getroffen werden, um auch Baumpflanzungen an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

7.3 Auswirkungen der Gesamtmaßnahme auf den Naturhaushalt

7.3.1 Oberflächenversiegelung

Beim gesamten Bebauungsplan wurde darauf geachtet, daß zu versiegelnde Flächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Es werden nur die Straßen oberflächenbefestigt, die Breite beschränkt sich auf das rechtlich notwendige Mindestmaß. Sie dienen als Verkehrsmischfläche (Fußgänger und Autofahrer) und erhalten keine Bordeinfassung, um ein seitliches Abfließen des Regenwassers zu ermöglichen. Die angrenzenden Seitenstreifen sind in Schotterrasen und wo notwendig in Rasenpflaster auszubilden (Parkplätze und sonstige Aufenthaltsflächen).

Auf Straßeneinläufe kann aufgrund des geneigten Geländes und um sicherzustellen, daß kein Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen auf Privatgrund fließt, nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme sollte daher untersucht werden, ob ein Ablaufsystem geschaffen werden könnte, das Regenwasser von den Straßen und Dachflächen sammelt und bis zu einem sickerfähigen Untergrund leitet. Für Sicker-teiche steht auf dem Grundstück keine Fläche zu Verfügung.

7.3.2 Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einbindung werden im gesamten Übergangsbereich zur freien Landschaft Bäume gepflanzt. Bei Straßen im Übergang zur Landschaft in den Vorgärten der Anlieger Bäume der ersten Wuchsklasse; wo Privatgrundstücke den Ortsrand bilden, Obstbaumhochstämme. Diese sehr wichtige Ortsrandeingrünung ist in der Festsetzung zum Text bindend vorgeschrieben. Hierbei ist, wie bei den anderen Obstgehölzpflanzungen auch, auf die Kreissortenliste für Obstgehölze des Landkreises Neumarkt in der Oberpfalz zurückzugreifen.

Auch trägt die intensive innere Bepflanzung des Bebauungsgebietes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Abrundung des Ortsbildes bei.

7.4 Zusammenfassung

Aufgrund des planungsreifen Flächennutzungsplanes, in dem dieser Bereich als Baufläche ausgewiesen ist, kann davon ausgegangen werden, daß hinsichtlich der Vertäglichkeit dieser Fläche als Baugebiet die nötigen Voruntersuchungen angestellt wurden. Es handelt sich um einen sehr sensiblen Talraum auf dem aus vielfältigen, vor allem ökologischen Gründen, nur wenig Baugrund ausgewiesen werden kann. Bei der Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde daher eine ökologische, landschaftsgerechte und für das Landschaftsbild verträgliche Gestaltung angestrebt.

Aufgestellt:

München,
~~Februar 1994~~ 07.12.1993



UGC-PLANUNG Landschaftsarchitekten
81479 München, Sollnerstr. 61
Tel. 089/7902483, Fax 7902570