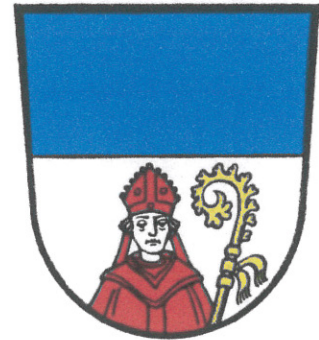


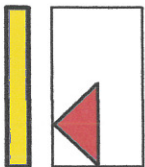
# GEMEINDE BERCHING

## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

### “STAUFERSBUCH I“



PLANUNG:



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](mailto:info@architekturbuero-kuehnlein.de)



## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom	01.07.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990 (BGBl.I S. 133, geänd. 22.04.93, BGBl.I S. 479)
Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom	18.12.1990 (BGBl.I Nr. 3, Anlage)
Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F vom	04.08.1997 (BGBl.I S. 133, geänd. 22.04.93, BGBl.I S. 479)

### SATZUNG

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Gebietes  
„Staufersbuch I“, Staufersbuch, der Gemeinde Berching, Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

Im Vollzug des BauGB § 34 Abs. 4 Nr. und 3 und § 34 Abs. 5 BauGB erlässt die Gemeinde Berching folgende Satzung:

- § 1 Das von dieser Einbeziehung betroffene Gebiet umfasst die Grundstücke in Teilflächen mit der Fl. Nr. 246, 246/1, 246/2 der Gemarkung Staufersbuch, welche im beigefügten Lageplan dargestellt sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die darin enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen sind verbindlich.
- § 2 Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Pflanzplan für die Ortsrandeingrünung auf privaten, festgesetzten Flächen ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen. Vom Bauherrn ist innerhalb von 2 Jahren nach Rohbaufertigstellung die Pflanzung durchzuführen und die Abnahme der Bepflanzung durch den Kreisfachberater des Landratsamtes Neumarkt zu beantragen.
- § 3 Die Parzellierung und Bebaubarkeit der Parzelle 246/2 richtet sich nach den gesetzlichen und technischen Vorschriften. Die Zulässigkeit ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
- § 4 Die Deckung der Dächer ist in ziegelrotem Farbton auszuführen.
- § 5 Die Zulässigkeit einer Bebauung im Schutzstreifen 8 m Streifen beiderseits der 20 kV-Leitung ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Energieversorger abzustimmen. Eine Bebauung ist vorbehaltlich der Zustimmung des Energieversorgungssträgers möglich.
- § 6 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) BauGB.
- § 7 Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung wirksam.

Gemeinde Berching

Eineder, 1. Bürgermeister

Datum: 15. SEP. 2005

Bekanntmachung am:

15. SEP. 2005

Aushang vom:

bis:



## II. ANHANG: GEHÖLZLISTE STANDORTHEIMISCHER PFLANZENARTEN

### Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume, Hecken	

### Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze, nur in Artenmischungen zulässig
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, nur in Artenmischungen zulässig
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Pflanzungen Streuobstwiesen wird die Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. zugrunde gelegt. Von der zuständigen Kreisfachbehörde können weitere Arten zugelassen werden.

### III. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### 1. BESTANDSAUFNAHME

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

<b>Arten und Lebensräume:</b>	strukturlose Ackerfläche	I
<b>Boden:</b>	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Wiesenboden	II
<b>Wasser:</b>	Eintragsrisiko von Nährstoffen, normale Versickerungsleistung	II
<b>Klima und Luft:</b>	keine Beeinträchtigung wirksamer Luftaustauschbahnen	I
<b>Landschaftsbild:</b>	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Grünstrukturen, Bereich mit natürlicher Oberflächenform, weithin sichtbare Hanglage	II bis III

Die vom Eingriff betroffene Fläche wird in die Kategorie II eingeordnet.

#### 2. AUSWIRKUNG DES EINGRIFFS - VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Das Gebiet besitzt somit einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad.

Die Bebauung greift weit in die umgebenden, landwirtschaftlichen Flächen ein. Die Bauparzellen stehen somit exponiert am Ortsrand, jedoch erfolgt keine intensive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Gegenmaßnahmen:

<b>Landschaftsbild:</b>	naturnahe Gestaltung privater Grünflächen am Ortsrand zur Neuentwicklung der Ortsrandeingrünung	
	intensive Baumpflanzung entlang Verkehrsflächen	
	Festsetzung der ziegelroten Dachfarbe	

#### 3. ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

##### 3.1. Einstufung Bestand

Die Einstufung der Maßnahme erfolgt in die Kategorie II - Typ B – unterer Wert aufgrund der weitgehend im unteren Bewertungsbereich liegenden Eingriffe.

##### 3.2. Einstufung Kompensation

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzusetzen.

##### 3.3. Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsfläche
8.753 m <sup>2</sup>	0,50	4.377 m <sup>2</sup>

#### 4. PLANUNG ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Für den Ausgleich des Eingriffes sind im Planungsgebiet keine festzusetzenden Flächen vorhanden. Der Ausgleich erfolgt andernorts. (Flächenvorschlag siehe Anhang)

## V. ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN

### 1. ZIELE

Die Ausweisung des Baugebietes dient der Definition der langfristigen Bebauungsentwicklung des Ortsrandbereiches und der Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen. Die Ortsabrundung bildet den Abschluß des Innenbereiches, da durch die angrenzenden Nutzungen eine entsprechende Prägung der Bauflächen bereits vorliegt.

### 2. ZWECK

Das vorliegende Baugebiet ist als Abschluß der bestehenden Erschließung sinnvoll und ökonomisch richtig. Hier wird die bereits erfolgte bauliche Entwicklung der bestehenden nördlichen Zeile fortgeführt und ergänzt, um auch die zukünftige Erweiterung in Richtung Norden vorzudefinieren. Die teilweise vorhandene Erschließung ist mit geringem Aufwand zu ergänzen. Die Ausweisung der Parzellen dient dem örtlichen Bedarf.

### 3. AUSWIRKUNG

Für die zukünftige Entwicklung des Ortes wurde ein Ansatz geschaffen. Der Grundbedarf ist für einen gewissen Zeitabschnitt gedeckt. Durch eine kompakte Bebauung unter Berücksichtigung von Eingrünungsmaßnahmen werden Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, sondern erhalten eine langfristige Entwicklungsrichtung. Der Eingriff in die Umwelt ist durch die Einstufung und den Ausgleich der Maßnahme kompensierbar.