



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Rappersdorf West“

Satzung

Stand: 18.07.2023

Berching, den 20.07.2023

~~Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister~~

Christian Meißner, Zweiter Bürgermeister

BBI INGENIEURE GMBH

Dipl.-Ing.
Alexander Csernik

BayWaBau

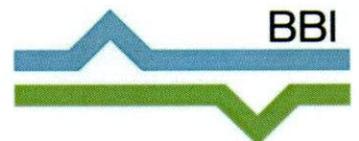
.....

.....

.....

.....

Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		18.07.2023
1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bestehend aus		
1 Verfahrenshinweise		18.07.2023
2 Lageplan Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	18.07.2023
3 Festsetzungen durch Planzeichen		18.07.2023
4 Planliche Hinweise		18.07.2023
5 Textliche Festsetzungen		18.07.2023
6 Übersichtskarte	1 : 10.000	18.07.2023
<u>Anlagen:</u>		
Lageplan Lärmschutzwall (BBI INGENIEURE GMBH)		23.04.2020
Querprofile Lärmschutzwall (BBI INGENIEURE GMBH)		23.04.2020
Höhenplan Lärmschutzwall (BBI INGENIEURE GMBH)		02.06.2020
Bodengutachten (Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH)		23.09.2021
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Genista)		05.11.2022
Floristische Erfassung im Bereich der Wiesenflächen bei Rappersdorf (Büro Genista)		05.11.2022
Lärmgutachten (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH)		30.01.2023
Ausgleichsplan – Ökokontofläche 14 Ernersdorf (Lichtgrün Landschaftsarchitektur)		14.03.2023
Arbeitsstand Erschließungsplanung (Vorabzug) (BBI INGENIEURE GMBH)		05.04.2023



3 Festsetzungen durch Planzeichen

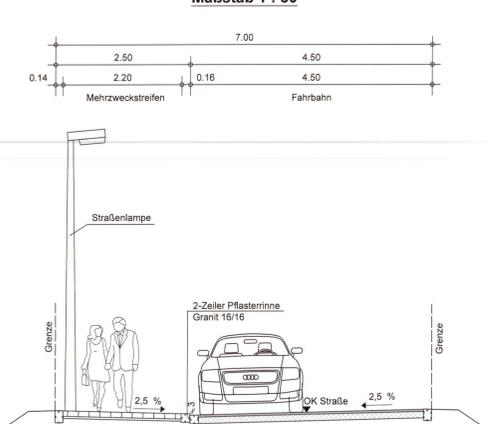
Art der baulichen Nutzung	Geschoszahl
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschosflächenzahl
zugelassene Bauweise	zugelassene Bautypen

- Art der baulichen Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet; II: max. 2 Vollgeschosse; E+D: Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss; E+I: Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss; max. Grundflächenzahl: GRZ 0,4; max. Geschosflächenzahl: GFZ 0,8; Dacharten mit Mindest- und Maximaldachneigung: SD: Satteldach; PD: Pultdach; VID: Walmdach; zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise; EID: Einfamilien- und Doppelhäuser.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB); Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); Straßenverkehrsfläche (öffentlich); Mehrzweckstreifen (Parkflächen, Gehweg) / geplanter Radweg; Parzellentafel (Allgemeines Wohngebiet); private / öffentliche Grünfläche; Höhe Straße: 337,58; Höhe Lärmerschwall: 400,35; Lärmpegelbereich III Maßgeblicher Außenlärmpegel 60-65 dB(A); Lärmpegelbereich II Maßgeblicher Außenlärmpegel 60-65 dB(A); Bebauungsmöglichkeiten der Parzelle mit Einfamilien- / Doppelhäuser vorhandene 20 KV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen; Trafostation; Regenröhrchenbecken; Bodendenkmal; Erhalt von bestehenden Bäumen; Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen; Graben naturnah zu gestalten; Pflanzung von Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) im Bereich der Mittelwasserlinie; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Lärmzuschwall Bepflanzung gemäß textl. Festsetzungen Punkt 2.3; private Grünflächen; Pflanzgebot: ein Baum mind. 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angrenzende 300 m² Grundstücksfläche; - davon max. 1 Obstbaum zulässig; - zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen Punkt 2.7; Standort der privaten Baumpflanzungen; Standort in der straßenseitigen Grundstücksseite, genaue Lage frei wählbar; Standort im gesamten Grundstück frei wählbar.
- Randengrünung: Pflanzung einer mind. einreihigen Hecke; Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m; Mindestqualität und zulässige Arten gem. Pflanzliste textliche Festsetzungen Punkt 2.7

4 Hinweise durch Planzeichen

- Höhenschnittlinien und Höhenangaben; Grundstücksgrenze mit Flurnummern; Bebauung, bestehende Gebäude mit Hausnummern; bestehender Mischwasserkanal; neu geplanter Schmutzwasserkanal; neu geplanter Niederschlagswasserkanal; Anbauverbotszone 20 m; Entwässerungsmulde mit Fließrichtung.

7 Erschließungsstraße Maßstab 1:50



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
 PlanZustandverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10.02.2023

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

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN
 In Ergänzung der Planflächen, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie BauNutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelvorschriften zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Bei zulässigen Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.
 Bei der Ermittlung der Geschosfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Doppelhäuser sind entsprechend den eingetragenen Baugrenzen möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen § 23 (1) u. (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 Die nach Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen.

1.5 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.
 Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden.

1.6 GEBÄUDEHÖHEN UND ABSTANDSFLÄCHEN
 Die zulässigen Gebäudehöhen können aus den Gebäudetypen entnommen werden. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe (Mittelwert von niedrigstem und höchstem Punkt) der an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. Mehrzweckstreifen. In die Bauvorlagen sind niedrigster und höchster Punkt sowie die Höhe des Bezugspunktes einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu legen.

1.7 DACHFORMEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO), DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Im Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Pultdächer bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondeckplatten oder Dachziegel in rot bis braunem oder grauen Farbton einzudecken.
 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

1.8 FASSADEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.
 Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden.

1.9 BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
 Balkone sind auch aus der Hauswand hervorsteherndes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.

1.10 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)
 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m herzustellen, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingetieft werden darf.
 Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich begrunte Flächenränder zulässig.
 Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.11 WERBEANLAGEN
 Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausdehnung von 0,60 m nicht überschreiten. Leuchtbekanntnisse sind unzulässig.
 Werbeflächen oder -schilde müssen sich gemäß § 9 Abs. 6 FStVG bzw. Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone nicht ausbreiten und sind so anzuordnen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

1.12 EINFRIEDRUNG
 Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:
 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blockflächige (d.h., mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschichtete Hecken aus Laubbäumen, Eichen, Gleditsien, Mauer- oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.
 Die nicht eingezäunten Freizeitanlagen sind als Rasen- bzw. Wiesenanlagen anzulegen. Außer den Bordsteinen der Gehsteig- oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.
 Eine Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht.
 Müllbehälter und Briefkästen sind unauffällig im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

1.13 VERKEHRSLÄCHEN
 Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

1.14 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)
 Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungsleitungen für Fernwärme- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzuführen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten. Leitungstrassen sind so anzuordnen, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum, wie im Plan dargestellt, gepflanzt werden können.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)
 Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form eines zentral liegenden Angers, als Grünbereich entlang des vorhandenen Dorfgrabens und als begrünter Ortsrand mit Lärmzuschwall festgelegt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
 Die Lage der Bäume kann geringfügig verschoben werden, eine Unterschreitung der Anzahl ist nicht zulässig.
 Zulässige Baumarten- und Straucharten gemäß Pflanzliste Punkt 2.7.3. Mindestpflanzqualität gemäß Pflanzqualität Punkt 2.7.4. Unbefanzte Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.

2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN
 Die wegbegeleitenden Grünstreifen sind als befahrbarer Schotterstreifen/Rasenstreifen zu gestalten.
 Für die festgesetzten Straßenbäume in den Kreisverkehr sind geeignete Industriestiefe und salztolerante Arten gem. GALK-Grünbaumliste zu verwenden.
 (Baumliste der ständigen Gartennamensleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
 Bei Baumpflanzungen in den Kreisverkehr ist ein Baum je durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ mit Salztoleranz und Festigung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V.) herzustellen. Die Baumrübentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 8 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.

2.3 GESTALTUNG DES LÄRMZUSCHWALLS
 Der im Plan festgesetzte Lärmzuschwall weist eine Gesamtlänge von rd. 210 m auf. Die Höhenfestlegung des Lärmzuschwalls ist den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull (NNH) zu entnehmen. Die Verrohrung des Dorfbachs im Bereich des Lärmzuschwalls wird entsprechend der Ergebnisse einer H2O0 Berechnung dimensioniert. Der Wasserfluss darf nicht behindert werden. Oberhalb der Verrohrung ist der Dorfbach zu renaturieren.
 Lärmzuschwall und vorgelagerter Bereich sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern landschaftsgerecht zu bepflanzen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Für die Bepflanzung des Lärmzuschwalls sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftgruppe 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietsgereicher Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013, Az.: L3-7372-5-103 erfüllt.

Bepflanzung Baumanst 10 - 30 % zulässige Baumarten gemäß Pflanzliste Punkt 2.8.3 Mindestpflanzqualität gemäß Pflanzqualität Punkt 2.8.4 Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.

Die nicht zu bepflanzen Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, ein Auftrag von Oberboden hat in diesen Bereichen zu unterbleiben.
 Entlang des Radwegs ist in hölzernen Bereichen auch eine max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahgut möglich.
 Die Grabenverrohrung im Bereich des Lärmzuschwall ist so zu dimensionieren, dass der Wasserabfluss des Dorfbachs nicht behindert wird. Der Bach ist oberhalb der Verrohrung zu renaturieren.

2.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN AM DORFGRABEN
 Der Bachlauf ist naturnah zu gestalten (Linienführung, Ufer- und Böschungsaufformung). Die festgesetzten Baumpflanzungen am Bach sind mit Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) im Bereich der Mittelwasserlinie durchzuführen.
 Mindestpflanzqualität der Schwarz-Erlen: Heister 2 x v., 200 - 250
 Für weitere Baumpflanzungen in diesem Bereich gelten die in 2.7 dargelegten Festsetzungen.
 Bachbegleitende Böschungsbereiche sind max. 1 x pro Jahr im Spätherbst zu mahlen. Die Restflächen sind als Wiesenerbereiche mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr zu entwickeln.
 Das Mahgut ist jeweils zu entfernen.

2.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen, Blumenwiesen oder Blühflächen zu gliedern.
 Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegend, Kies-/Grant-/Schotterbetete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (≥ 80 % der Pflanzfläche). Unbefanzte Stein- und Kiesflächen sind nicht zulässig. Als gebäudeumschließendes Traufstreifen sind Stein- und Kiesflächen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.

Je angrenzende 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Dabei ist maximal 1 Obstbaum zulässig.
 Davon ist mindestens ein Laub-Baum an den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf der straßenseitigen Grundstücksfläche zu pflanzen. Generell ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 2.7.3 und 2.7.4.
 Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Berching einzureichen.

Entlang der Parzellen 18-23 ist auf der Südseite eine einreihige Hecke zur Ortsrandengrünung anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen max. 1,50 m. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Punkt 2.7.3 und 2.7.4.

2.6 BODENARBEITEN UND BELÄGE

2.6.1 LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS
 Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen.
 Rasenflächen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, die Meten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlnbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodennisten sind mit einer Zwischenbergrünung (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 "Saaturg" sind zu beachten.

2.6.2 BODENMULLIERUNGEN
 Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden aufgefllt oder abgetragen werden. Es werden Böschungsneigungen nicht steiler als Höhe zu Länge = 1:2 zugelassen. Der Böschungsaufbau muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützraum mit einer Höhe von maximal 1,0 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage einer Zufahrt bei grenzüberschreitenden Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
 Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild aufliegender Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detallenwassers, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen, dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.

2.6.3 BODENBELÄGE
 Private PKW-/Autowasplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).
 Fußwege, die nicht entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sind in wassergebundener Decke auszuführen.

2.7 GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN

2.7.1 SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE
 Die durch Planzeichen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegten Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2.7.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZEN
 Die für die privaten Grundstücke vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen.
 Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für die festgesetzten Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie für die vorgeschriebenen Baumarten.

2.7.3 ARTENLISTEN FÜR FESTGESETZTE GEHÖLZPFLANZUNGEN IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Bäume 1. Ordnung
 (Verwendung von Sorten zulässig)
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Betula pendula Sand-Birke
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Juglans regia Walnuss
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 Ulmus carpifolia Feld-Ulme
 Ulmus glabra Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung
 (Verwendung von Sorten zulässig)
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Cornus mas Kornelkirsche
 Populus tremula Zitter-Pappel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aria agg. Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Obstbäume Kirsche

Bäume 3. Ordnung
 Malus sylvestris agg. Wild-Äpfel
 Pyrus communis Holz-Birne
 Obstbäume Äpfel, Birne, Zwetschge

Sträucher
 Amelanchier lamarckii Felsenbirne
 Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus laevigata Zweiggriff, Weißdorn
 Crataegus monogyna Eingriff, Weißdorn
 Eonymus europaeus Pfaffenholzchen
 Ligustrum vulgare Gew. Liguster
 Salix purpurea Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
 Rhinnus catharticus Kreuzdorn
 Rosa anvensis Kriechende Rose
 Viburnum opulus Schneeball

Rosa canina Hecken-/Hunds-Rose
Rosa rugosa Äpfel-Rose
Rosa pratincolola Bibernell-Rose
Rubus fruticosus agg. Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Orlen-/Weide
Salix viminalis Sal-/Weide
Salix cinerea Grau-/Weide
Salix purpurea Purpur-/Weide
Salix triandra Mandel-/Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

2.7.4 PFLANZQUALITÄT UND PFLANZANSTAND
 Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:
 Mindestgröße - Bäume: H oder Stbu 3 xv, 16-18
 - Sträucher: v. Stb. 30-100
 - Heister: Hel. 2 xv, 150-200
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm
 In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgegebenen Baumarten zu mischen.

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

2.7.5 ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN
 Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.
 Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragschicht.
 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugserfolg der Gebäude zu erfolgen.

3. SCHALLSCHUTZ
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mittel- und Außenbereich" sowie Teil 2 "Rechenverfahren der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räumen und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r mit dem Korrekturfaktor K_a zu korrigieren.

Bei Schallraumberechnungen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schallgedämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachträglich eine Lüftungseinrichtung im Gebäude errichtet wird, die die Raumordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

4. SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG
 Die Schutz- und Regenwasserentstorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentstorgung der öffentlichen Flächen finden im Trennsystem statt. Das häusliche Schmutzwasser der Parzellen wird mit einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Flächen wird mit Regenwasserkanälen gesammelt und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Merkblatt DWA M-153 und Arbeitsblatt DWA A-102 über Regenrückhaltearme (Erbecken) in gedrosselter Form dem Dorfbach zugeführt, der wiederum mittels Verrohrung den Ludwig-Donau-Main-Kanal quert und in den Main-Donau-Kanal fließt.

5. ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

5.1 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN
5.1.1 VERMEIDUNGSMASSNAHME BELEUCHTUNG
 Zum allgemeinen Schutz von Insekten und nachtaktiver Avifauna sind im Bau und Betrieb der Anlage des allgemeinen Wohngebietes Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichterwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Naturumhüllkörperlampe mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (Verwendung von Wellenlängen oberhalb 500 Nanometer). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warm-weißer Lichtfarbe mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 K beziehungsweise 3000 K.
 Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung auf den Baugeliebtenbereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

5.1.2 VERMEIDUNGSMASSNAHME FALLZEITRAUM

Gehölzflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

5.1.3 CEF-MASSNAHME FLIEDERMAUSKÄSTEN
 An den bestehenden Gehölzen am angrenzenden Ludwig-Donau-Main-Kanal sind im Vorfeld der Baumaßnahmen als Ersatz für den Verlust einiger Altbäume 5 Fledermauskästen und 5 Fledermauskästen aus Holzbohlen anzubringen. Die Auswahl und Anbringung der tierökologischen Quartiere hat unter Expertenbeachtung zu erfolgen.

5.2 BIOTOPSCHUTZ UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

5.2.1 EINGRIFF UND AUSGLEICH
 Als Ausgleich für die Überbauung von ca. 8.000 m² nach § 30 BnatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Wiesenflächen sind 8.000 m² gleichartige Ersatzflächen herzustellen.
 Diese Flächen werden als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugelbiet wird der „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Rappersdorf-West“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

5.2.2 ZEITPUNKT
 Mit den im Ausgleichsplan festgesetzten Aushagerungsmaßnahmen muss spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugelbietes begonnen werden.

6. DENKMALSCHUTZ
 Im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-3-6834-0180 Veneta vorgeschichtliche Grabhügel. Die Stadt Berching wird für den Bereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG beantragen. Auf der bestehenden Oberfläche der Parzellen 14, 15, 16, 17 hat eine konservatorische Überdeckung zu erfolgen. Über diese kann bis zur bauseitigen Höhe aufgeschüttet werden. Auf eine Unterbekleidung der Gebäude wird verzichtet. Eventuelle Bodeneingriffe erfolgen nur im Bereich der Leitungen.

7. SONSTIGE HINWEISE

7.1 Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Berching. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Bestätigung durch Flugsicherungen zu rechnen ist. Die Planung dieses Bereichs muss berücksichtigen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die bei Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

7.2 Durch die unmittelbaren angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die B 299 ist mit westlichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen, welche auf das neue Wohngebiet einwirken und einschätzungslos hinzunehmen sind.

7.3 Die Nutzung von Zisternen zur Gartenbewässerung oder zur Toilettenspülung wird begrüßt.

7.4 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung empfohlen.

7.5 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erwerbende Kanalisation zu erfolgen.
 Die bestehende Freileitung von Bayerwerk soll abgebaut und ertverkerbart werden.

7.6 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöltlagerung) ist besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.

7.7 Der Aufschluss von Grundwasser muss wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Neumarkt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 9 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen.

7.8 Im Falle ansteigender Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer „wasserundurchlässigen Wanne“ empfohlen.

7.9 Als Anregung zur einfachen, landschaftsbezogenen Gestaltung der Baukörper sollen die Entwurfsstudien im Anhang dienen.

7.10 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe, 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

7.12 Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
 Die maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel La für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schallschützenden Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.1317-b01, vom 30.01.2023, dargestellt.
 Bei der Planung der Wohngebäude sollte der Grundriss so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume