

# Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## 2. Änderung „südlich der Südtangente“ mit Teilaufhebung

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen  
(Teil B und Teil C)



### Stadt Berching

1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching

**Fassung vom 14.03.2023**

**Planverfasser:**

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

## **1. AUFHEBUNGSSATZUNG (TEIL B)**

Die Stadt Berching hebt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) folgenden

### **1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „südlich der Südtangente“**

als Satzung auf.

#### **1.1 Bestandteile der Satzung**

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken

Teil B: Aufhebungssatzung

Seite 2

Teil E: Begründung mit Umweltbericht

Seiten 4 - 35

#### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Flurstücke 1342 (TF), 1343 (TF) und 1344 der Gemarkung Berching.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

#### **1.3 Außerkrafttreten des Bebauungsplanes**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „südlich der Südtangente“ tritt der seit 01.03.2021 wirksame Bebauungsplan samt aller Änderungsplanungen außer Kraft.

#### **1.4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Die Aufhebungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „südlich der Südtangente“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

**Die vorliegende 2. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im Geltungsbereich der 1. Änderung vollumfänglich.**

## **2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

#### **2.1.1 - Gemeinbedarfsfläche 1**

Zulässig ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die folgende Zweckbestimmung:

- Kindertagesstätte

#### **2.1.2 – Gemeinbedarfsfläche 2**

Zulässig sind:

- Kindertagesstätte ohne Aufenthalts- und Ruheräume.

#### **2.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Im **WA** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Im **WA** sind bei Hauptgebäuden maximal **3** Vollgeschosse zulässig.

In der **Gemeinbedarfsfläche** Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind bei Hauptgebäuden maximal **2** Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

## **2.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)**

### **2.3.1 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **2.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Im **WA** wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

In der **Gemeinbedarfsfläche** mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung der Abstandsflächen nach 2.3.3.

### **2.3.3 Abstandsflächen**

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.4.1 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO**

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

### **2.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO**

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

## **2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **2.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche sind mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die Flächen für den Fußweg werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **2.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

### **2.6.1 Höhenlage für Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet**

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoß) beträgt max. 0,5 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche Südtangente, auf der Flurnummer 1355/4 Gemarkung Berching. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche Südtangente, auf der Flurnummer 1355/4 Gemarkung Berching, gemessen.



## 2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

### 2.7.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Geländehöhen zwischen den Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Südtangente, auf der Flurnummer 1355/4 Gemarkung Berching sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der genannten Verkehrsfläche anzugleichen. Jedoch sind Stützwände als Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### 2.7.2 Gestaltung der Gebäude

#### Zulässige Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude:

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) getroffen:

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im **WA** wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m, gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, festgesetzt.

In der **Gemeinbedarfsfläche** wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m, gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, festgesetzt.

Zulässige Wandhöhen (WH):

Im **WA** wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH max.) von 13,0 m, festgesetzt.

### 2.7.3 Dächer

In den überbaubaren Flächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Bei Satteldächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform, Dachneigung und Dachmaterial ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativedächer sind hierbei unzulässig. Flachdächer und Dächer auf Nebengebäuden mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, mit einer Dachneigung bis 10° sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dachneigungen bis 20° sind auch in matten Blechdeckungen zulässig. Dächer in den Farben blau, violett, grün und gelb sind nicht zulässig.

#### **2.7.4 Dachaufbauten / Querbauten**

Dachaufbauten und Querbauten (z.B. Zwerchhäuser) müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zum Ortgang aufweisen, ihre Breite darf maximal 2/5 der Firstlänge betragen. Dachaufbauten sind zulässig in Form von Stand- oder Schleppgauben in stehendem Fensterformat (Breite zu Höhe mindestens 4:5) wobei der First des Dachaufbaus mindestens 1 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen muss. Die maximale seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m nicht überschreiten, Dachüberstände bleiben hierbei unberücksichtigt. Dachaufbauten und Querbauten sind entsprechend der Dachneigung und Eindeckung des Hauptdaches zu bedachen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

#### **2.7.5 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände**

Fassadenöffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

#### **2.7.6 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (vorrangig zur bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

#### **2.7.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

#### **2.7.8 Stellplätze**

Bei Einfamilienhäusern (Wohngebäude mit einer Wohneinheit) sind 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Mehrfamilienhäusern oder Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohneinheit

Wohnungen 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

Wohnungen ab 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze je Wohneinheit

Bei Gebäuden ab 6 Wohneinheiten sind zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen 15 % der erforderlichen Stellplätze als Besucherstellplätze, mindestens jedoch 1 Besucherstellplatz erforderlich. Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze sind nur oberirdisch zulässig.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Für alle übrigen Nutzungen richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 Abs. 1 und 2 BayBO in Verbindung mit der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

### 2.7.9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind bis zu 30 cm Höhe zulässig.

### 2.7.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## 2.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Die Fassadenseiten Süd, West und Ost im WA und die nach Norden und Osten orientierten Fassadenseiten der Gemeinbedarfsfläche sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

IO und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
WA Südfassade	IV	45	40	35
WA West-/Ostfassade	III	40	35	30
KiTa Nord-/Ostfassade	II	35	30	30

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

- (5) Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (6) Im WA sind nach Süden orientierte Schlafräume nur zulässig, wenn eine Belüftung zu lärmabgewandten Seiten gewährleistet ist.
- (7) Die DIN 4109 und VDI 2719 kann bei der Verwaltung der Stadt Berching eingesehen werden

## **2.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO sowie in der Gemeinbedarfsfläche zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### **2.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzlisten durchzuführen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung im WA und der Gemeinbedarfsfläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

### **2.9.3 Pflanzbindung nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im WA und der Gemeinbedarfsfläche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind pro Grundstücksfläche nur bis 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

#### **2.9.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines**

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode spätestens durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

### 3. Teil D: Textliche Hinweise

#### Pflanzempfehlungen

Standortheimische Bäume, die ohne Einschränkung des durchwurzelbaren Bodens empfohlen sind:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn, in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i>	–	Weißdorn, in Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche, in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	gewöhnliche Esche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche, in Sorten
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide, in Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere, in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere, in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten

Durch den Klimawandel ist es im Siedlungsbereich erforderlich, neben standortheimischen Baumarten vermehrt klimafeste, trockenheits- und hitzeverträglicher Gehölzarten zu verwenden. Empfohlen werden im Zusammenhang mit befestigten und bebauten Flächen:

<i>Acer monspessulanum</i> –	<i>Französischer Ahorn</i>
<i>Acer opalus</i> –	<i>Italienischer Ahorn</i>
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘ –	<i>Baum-Felsenbirne</i>
<i>Alnus x spaethii</i> –	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i> –	<i>Hainbuche in Sorten</i>
<i>Celtis australis</i> -	<i>Zürgelbaum</i>
<i>Cercis siliquastrum</i> –	<i>Judasbaum</i>
<i>Fraxinus ornus</i> –	<i>Blumenesche</i>
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> ‚Summit‘	<i>Nordamerikanische Rotesche</i>
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘ -	<i>Lederhülsenbaum</i>
<i>Gymnocladus dioicus</i> –	<i>Geweihbaum</i>
<i>Juglans nigra</i> -	<i>Schwarznuß</i>
<i>Koelreuteria paniculata</i> -	<i>Blasenbaum</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i> -	<i>Tulpenbaum</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i> –	<i>Amberbaum</i>
<i>Magnolia kobus</i> –	<i>Kobushi-Magnolie</i>
<i>Malus tschonoskii</i> –	<i>Woll-Apfel</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i> –	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘–	<i>Eisenholzbaum</i>
<i>Paulownia tomentosa</i> –	<i>Blauglockenbaum</i>
<i>Quercus frainetto</i> ‚Trumpf‘ –	<i>Ungarische Eiche</i>
<i>Quercus x hispanica</i> ‚Wageningen‘	<i>Spanische Eiche</i>
<i>Styphnolobium japonica</i> ‚Regent‘–	<i>Schnurbaum</i>
<i>Sorbus latifolia</i> ‚Henk Vink‘ –	<i>Breitblättrige Mehlbeere</i>
<i>Tilia henryana</i> –	<i>Henrys Linde</i>
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘ –	<i>Silber-Linde</i>
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	<i>Resista-Ulmensorten</i>

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachters bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

**Geothermie:** Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

**Altlasten, Grundwasserverunreinigungen:** Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Brandschutz:** Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

**Ausreichende Löschwasserversorgung:** Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### **Immissionsschutz:**

Aufgrund des Tennisplatzes, der Südtangente sowie der Bundesstraße 299 im Umfeld des Geltungsbereiches ist mit lärmtechnischen Auswirkungen zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans tags die Orientierungswerte der DIN 18005 und nachts auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für betroffenen Fassadenseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Ermittlung der erforderlichen, resultierenden bewerteten Gesamt-Schalldämmmaße der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ herangezogen. Mit Hilfe der in Kapitel 2.8 Immissionsschutz festgesetzten Tabelle

können die einzelnen Fassaden den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 zugeordnet und für sie das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile ( $R'_{w,res}$ ) entnommen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Berching zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

### **Verwendete Abkürzungen**

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung