

3 Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone (§ 16, 19, 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung	Geschosszahl
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zugelassene Bauweise	zugelassene Bautypen

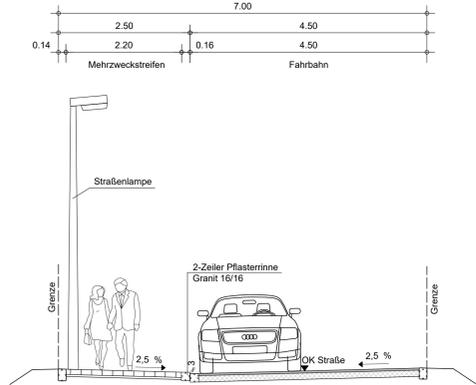
Art der baulichen Nutzung:	WA:	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II:	max. 2 Vollgeschosse
zugelassene Bautypen:	E + D:	Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss
max. Grundflächenzahl:	H:	Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss
max. Geschossflächenzahl:	GRZ:	0,4
Dachform mit Mindest- und Maximaldachneigung:	SD:	Satteldach
	WD:	Walmtdach
	PD:	Pultdach
zugelassene Bauweise:	o:	offene Bauweise
	EID:	Einfamilien- und Doppelhäuser

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Mehrzweckstreifen (Parkflächen, Gehweg) / geplanter Radweg
- Parzellenfläche (Allgemeines Wohngebiet)
- private / öffentliche Grünfläche
- 307,88 Höhe Straße
- 400,35 Höhe Lärmschutzwall
- Lärmpegelbereich III Maßgeblicher Außenlärmpegel 65-70 dB(A)
- Lärmpegelbereich II Maßgeblicher Außenlärmpegel 60-65 dB(A)
- Bebauungsmöglichkeiten der Parzelle mit Einfamilien- / Doppelhäuser vorhandene 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Trafostation
- Regenrückhaltebecken
- Bodendenkmal
- Erhalt von bestehenden Bäumen
- Pflanzgebiet: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen Graben naturnah zu gestalten
- Pflanzung von Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) im Bereich der Mittelwasserlinien
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Lärmschutzwall Bepflanzung gemäß textl. Festsetzungen Punkt 2.3
- private Grünflächen
- Pflanzgebiet: ein Baum mind. 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angefangene 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 Grundstücksecke, genaue Lage frei wählbar
- Standort im gesamten Grundstück frei wählbar
- Randeinringung
- 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

- Höhenschichtlinien und Höhenangaben
- Grundstücksgrenze mit Flurnummern
- Teilung der Parzellen
- Bebauung, bestehende Gebäude mit Hausnummern
- bestehender Mischwasserkanal
- neu geplanter Schmutzwasserkanal
- neu geplanter Niederschlagswasserkanal
- Anbauverbotzone 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
 Planzielerverordnung (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 Planfarben, 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 Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (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 Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen im Vollgeschoss 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 Wohnfläche 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 aufzufassen, 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 ABSTANDSLINIEN
 Die zulässigen Gebäudehöhen können aus den Gebäudetypen entnommen werden. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 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 (d.h. niedrigste und höchste Punkt) der an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. Mehrzweckstreifen (d.h. niedrigste und höchste Punkt) der an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. Mehrzweckstreifen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zugrunde 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 Walmtdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Pultdächer bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Dachziegeln 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 Farbtonen 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 als aus der Hauswand hervorsteherndes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.
- 1.10 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BauBO + Art 7 (5) BauBO)
 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf einer tiefe von mind. 5,00 m nicht eingetieft werden darf. Bei Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich begrünzte Flachdächer 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. Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Leuchtklame ist unzulässig.
 Werbefläche oder sonstige Hinweiserschilde sind gemäß § 9 Abs. 6 FStG bzw. Art. 23 BayStiWG innerhalb der Anbauverbotzone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotzone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeits des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- 1.12 EIFRINFRIEDUNG
 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 Straßenebenkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickdichten (d.h. mindestens 50% offener Anteil) Holz- oder Stahlgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschichtete Hecken aus Laubbäumen, Einfeldungen, Gabionen, Mauern oder ähnlichen geschlossenen Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.
 Die nicht eingezäunten Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen. Außer den Bordsteinen der Gehsteige- oder Straßenebenkante 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 unzulässig im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.
- 1.13 VERKEHRSFLÄCHEN
 Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.
- 1.14 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)
 Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungs-einrichtungen für Fern- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in offener Gestaltung zu errichten. Leitungen sind so anzuordnen, dass die Bäume im gleichen Straßenumfeld, 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 Dorfker Ortspark mit Lärmschutzwall festgelegt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
 Die Lage der Bäume kann gegliedert verschoben werden, eine Unterschreitung der Anzahl ist nicht zulässig.
 Zulässige Baumarten- und Straucharten gemäß Pflanzliste Punkt 2.3. Mindestpflanzqualitäten gemäß Pflanzqualität Punkt 2.7.4. Unbepflanzte Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.
- 2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN
 Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als befahrbarer Schotterrasen/Rasenstreifen zu gestalten.
 Für die festgesetzten Straßenbäume in den Kreisverkehr sind geeignete Industriestiefe und salztolerante Arten gem. GALK-Streifen zu verwenden.
 (Baumliste der ständigen Gartenbauleiterkonferenz beim deutschen Städtebund)
 Bei Baumpflanzungen in den Kreisverkehr ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ mit Substrat gem. den Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsplanung Landschaftbau e.V.) herzustellen. Die Baumgröße muss mind. 1,5 m betragen und die Baumhöhe mind. 8 m. 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 LÄRMSCHUTZWALLS
 Der im Plan festgesetzte Lärmschutzwall weist eine Gesamtlänge von rd. 210 m auf. Die Höhenstaffelung des Lärmschutzwalls ist den zeichnerisch festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull (NNH) zu entnehmen. Die Verrohrung des Dorfgrabens im Bereich des Lärmschutzwalls wird entsprechend der Ergebnisse einer HO100 Berechnung dimensioniert. Der Wasserabfluss darf nicht behindert werden. Oberhalb der Verrohrung ist der Dorfgrab zu renaturieren.
 Lärmschutzwall und vorgelagerter Bereich sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern landschaftsrechtlich zu bepflanzen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietsbezogener Grünflächen in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2015, Az.: LS-7372/5-10 erfüllt.
 Bepflanzung: Baumannteil 10 - 30 % zulässige Baumarten gemäß Pflanzliste Punkt 2.3.3 Mindestpflanzqualitäten gemäß Pflanzqualität Punkt 2.8.4 Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung: 1,5 x 1,5 m Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.
 Die nicht zu beplantenden Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, ein Auftrag von Oberboden in diesen Bereichen zu unterbleiben.
 Entlang des Radwegs ist in gebührenden Bereichen auch eine max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts möglich.
 Die Grabenverrohrung im Bereich des Lärmschutzwalls ist so zu dimensionieren, dass der Wasserabfluss des Dorfgrabens 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 Mittelwasserlinien 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 mähen. Die Restflächen sind als Wiesenbereiche mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr zu erhalten.
 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, Blumenweiden oder Blühflächen zu gliedern.
 Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss der unversegete Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegend Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil (überwiegend > 80 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unversegeter Pflanzen ist unzulässig.
 Je angrenzender 300 qm Grundstücksflächen ist mindestens ein heimischer Laubbäum 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 Grundstückshälfte 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 Ortsrandeindeignung 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.
 Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenreste sind mit einer Zwischenbergerde (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 "Saattiefe" sind zu beachten.
 2.6.2 BODENMODELLIERUNGEN
 Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens aufgedulft oder abgetragen werden. Es sind Böschungssicherungen nicht steiler als Höhe zu Länge = 1:2 zugelassen. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern 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 grenztändigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.
 Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich weit abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Deilflächenwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen 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-Abstellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasengraster, Schotterrasen, wassergebundene Decke).
 Private, 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 pflanzen und von 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 Bäume.
 2.7.3 ARTENLISTEN FÜR FESTGEGEBTE GEHÖLZPFLANZUNGEN IN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN
- | Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig) | Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig) | Bäume 3. Ordnung (Malus sylvestris agg. Pyrus communis Obstbäume) | Wild-Äpfel Holz-Äpfel, Birne, Zwetschge |
|---|--|---|--|
| Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Juglans regia
Quercus robur
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra | Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Rot-Buche
Walnuss
Kornel-Apfel
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Lime
Berg-Lime | Acer campestre
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Sorbus aria agg.
Vogelbeere
Sorbus torminalis
Obstbäume | Hecken-/Hunds-Rose
Apfel-Rose
Eibisch-Rose
Brombeere
Himbeere
Chrysantheum-Weide
Salix-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball |
- Sträucher
 Amelanchier lamarkii
 Berberis vulgaris
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Ribes-iva-crispa
 Rhamnus cathartica
 Rosa arvensis
- Felsenbäume
 Gewöhnliche Berberitze
 Kornelrösche
 Roter Harttriegel
 Haselnuss
 Zwerggrün
 Weißdorn
 Eingriff. Weißdorn
 Pfaffenmütchen
 Genl. Liguster
 Rote Heckenrösche
 Schlehe
 Wilder Stachelbeere
 Kreuzdorn
 Kriechende Rose
- Rosa canina
 Rosa rubiginosa
 Rosa pimpinellifolia
 Rubus fruticosus agg.
 Rubus idaeus
 Salix caprea
 Salix cinerea
 Salix purpurea
 Salix triandra
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus
- 2.7.4 PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND
 Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:
 Mindestgröße - Bäume: H oder Stbu 3 xv, 16-18
 - Sträucher: v, Str. 80-100
 - Heister: Hei. 2 xv, 150-200
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm
 In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten 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:
 - Bäume: Kugelformen, Zwergformen, buntnisige 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 Erschließung hergestaltet werden, spätestens anschließend folgenden Herbst. Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragsschicht. Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit 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 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen:

Änderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume 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, Übernachtsräume 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 Schlafräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schalldämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenbeschallung des Gebäudes bzw. die Raumordnung außen vor zumindest ein Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.
4. SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG
 Die Schutz- und Regenwasserentsorgung der Privatparzellen und die Regenwasserentsorgung 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 DIA M-ES und Arbeitsblatt DIA A-102 über Regenrückhaltebecken (Erdböcken) in gedrosselter Form dem Dorfbach zugeführt, der wiederum mittels Verrohrung den Ludwig-Donau-Main-Kanal quer 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 Fledermausarten vor Lichtverletzungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Nahtmückdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtgeziel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu verwenden (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 Baugeländebereich fokussiert bleibt und nicht nach oben (Nachthimmel) und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

8 Übersichtskarte 1 : 10.000

Stadt Berching

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan

Entwurf i.d.F.v. 14.03.2023

Baugebiet "Rappersdorf West"

bearbeitet:	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:
01	März 2023	iv		001
gezeichnet:	März 2023	gc		
geprüft:	März 2023	no	Projekt Nr.:	4.20057 BP.0
Planungsnummer:	420057-2-LP-01-001-01-F			

Regensburg, 14.03.2023

BBB INGENIEURE GMBH
 Niederlassung Regensburg
 Heinkelstraße 3
 D-93049 Regensburg
 Tel.: +49 941 40208-0
 Fax: +49 941 40208-30
 www.bbb-ingenieure.de

1 : 1.000

Dieses Dokument ist für: BBB INGENIEURE GMBH unbeeinträchtigt geschützt