

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Berching

Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage	3
2	Bestandteile der Satzung	3
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen Nutzung.....	3
5	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6	Bauweise.....	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	4
8	Garagen/Stellplätze	4
9	Höhe baulicher Anlagen	5
10	Nutzung solarer Strahlungsenergie	6
11	Abstandsflächen	6
12	Aufschüttungen und Abgrabungen	6
13	Freileitungen.....	7
14	Werbeanlagen und Beleuchtung.....	7
15	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.	8
16	Einfriedungen.....	8
17	Grünordnung / Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
18	Ausgleichsflächen.....	11
19	Entwässerung	12
20	Denkmalschutz	13
	Hinweise zur Satzung.....	14

1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Art. 2 vom 03.07.2023.
- Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023.
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl notwendiger Stellplätze (GaStellV) in der Fassung vom 30.11.1993, die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 geändert worden ist.

als Satzung aufgestellt.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Baugebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“ besteht aus:

- den textlichen Festsetzungen (A)
- den Festsetzungen durch Planzeichen (B)
- der Begründung (C)
- dem Umweltbericht (D)
- dem Lageplan Abbuchungen Ökokontofläche 5 Staufersbuch (E)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 25.07.2023 in der Fassung vom 25.07.2023 dargestellt.

4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

- (3) Im Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung und für eine Spielanlage festgesetzt.

5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird für mit 0,80 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitungen sind zulässig.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen zulässig.

6 Bauweise

- (1) Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Auf allen Parzellen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Breite der für Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Grundstück maximal 6,0 m betragen.
- (2) Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Straßenseitig sind diese mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu errichten.
- (3) Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

8 Garagen/Stellplätze

- (1) Zur Anordnung von Garagen siehe Nr. 7.
- (2) Bei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich.
- (3) Garagen und Carport sind beim Stellplatznachweis heranzuziehen.
- (4) Der Vorplatz der Garage stellt keinen Stellplatz dar und darf somit nicht zur Berechnung herangezogen werden.
- (5) Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.
- (6) Für alle weiteren Nutzungen richten sich der Stellplatzbedarf nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

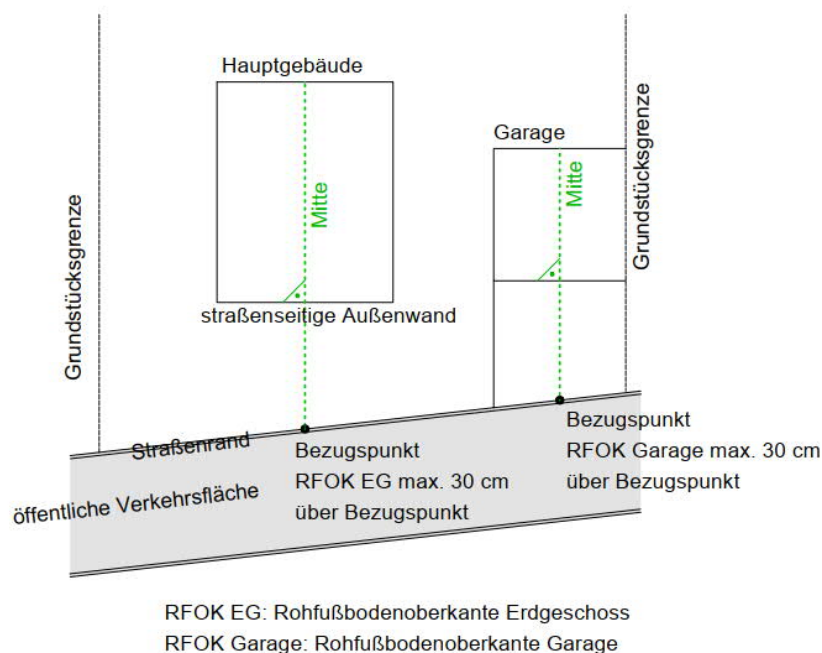
- (7) Stellplätze können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angeordnet werden.
- (8) Garagen

Grenzgaragen sind in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen. Dies gilt nicht, wenn eine der beiden Grenzgaragen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht. Stehen Grenzgaragen nicht unmittelbar an den Grenzen, müssen sie mindestens 1 m von der Grenze entfernt sein. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Spätere Bauwerber sind verpflichtet sich über bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen zu informieren.

9 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.30 m über dem Bezugspunkt festgelegt.

Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrandes der öffentlichen Verkehrsfläche (Einfassung) in der Mitte der zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenpunktes.



- (2) Die Wandhöhe wird ab RFOK EG (mittig gemessen bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) gemessen. Die Firsthöhe wird ab RFOK EG (mittig gemessen) bis zur Oberkante First gemessen.
- (3) Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab RFOK EG (mittig gemessen) bis zur OK Attika gemessen.

- (4) Die Wandhöhe für das Hauptgebäude wird im gesamten Gebiet auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird beim Pultdach auf max. 8,50 m festgesetzt, bei den übrigen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) auf max. 10,50 m.
- (5) Die Wandhöhe für die Garagen wird im gesamten Gebiet auf max. 3,00 m festgesetzt.
- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. In der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Bezugshöhe im EG als Höhe ü. NN anzugeben.

10 Nutzung solarer Strahlungsenergie

- (1) Auf den Dachflächen des Haupt- und Nebengebäudes sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Module in Kombination mit der Dachbegrünung aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Aufgrund der möglicherweise gegebenen Blendsituation, sowie des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gebäude im Baugebiet sind lediglich Dachmodule als Ausführung für PV- und Solaranlagen zulässig.
- (2) Freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

11 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO.
- (2) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die durch den Bau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen liegen auf dem Privatgrund und sind von den Grundstückseigentümern erosionshemmend zu bepflanzen und zu pflegen. Die Böschungsneigung ist nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,5 auszubilden.
- (2) Stützelemente auf Privatgrund sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie dürfen stufenartig übereinander gesetzt werden.
- (3) Stützelemente entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Die Höhe der Stützelemente bemisst sich von Schnittpunkt geplantes Gelände/Elementachse bis zu dessen Oberkante. Als Höhenbezugspunkte gelten die geplanten Straßenhöhen aus der Erschließungsplanung (vgl. Bebauungsplan).

- (4) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis insgesamt 2,00 m über vorhandenem Gelände, jedoch max. bis RFOK EG zulässig.

13 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

14 Werbeanlagen und Beleuchtung

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (4) Außenbeleuchtungsanlagen (Beleuchtung außerhalb von Gebäuden) sind nach dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
- (5) Beleuchtungen von Fassaden, sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind nicht zulässig. Der Stand der Technik wird in den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand 08.10.2012“ beschrieben (diese Hinweise sind im Internet frei verfügbar). Wechsellicht ist unzulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtung(-sanlage) in weniger als 5 Minuten ändert.
- (6) Bewegungsmelder werden an den Außenfassaden nur bei Zugängen und Terrassen zum Gebäude zugelassen. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen, Büros und sonstigen Arbeitsräumen, ist durch geeignete Lichtpunkthöhen, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- (7) Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und der Anlage des allgemeinen Wohngebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzweiliges 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.
- (8) Beleuchtungen im Freien - auch für notwendige Straßenbeleuchtung - sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben (Nachthimmel) und in Richtung der ökologisch bedeutsamen Gehölz- und Waldbestände vermieden wird.

15 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Fassaden

Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen. Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

(2) Dachgestaltung

1. Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist frei wählbar.
2. Flachdächer auf Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung ist als extensive bis mäßig extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit durchschnittlichem Substratschichtaufbau vom mind. 10 cm auszuführen.
3. Die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebenanlagen muss sich im Rahmen der Bandbreite für die Hauptgebäude bewegen. Flachdächer mit Dachterrassen sind bei Grenzbebauungen nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten und sonstige Elemente

1. Dachgauben sind zulässig.
2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m zulässig.
3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
4. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten, liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
5. Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20 ° sind nur Dachsteine und Dachpfannen zulässig. Dachneigungen bis 20 ° sind auch in matten Blechdeckungen zulässig. Dächer in den Farben rot, rot/braun, schwarz und grau sind zulässig.

16 Einfriedungen

- (1) Türe und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufschlagen.
- (2) Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Die unter Punkt 16, Abs. 2 und 5 vorgeschriebenen Höhenangaben beziehen sich auf die geplanten Geländehöhen aus der Erschließungsplanung.

- (4) Für lebende Einfriedungen (Hecke) gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht.
- (5) Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m Höhe ab der Oberkante der Erschließungsstraße betragen (Bezugspunkt vgl. Punkt 9 „Höhe bauliche Anlage“).

17 Grünordnung / Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (3) Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der im fertigen Entwicklungsstadium gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckung 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 unerwünschter Pflanzen ist unzulässig.
- (4) Auf den privaten Grünflächen sind je Parzelle zwei heimische Laubbäume mind. 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Zulässige Arten und Mindestqualitäten gem. Festsetzung 17 (6) und 17 (7).

Von diesen festgesetzten Bäumen ist mindestens ein Laubbaum (kein Obstbaum) auf der straßenseitigen Grundstückshälfte zu pflanzen. Im rückwärtigen Gartenbereich kann ein Laubbaum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen (Mindestgröße: Hochstamm 10-12) ersetzt werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht unterschritten werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Nachweis des Vollzugs der Baumpflanzung ist schriftlich beim Bauamt der Stadt Berching einzureichen.

- (5) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste zu

verwenden. (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städte-
tag) http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtdaeume/webprojekte/sbliste/

- (6) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen:

Die Verwendung von Sorten der Art ist nur außerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von sterilen Sorten unzulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix triandra	Mandel-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- (7) Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen mindestens einzuhalten:

Pflanzqualitäten	Heckenpflanzungen	Einzelgehölze im Freiland
Straßenbäume 1. / 2. Ordnung	- Heister, 2 x verpflanzt - Höhe min. 125 - 150 cm	- Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm
Bäume 2. Ordnung / Bäume Privatgrün	- Heister, 1 x verpflanzt - Höhe min. 100 - 125 cm	- Hochstamm 2 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
Obstgehölze		Hochstamm, StU 10 -12
Sträucher	- verpflanzte Sträucher, 4 Tr. - Höhe min. 60-100 cm	-

- (8) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauffolgenden Herbst. Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragschicht.

Festgesetzte Pflanzarbeiten (Baumpflanzung) im privaten Grün haben spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu erfolgen, spätestens im darauffolgenden Herbst.

- (9) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

18 Ausgleichsflächen

- (1) Für den Eingriff durch das Wohngebiet sind als Ausgleich 25.573 Wertpunkte nachzuweisen auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs werden dem Bebauungsplan die Ausgleichsflächen A1 und A2 zugeordnet, außerhalb des Geltungsbereiches werden dem Bebauungsplan auf der gemeindlichen Ökokontofläche 5, Staufersbuch, Fl. Nr. 237 der Gemarkung Staufersbuch 8.467 Wertpunkte auf einer Fläche von 1.505 m² zugewiesen.
- (3) Der „Lageplan Abbuchungen“ der Ökokontofläche Nr. 5 v. 25.07.2023 mit den zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen ist als Teil E Bestandteil des Bebauungsplans.
- (4) Die Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden dabei zu 73 % der Nettobaulandfläche und zu 27 % den Öffentlichen Flächen zugeordnet.
- (5) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden die Ausgleichsflächen A1 in Form einer Hecke mit vorgelagertem Saum (Gesamtbreite 15 m) und A2 in Form einer Baumreihe auf einer Saumfläche (Gesamtbreite 5 m) festgesetzt.
- (6) Die Ausgleichsfläche A1 ist mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,50 m, Pflanzabstand zur Nordgrenze. 4 m
- zulässige Arten: gem. Pflanzliste Festsetzung 17 (6)
 - Mindestpflanzqualität gem. Festsetzung 17 (7)
- (7) Zur Erreichung einer Staffelung von mindestens zwei dauerhaft unterschiedlichen Höhenklassen von Baum- oder Gebüschreihen bei mind. 30 % der Pflanzen Baumarten zu verwenden. Bei den Baumarten sind mind. 50 % als Heister zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten zu verwenden.
- (8) Die Ausgleichsfläche A2 ist mit einer Baumreihe aus Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- zulässige Arten: gem. Pflanzliste Festsetzung 17 (6)
 - Mindestpflanzqualität gem. Festsetzung 17 (7)
 - Pflanzabstand der Bäume: max. 15 m

- (9) Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen sind gebietsheimische Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.
- (10) Die Saumflächen der Ausgleichsflächen A1 und A2 sind durch Ansaat mit einer regionalen, zertifizierten Saummischung der Herkunftsregion 14 (Fränkische Alb) mit mind. 50% Kräuteranteil herzustellen, alternativ im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Mähgutübertragung.
- (11) Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes hergestellt werden. Als Fertigstellung der Erschließung gilt die Fertigstellung der Asphalttragschicht.

19 Entwässerung

- (1) Für die Entwässerung des anfallenden Abwassers im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.
- (2) In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücke wird in das im Geltungsbereich zur Verfügung stehende Regenrückhaltebecken abgegeben.
- (4) Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
- (5) Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens einen Meter betragen.
- (6) Bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

Hinweis: Der Einbau von Regenwasserzisternen wird für jedes Grundstück empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes § 5 (2) möglichst auf dem Grundstück versickert oder verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

20 Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.
- (2) Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden!

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Aufschüttungen mit Materialien, sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Sollte im Rahmen der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Fremdmaterial zur Auffüllung verwendet werden, so ist der § 12 der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. ab 01.08.2023 § 6, 7 BBodSchV (neu) zu beachten.

2. Schutzzonen und Grenzabstände

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdische Leitungen zu

pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3. Grund- und Hangwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Die Entwässerungseinrichtungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Erschließungsplanung auf ein 5-jähriges Regenereignis mit Hilfe der REwS (2021) dimensioniert. Notwendige Wasserrückhaltesysteme oder ähnliches im Bereich der Entwässerungseinrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

4. Elektroversorgung und Telekommunikation

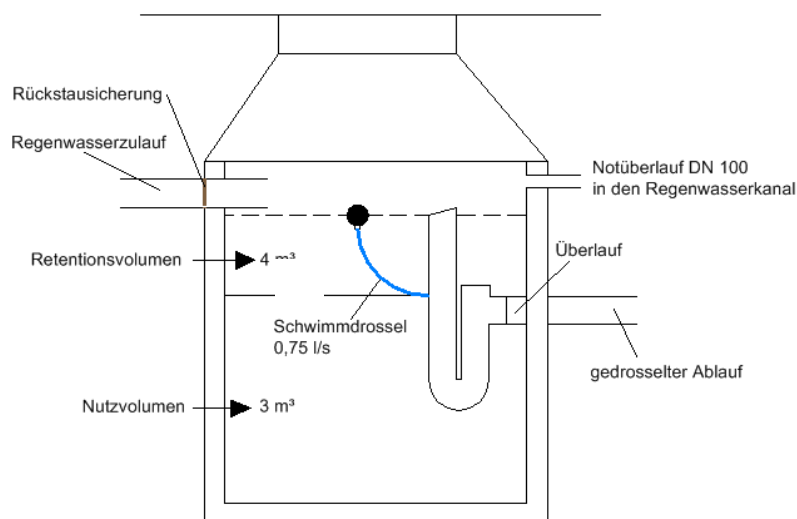
Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen-

und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

5. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Hinweise und auf die Systemskizze für die Retentionsanlage wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.



Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) §13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung

von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu stellen

Hinsichtlich einer Versickerung ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen.

6. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen. Auf § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV wird hingewiesen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

7. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Luftwärmepumpen

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden ($LW < 53 \text{ dB(A)}$); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen der Stadt Berching oder dem LRA Neumarkt i.d.Opf. vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

9. Kampfmittel

Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes sicher zu stellen.

10. Artenfreundliche Beleuchtung

Öffentliche Straßen:

Für die öffentlichen Straßen sollte neben der festgesetzten Wahl der Leuchtmittel und der festgesetzten Ausrichtung eine möglichst energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung gewählt werden, wie z. B. geschlossene Lampengehäuse, reduzierte Leuchtdauer, geringe Leuchtpunkthöhe.

Weitere Ausführungen zur artenfreundlichen Beleuchtung sind dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (BayStMUV 2020)“ zu entnehmen.

Hausgärten:

Die Außenbeleuchtung von Haus und Garten kann für Tiere zur tödlichen Gefahr werden. Nachtaktive Vögel und Insekten werden durch das Licht angelockt. Sie verlieren die Orientierung und sterben durch Erschöpfung oder sie verbrennen an den Lichtquellen. Dies können Sie verhindern, indem Sie auf Beleuchtung verzichten, wo immer das möglich ist. Verwenden Sie Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr, um eine unnötige Beleuchtung zu vermeiden. Passen Sie die Uhr an die Tages- und Jahreszeit an.

Achten Sie darauf, dass das Licht nicht nach oben strahlt. Eine Beleuchtung nach unten, die auf eine kleine Fläche begrenzt ist, ist ideal. Stellen Sie unvermeidbare Beleuchtung um auf LED-Lampen in der Farbe „warm-weiß“. LED-Lampen sparen Energie und damit Kosten. Beleuchten Sie niemals die Nistplätze von Vögeln oder die Quartiere und Ausflügöffnungen von Fledermäusen“ (Seite 10f. BayStMBV-Handreichung „Artenschutz leicht gemacht“).

11. Weitere freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Verwendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterten Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogel-schlag für kleine Fensterflächen.

Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrauchte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-Bereich von Vögeln wahrgenommen. (z.B. *birdpen*® der Dr. Kolbe GmbH.) So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden.

Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019 oder das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte.

- Es wird empfohlen je Grundstücksseite, in Abständen von ca. 10 m eine Öffnung im Zaunsockel mit 20 cm Breite und 10 cm Höhe für die Durchlässigkeit von Kleinsäugetieren vorzusehen.

- **Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen**

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden

- **Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung** Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

12. Immissionen / Landwirtschaft

Es wird ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen. Mögliche Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.