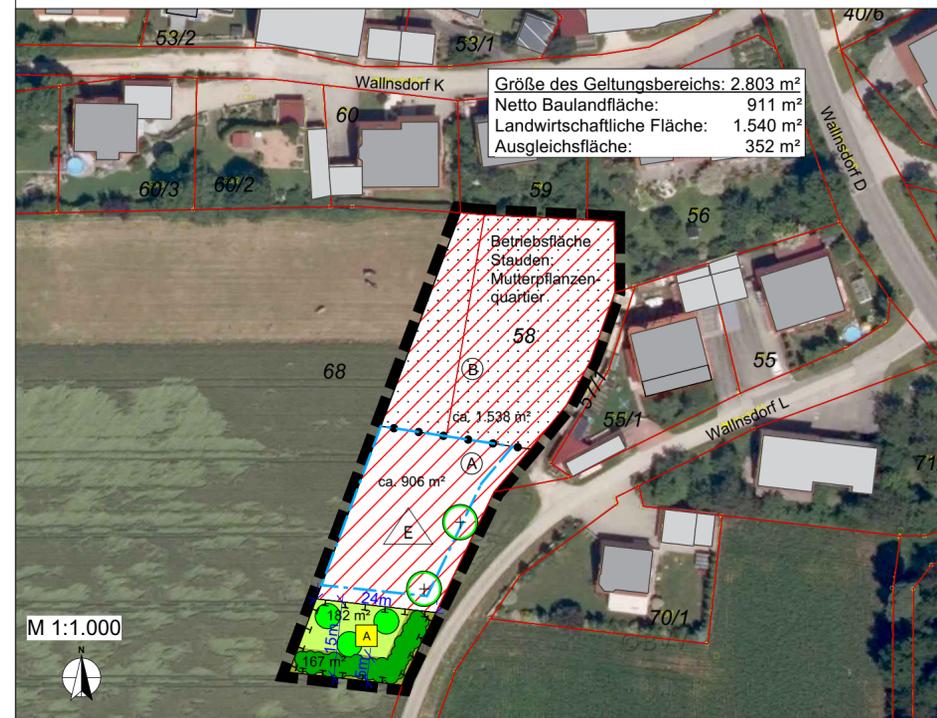


EINBEZIEHUNGSSATZUNG "Wallnsdorf"

Flurnummer 58 und Teilfläche Flurnummer 68, Gemarkung Wallnsdorf [4700]



Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Umweltausschuss von Berching hat in seiner Sitzung vom 10.05.2022 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Wallnsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.11.2022 veröffentlicht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.2022 bis _____.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Berching hat mit Beschluss vom _____.2023 die Einbeziehungssatzung "Wallnsdorf" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom _____.2023 erlassen.
- Der Satzungsbeschluss der Stadt Berching wurde gem. §10 Abs. 3 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung ist damit für das Gebiet in Kraft getreten am _____.

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berching, den

 Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Zu beachten sind auch die textlichen Festsetzungen!

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Einbeziehungssatzung

Einbeziehungsbereich

Flächen für die Landwirtschaft: Nutzung als Staudengärtnerei möglich

GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl 0,35

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Angabe der Nutzungsbereiche A und B

(A) Fläche für Wohnbebauung
 (B) Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Flächen für Staudengärtnerei

Einzelhaus zulässig

Haustyp A	Haustyp B
I 1 Vollgeschoß	II 2 Vollgeschoße
E+D SD 38° - 45°	E+I SD 10° - 30°

Pflanzgebot: 2 Bäume oder 2 Obstbäume Hochstamm
 Standort innerhalb des Nutzungsbereichs A frei wählbar

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen): Gesamt 349 m²

Umwandlung von Acker in Grünland und Entwicklung einer Streuobstwiese
 Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern des Ursprungsgebiets 14 Fränkische Alb oder Begrünung durch Heublumensaat aus angrenzenden Magerrasenflächen
 Eine Einfriedlung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Obstbäume:
 Baumreihe: Abstand der Obstbäume in der Reihe: ca. 9 m
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12
 Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt (vgl. Begründung)

Pflege Streuobstwiese:
 keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
 Mahd in den ersten 3 Jahren nach Umstellung: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts (keine Mulchmahd, keine Schlegelmahd)
 Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 01.07. und nach dem 15.09. jeweils mit Abfuhr des Mähguts
 Alternativ: Mahd 1 x jährlich im Herbst mit Abfuhr des Mähguts
 Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern
 Arten und Qualitäten gem. textl. Festsetzungen
 Breite incl. Saum 5 m

HINWEISE

Zu beachten sind auch die textlichen Hinweise in der Begründung!

58 vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummer

Satzung der Stadt Berching über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wallnsdorf
 Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 BayBO und mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Berching folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich
 Die in der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichnete Fläche des Flurstücks Fl.-Nr. 58 sowie die Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf [4700], Stadt Berching werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wallnsdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus nebenstehender Planzeichnung, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
 Der Lageplan und seine Festsetzungen durch Planzeichen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
 Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen
 Im Einbeziehungsbereich nach § 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB folgende Festsetzungen getroffen:
 (1) Gebäude im Einbeziehungsbereich sind nur als Einzelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen und mit symmetrischem Satteldach in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung oder Blecheindeckung zulässig. Zulässige Dachneigung bei Haustyp A (E + D) 38° - 45°, zulässige Dachneigung bei Haustyp B (E + I) 10° - 30°.
 (2) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. §§ 14 und 23 Abs. 5 der BauNVO gelten entsprechend.
 (3) Die Grundflächenzahl GRZ wird mit max. 0,35 festgesetzt.

§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich und Grünplanung
 (1) Auf den privaten Grünflächen sind zur Eingrünung je Einzelhaus mindestens zwei Bäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
 (2) Für den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung sind 2.445 Wertpunkte für Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen) nachzuweisen. Dies erfolgt gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung auf der Südseite des Einbeziehungsbereichs durch Entwicklung eines extensiven, artenreichen Grünlands mit Pflanzung von 3 Obstbäumen sowie Pflanzung einer 3-reihigen Hecke auf insgesamt ca. 352 m². Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und dem Grundstück zugeschlagen werden.
 (3) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:
 - Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt; StU 14 - 16 cm
 - Obstgehölze: Hochstamm, StU 10 - 12
 - Sträucher: 2 x verplanzter Strauch, Höhe mind. 60-100 cm; Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

(4) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen:

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn	Bäume 3. Ordnung	Wild-Apfel
Acer campestre	Hainbuche	Malus sylvestris agg.	Holz-Birne
Carpinus betulus	Vogelkirsche	Pyrus communis	Apfel, Birne
Prunus avium	Mehlbeere	Obstbäume	
Sorbus aria agg.	Vogelbeere		
Sorbus aucuparia	Elsbeere		
Sorbus torminalis	Kirsche		
Obstbäume			

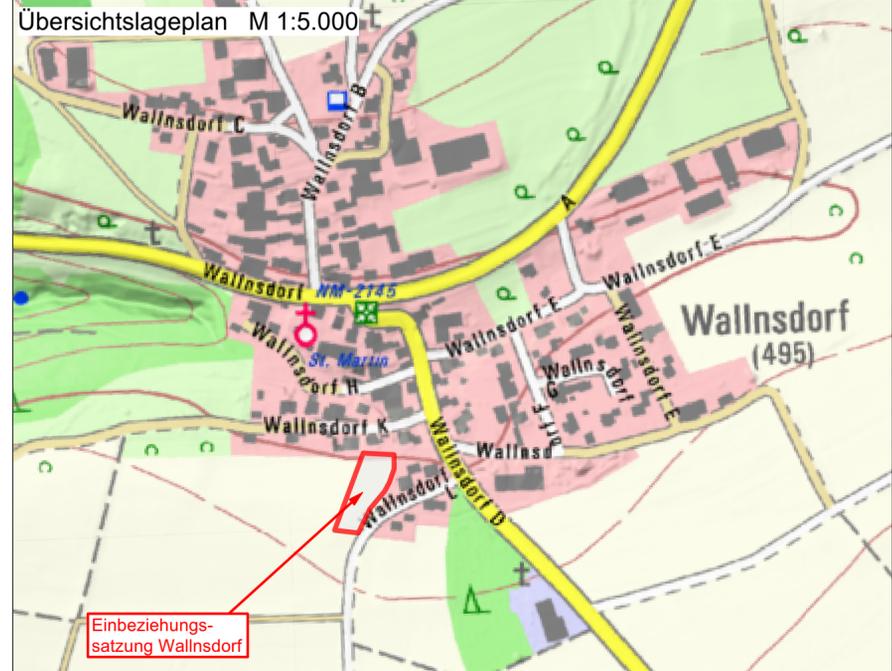
Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweiggriffel, 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 canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

- (5) Zeitpunkt der Pflanzungen der Ausgleichsflächen: Herstellung der Pflanz- und Saatarbeiten innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige des ersten Gebäudes. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- (6) Die Ausgleichsfläche ist mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Berching, dem Freistaat Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt für Naturschutzzwecke dauerhaft zu sichern.

§ 5 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



PROJEKT I VORHABEN

Einbeziehungssatzung "Wallnsdorf"

PLANUNGSTRÄGER



PLANINHALT

Einbeziehungssatzung "Wallnsdorf" - Entwurf

PROJEKTNUMMER	338	PLANNUMMER	338.1
MASSTAB	1 : 1.000	BEARBEITUNG	A. Boßle
DATUM	20.09.2022		

PLANUNG I ENTWURFSVERFASSER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 Linzer Straße 13 | 93055 Regensburg
 Tel. 0941-204949-20 | Fax 0941-204949-99
 post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com
 Ruth Fehrmann
 Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

