



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "südlich der Südtangente"

Begründung
i.d.F. vom 02.02.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
4	Änderungen	3
4.1	Höhenlage und Bezugspunkt	3
4.2	Wandhöhen.....	3
4.3	Dachform	4
4.4	Einfriedungen	4
4.5	Außenanlagen.....	5
4.6	Sonstige Festsetzungen.....	5
5	Hinweise	5
5.1	Denkmalschutz.....	5
5.2	Leitungsverlegung.....	6
5.3	Energieversorgung.....	6



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Für den Bereich "südlich der Südtangente" besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2001. In den Jahren 2014 und 2015 wurde dann der erste Bauabschnitt des Baugebietes östlich der Sulz und beginnend im Süden des Bebauungsplanes (bei der Maria-Hilf-Kirche) realisiert. Die Erschließungsstraße „Spitalwiese“ wurde gebaut, die Grundstücke wurden verkauft und die Baugenehmigungen erteilt.

Aus bautechnischen Gründen musste die Erschließungsstraße beim Bau angehoben werden. Diese liegt somit ca. einen Meter höher als das natürliche Gelände im Baugebiet. Bei dem geplanten Bauabschnitt 2 wird die Erschließungsstraße auf dieser Höhe weitergeführt. Dies führte bei den Baugenehmigungsverfahren im Abschnitt 1 regelmäßig zu Problemen, da sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe bemisst. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist also die natürliche Geländeoberfläche (welche die letzten Jahrzehnte vorhanden war) und nicht das eventuell um einen Meter aufgefüllte Gelände.

Da das Gelände i.d.R. auf Straßenniveau angepasst wird, „verliert“ der Bauherr ca. einen Meter Abstandsfläche, da diese bisher von den einen Meter in der Erde liegenden natürlichen Gelände berechnet werden muss. Im Bauabschnitt 1 führte dies zu vielen Abweichungsanträgen (Art. 63 BayBO) von den Abstandsflächen, welche lt. Auskunft des Landratsamtes Neumarkt immer separat im Einzelfall geprüft werden mussten (Abwägung). Dadurch entstand ein enormer Mehraufwand und Mehrkosten im Baugenehmigungsverfahren.

Ebenso entsprechen verschiedene gestalterische Festsetzungen nicht mehr dem Zeitgeist und haben in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Abweichungen bzw. Befreiungen geführt.

Um die Bauanträge zukünftig wieder im Freistellungsverfahren behandeln zu können, hat sich die Stadt Berching entschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.01.2015 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan „Südlich der Südtangente“ wurde am 19.02.2001 rechtskräftig.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.



Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nichtanzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt südlich der Innenstadt Berchings. Es wird im Westen umgrenzt von der Bebauung entlang der Maria-Hilf-Straße bzw. der Wiestalstraße. Im Norden schließt sich die Bebauung entlang der Schlesierstraße an, im Osten stellt der Verlauf der Sulz bzw. der Main-Donau-Kanal die Grenze des Planungsgebietes dar. Im Süden geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

4 ÄNDERUNGEN

4.1 HÖHENLAGE UND BEZUGSPUNKT

Aufgrund der Höhenlage der Erschließungsstraße gegenüber dem natürlichen Gelände kam es in der Vergangenheit wiederholt zu Problemen bei der Bemessung zw. Einhaltung der Abstandflächen. Da die Parzellen i.d.R. auf Straßenniveau aufgefüllt werden, werden die Festsetzungen wie folgt neu gefasst:

„5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der geplante Entwässerungskanal dies erfordert.“

5.2 „Bezugspunkt ist die Straßenkante (Asphalt) in der Mitte der Grundstückszufahrt. In die Bauvorlagen ist die Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt maßlich einzutragen. Dieser Punkt ist auch als natürliches Gelände bei der Ermittlung der Abstandsflächen zu Grunde zu legen.“

Durch diese Klarstellung wird sowohl die Höhenlage der Gebäude als auch der Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandflächen klar definiert.

4.2 WANDHÖHEN

Aufgrund der aktuellen Vorgaben für die Dämmung der Gebäudehülle führt die bisherige Festsetzung zur Begrenzung des Kniestocks zu ungewollten Einschränkungen bei der Nutzung des Dachgeschosses.



Um hier einerseits den Bauherren etwas mehr Flexibilität zu geben, andererseits aber ungewollte Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Festsetzung zum Kniestock (bisher 7.2 der textlichen Festsetzungen) gestrichen und Festsetzungen zur maximalen Wand- und Firsthöhe wie folgt getroffen:

„2.3 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut beträgt bei

Z = III 10,00 m

Z = II 7,00 m

Z = I 4,00 m

2.4 Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden bis zum First beträgt bei

Z = III 16,50 m

Z = II 12,50 m

Z = I 9,50 m“

4.3 DACHFORM

Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung (Pulldach 35°-48°) sowie zur Eindeckung (rot -bis rot-braun) waren bisher häufig Anlass Grund für den Antrag auf Befreiung. Um dem Bauherrn hier mehr Flexibilität zu geben und Solaranlagen besser in die Dachlandschaft integrieren zu können, werden die Festsetzungen zur Dachgestaltungen wie folgt neu geregelt:

„7.1 Im Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie Pulldächer bis 15° zulässig. Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Dachziegeln in rot bis rotbraunem oder grauem Farbton einzudecken.“

Die Festsetzung zum Kniestock unter 7.2 wird gestrichen.

4.4 EINFRIEDUNGEN

Wie die Erfahrungen aus den bisher realisierten Vorhaben zeigen, entsprechen auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen nicht mit dem Zeitgeist und werden daher neu gefasst:

„8.1 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 zulässig. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig



4.5 AUßENANLAGEN

Durch die Höhenlage der Straße sind größere Auffüllungen zu erwarten, die sich nicht mit der bisherigen Beschränkung auf max. 0,5 m über natürlichem Gelände zur Deckung bringen lassen.

Die Festsetzungen zu den Außenanlagen werden daher wie folgt neu gefasst:

„9.1 Eine Auffüllung ist maximal bis auf Straßenniveau zulässig.

9.2 Stützmauern sind bis max. 0,5 m über Gelände zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 (H:B) auszuführen.“

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken in einem maßvollen Rahmen bleiben.

4.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „südlich der Südtangente“ i.d.F. vom 19.02.2001 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5 HINWEISE

5.1 DENKMALSCHUTZ

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

–D-3-6934-0015.- „Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Spätlatènezeit und der späten römischen Kaiserzeit bzw. Völkerwanderungszeit.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Die Ausdehnung der vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen ist ungeklärt. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in das Planungsgebiet erstreckten. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräberfelder.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

5.2 LEITUNGSVERLEGUNG

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

5.3 ENERGIEVERSORGUNG



Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten.

Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 29.10.2020
Ergänzt zum 02.02.2021

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK