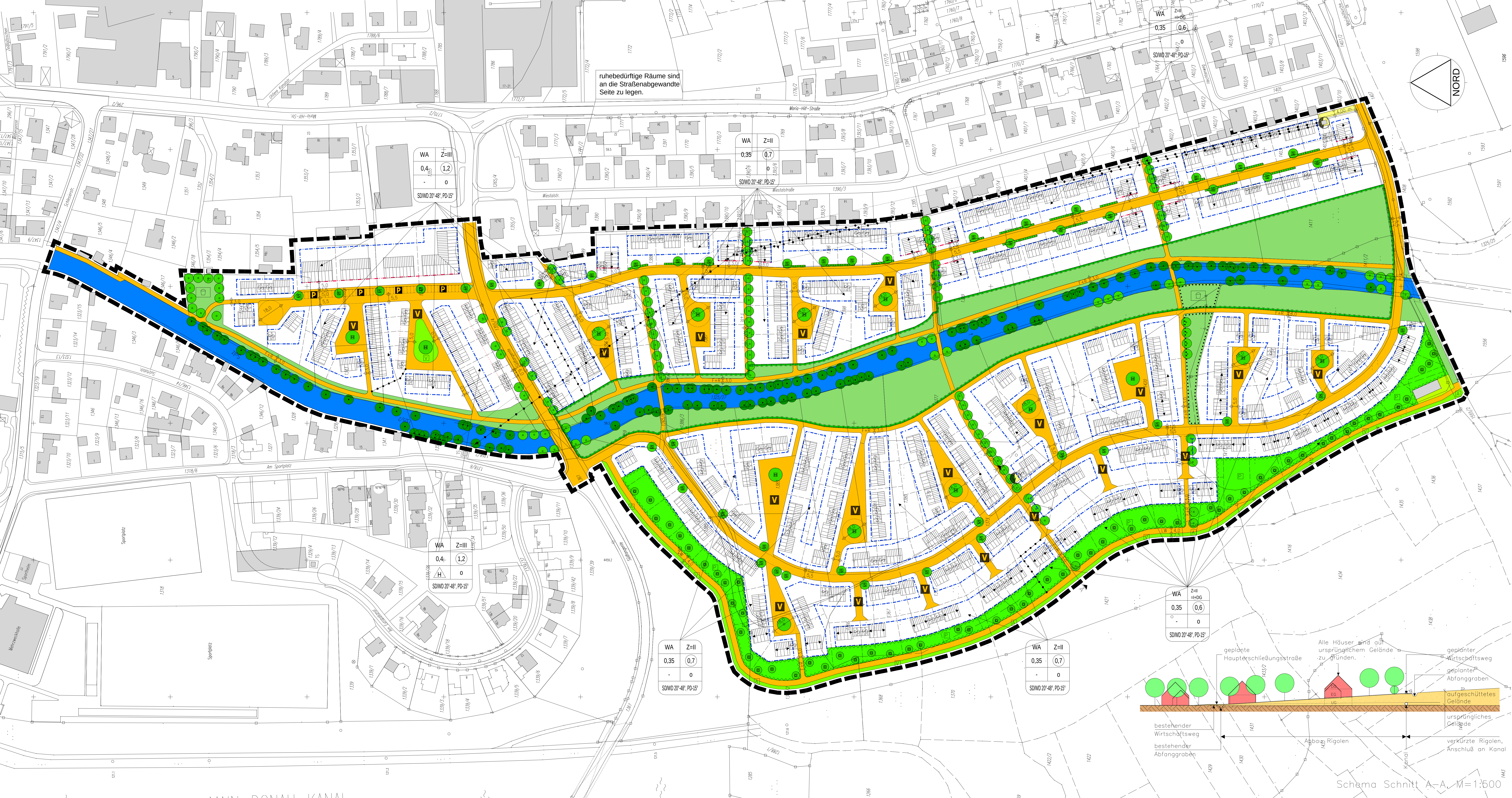




ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Art der Nutzung
Kapital der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Einschränkung der Bauweise
Bauweise	Bauweise
Dachform	neigung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,7	Geschossflächenzahl, z.B. 0,7
0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35
Z=II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. Z=II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△	offene Bauweise
△	nur Hausgruppen zulässig
—	Baulinie
—	Baugrenze
SO	Satteldach
35°-48°	Dachneigung
→	Fristrichtung (zwingend)

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie für die Anzahl der Geschosse:

bei drei Vollgeschossen (Z = III)	GRZ 0,4; GFZ 1,2
bei zwei Vollgeschossen (Z = II)	GRZ 0,35; GFZ 0,7
bei zwei Vollgeschossen (Z = I+DG)	GRZ 0,35; GFZ 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Abgrenzung im Planblatt wie folgt festgesetzt:

Z = III:	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2.Obergesch.
Z = II:	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
Z = I+DG:	Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

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

Z = III:	6,50 m
Z = II:	7,00 m
Z = I:	6,50 m

4. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise nach §22(2) BauNO. In bestimmten, abgegrenzten Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

C. Grünordnerische Festsetzungen

11.1. Befestigung der Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB)

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie Wege und Befestigungen auf Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge in diesem Sinne gelten:

- belastbare Pflasterflächen, wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine
- wasserdurchlässige Beläge oder Splittdecken
- Beläge mit offener Fuge, wie Beton- oder Natursteinpflaster, Plattenbeläge in Sand- oder Splittbett und Fugen mit Sand- oder Splittfüllung.

12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nach Planzeichen dargestellten öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sind als Wiesflächen herzustellen und dauerhaft natürlich zu unterhalten. Entlang der Sule sind Gras- und Krautstreu extensiv zu pflegen.

13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nach Planzeichen dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten.

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur klaren räumlichen Bestimmung der Wohnfläche ist gem. zeichnerischer Festsetzung je ein "Hofbaum" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: Rot-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm

Zur Gliederung der Straßenumgebung ist gem. zeichnerischer Festsetzung auf Baugrundstücken je ein "Straßenbaum" entlang der Straßenfront zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumart und Qualität: gefüllte Vogel-Kirsche (Prunus avium "Plena"), Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm

Zur Ortsrandausbildung sind gem. zeichnerischer Festsetzung auf Baugrundstücken mindestens je zwei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumart und Qualität: s. Empfehlungen zur Grünordnung. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Zur Durchdringung des Baugebiets ist auf den Baugrundstücken, die nicht den Festsetzungen nach 13.2 oder 13.3 unterliegen, mindestens je ein Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur grünordnerischen Einbindung sind Carports und Garagen mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei zeichnerischer Darstellung zu pflanzender Bäume ist eine Verschiebung des Standorts bis zu 10 m zulässig.

D. Empfehlungen zur Grünordnung

15. Auswahl für Gehölzarten:

Die Verwendung folgender Gehölzarten wird empfohlen:

Obstbäume gemäß Festsetzung 13.3:

- Apfelsorten: "Bretschneider", "Graham Jubiläumssapfel", "Jubel Fischer", "Bismarck", "Sole Luna", "Sole Luna", "Sole Luna"
- Pflaume: "Tränkele Hauswirtschaft"

Laubbäume gemäß Festsetzung 13.4:

- Eberesche (Serotus aucuparia)
- Zierpappel (Malus argentea)
- Zierkirsche (Prunus serrulata)
- Obstbäume, s.o.

Kletterpflanzen gemäß Festsetzung 13.5:

- Kletterrose (Rosa spec.)
- Wald-Rebe (Clematis spec.)
- Gelbblau (Lonicera spec.)
- Wilder Wein (Parthenocissus spec.)

Pflanzungen am Übergangsbereich gemäß zeichnerischem Pflanzgebot:

- Schwarz-Eiche (Aulus glauca)
- Eiche (Fagus sylvatica)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Bruch-Weide (Salix fragilis)

Bepflanzung der Grünverbindungen gemäß zeichnerischem Pflanzgebot:

- Feld-Anhon (Acer campestre)

Dachbegrünung gemäß Festsetzung 6.6:

- Empfohlen wird eine extensive Begrünung
- 5-10 cm starker Pflanzsubstrat
- Verwendung trockenheitstoleranter Gras- und Staudenarten, z.B. Sedum spec., Sempervivum spec., Hieracium pilosella, Festuca spec., Poa spec.

16. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch- oder Bewässerungswasser zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen, da eine Versickerung auf dem Grundstück ausgeschlossen. Bei der Errichtung ist der hohe Grundwasserstand zu beachten.

E. Sonstige Hinweise

17. Besondere bauliche Vorkehrungen

17.1. Im gesamten Planungsgebiet stehen weiche Schichten mit nicht ausreichender Tragfähigkeit an. Deshalb sind bei der Gebäudebegründung besondere Maßnahmen erforderlich.

17.2. Im gesamten Planungsgebiet steht das Grund- und Schichtenwasser sehr hoch. Sollte eine Untersinklerung der Gebäude vorgesehen werden, müssen die Untergeschosse der Gebäude als druckwasserdichte Wannen ausgebildet werden.

17.3. Das Grundwasser ist stark betonungstief, deshalb müssen die Bauwerke dauerhaft sicher gegen diese Wasser geschützt werden.

17.4. Im Keller sollte auf Ölkanten verzichtet werden, sollten Ölkanten dennoch im Keller eingebaut werden, müssen sie gegen Aufschwimmen gesichert werden.

17.5. Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung ist als Bebauungsvorschlag zu verstehen.

18. Denkmalschutz

18.1. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg gemeldet werden müssen.

19. Schiffsarm

19.1. Auf dem Main-Donau Kanal fahren auch während der Nachtzeit Schiffe. Der Verkehrsdarm dieser Schiffe verursacht – je nach der in 1 Stunde verbleibenden Schiffe – im westlichen Rand des Baugebietes einen Beurteilungslärmpegel von etwa 45-50 dB(A). Bei auftretenden Spitzenpegeln von etwa 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allg. Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit (für Verkehrslärm 45 dB(A). Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach 1A-Lärm 60 dB(A) nachts nicht überschreiten. Eine ungünstige Nachtruhe (entsprechend 45 dB(A)) ist bei den Wohngebieten zwischen Sule und Kanal zu erreichen, wenn die Schlafzimmern (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen. Alternativ können die Fenster zu den Schlafzimmern auch als Schallschirm (Rw > 30 dB) ausgerollt werden.

Übersichtsplan

Stadt Berching

Landkreis Neumarkt

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

maßstab:	1:1.000	bearbeitet:	BöK
datum:	02.02.2021	Planstand:	Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink
Plänen & Beraten
Stadtplaner BYAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
90562 Kallmuth
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

Fax: 0911/5862570