

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Berching erläßt die Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),
- des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgenden

BEBAUUNGSPLAN

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

1.1 GELTUNGSBEREICH

Für das Plangebiet "Im Rachtal" in der Stadt Berching, Gemarkung Berching, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 21.09.2001, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als "Reines Wohngebiet" (WR) i. S. d. § 3 BauNVO festgesetzt.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 Reines Wohngebiet (WR)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Reine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Einzelhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,30.

1.3.2 Für das ausgewiesene Gebiet sind entsprechend der planlichen Darstellung Erdgeschoß und Dachgeschoß (EG + DG) zulässig.

1.3.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

1.3.4 Je Parzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

1.4. BAUWEISE

1.4.1 Entsprechend den planlichen Darstellungen gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei der seitliche Grenzabstand, sofern dieser nicht durch Boulinien vorgegeben ist, sich nach Art. 6 Abs. 3, BayBO zu richten hat.

1.4.2 Für das Reine Wohngebiet (WR) beträgt die maximale Kniestockhöhe 75 cm.

1.4.3 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Sofern Stützmauern erforderlich werden, gehen diese zu Lasten der Erschließung. Die Erfordernis von Stützmauern wird von der Stadt Berching festgelegt.

1.5 DÄCHER

1.5.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° - 50° zugelassen.

1.5.2 Für das Dach ist eine maximale Höhe von 6,0 m zulässig (gemessen vom Schnittpunkt Wand / Dachhaut bis zum First).

1.5.3 Nebengiebel sind talwärts bis zu einer Breite von 9,0 m zugelassen; eine Dachhöhe von 4,0 m darf hierbei nicht überschritten werden. Der First des Nebengiebels muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgiebels liegen.

1.5.4 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem Farbton (ziegelrot bzw. naturrot) zu gestalten. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen. Diese Nutzung wird ausdrücklich begrüßt.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagenplätze nachzuweisen. Garagen und Nebengebäude sind nur nach Maßebe von Art. 63 Abs. 1a und b BayBO innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6.2 Für Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl. Unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen können Ausnahmen zugelassen werden.

1.7 EINFRIEDUNGEN

1.7.1 Zäune, einschließlich Sockelmauern, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

1.7.2 Maschendrahtzäune, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind mit geeigneten Gehölzen oder Kletterpflanzen einzuzüchten.

1.7.3 Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen.

II. HINWEISE

1. ABWASSERBESEITIGUNG

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die geplanten Vorhaben an die vorhandenen Kanäle der Stadt Berching anzuschließen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

Bei der Abwasserbeseitigung kann Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Bevorratung durch z. B. Zisternen wird empfohlen. Das anfallende Drainagewasser darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

2. HAFTUNG

Die Stadt Berching ist für Schäden von jeglicher Haftung freizustellen, die durch umfallende Bäume verursacht werden, wann und sobald die Bebauung weniger als 25 m an die an das Baugelände angrenzende Waldgrundstücke heranreicht.

3. ARCHÄOLOGISCHE BEFUNDSITUATION

Vor den Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die archäologische Befundsituation zu überprüfen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

GELTUNGSBEREICH

Für das Plangebiet "Im Rachtal" in der Stadt Berching, Gemarkung Berching, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 30.01.2001, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Grünordnungsplan bildet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Straßen und Wege sind nach tatsächlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen. Die Wege und Straßen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Überhöhungen und Einschnitte sind nach zu vermeiden.

2. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzuzüchten und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

4. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

5. Böschungsneigungen sind nicht steiler als 1:2 auszubilden. Die Böschungshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

6. Als Stützmauern sind Trockensteinmauern aus ortstypischen Materialien in Trockenbauweise zulässig, die mit geeigneten Gehölzen und Stauden zu begrünen sind.

7. An fensterlosen Gebäudeteilen mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Garagenwänden, ist eine Wandbegrünung mit Rankkonstruktionen aus Metall oder Holz erwünscht. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen.

8. Das typische Landschaftsbild mit seiner ökologischen Vielfalt ist zu bewahren und zu fördern. Die Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb der Gärten als Leitgehölze unterstreicht den landschaftstypischen Charakter.

9. Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Plan und den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

10. Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u.a. buntblaubige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheinzypresse.

11. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß folgender Liste zu pflanzen.

12. PFLANZENLISTE GEEIGNETER BÄUME UND STRÄUCHER

Entsprechend dem vorherrschenden Klima und den vorhandenen Bodenverhältnissen sind auf öffentlichen Flächen folgende Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen:

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Corpinus betula	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Wildobst, Obstbäume	

Sträucher

Cornus mos	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Hoselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

13. Der Mindestabstand bei Baumpflanzungen zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie zu den Versorgungsleitungen der E.ON Netz GmbH beträgt 2,5 m. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger notwendig.

14. Mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

15. Die Linden auf der Böschung entlang der Erschließungsstraße sind bis auf die im Plan gekennzeichneten zu erhalten und zu pflegen. Der Mindestabstand zwischen Erschließungsstraße u. Baumstämmen beträgt 0,5 m. Der Straßenbelag entlang der Lindenreihe ist als 50 cm breiter Streifen aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Während der Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz der Bäume gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 zu befolgen.

16. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von ca. 5.760 m² sind wie in der Begründung dargelegt und dargestellt spätestens mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 19.12.2000 (§ 2 Abs. 1 BauGB) ergänzt mit Beschluss des Stadtrates vom 06.03.2001
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.01.2001 durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 2/2001 (§ 2 Abs. 1 BauGB)
3. Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 02.04.2001 bis 27.04.2001. Auf die Bürgerbeteiligung wurde durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 4/2001 hingewiesen. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2001 Stellungnahme bis 25.04.2001 (§ 4 Absatz 1 BauGB)
5. Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zu den Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 26.06.2001
6. Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom 10.7.2001 bis 13.08.2001 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2001 benachrichtigt. Auf die Auslegung wurde auch durch Anschlag an der Amtstafel am 02.07.2001 und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 7/2001 hingewiesen. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Beschluß des Stadtrates zu den Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.09.2001
8. Satzungsbeschluss am 16.10.01 (§ 10 3 Abs. 1 BauGB).
9. Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt i. d. OPF mit Schreiben vom 22.1.2002 Az.: 43-610-1 (§ 10 Abs. 2 BauGB)
10. *Da Billigung der Auflagen mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.3.2002*
Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses an der Amtstafel am 21.3.2002 und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 4/2002 (§ 10 Abs. 3 BauGB)
11. Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 21.3.2002 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Berching, den 21.3.2002
STADT BERCHING

E. Eineder
Eineder
1. Bürgermeister