

STADT BERCHING

STADT BERCHING	
Eing. 12. Aug. 1997	
Abt.	Anl.

BEBAUUNGSPLAN  
MIT  
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERE KANALSTRASSE NORD

GENEHMIGUNGSFASSUNG

JULI 1997

PLANUNG

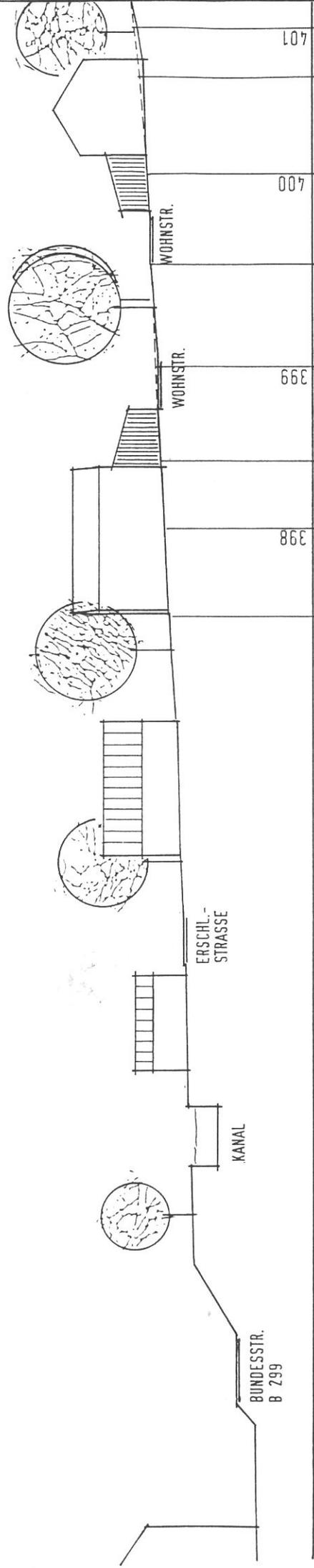
ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER

EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

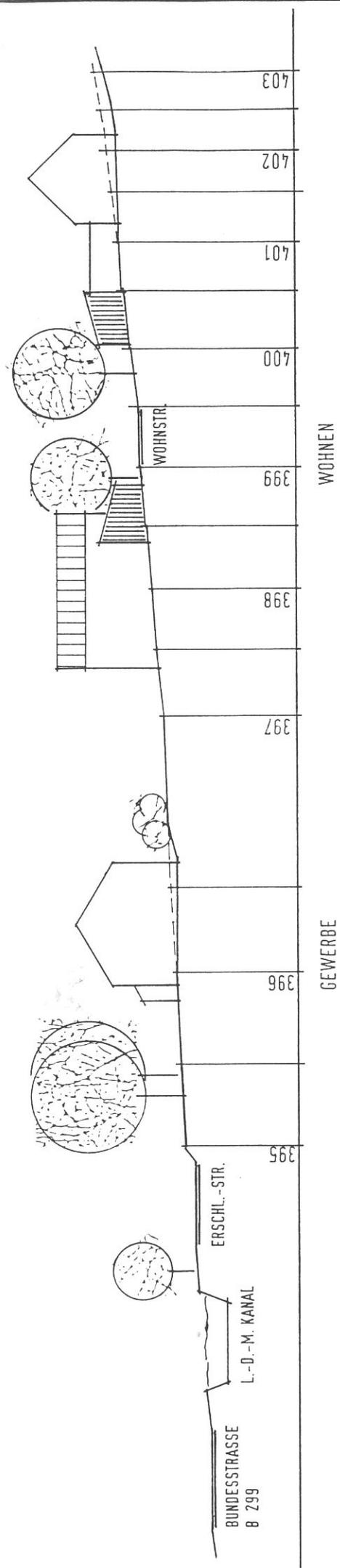
## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Plandarstellung			
1.1	Bebauungsplan	Zeichnerische Darstellung	M 1 / 500	2
1.2	Geländeschnitte	1 - 3	M 1 / 500	3
1.3	Darstellung der Haustypen			
	Übersicht		M 1 / 200	6
	Typ 1 und 2 incl. isometrischer Darstellung		M 1 / 200	7
1.4	Ausschnitt des Flächennutzungsplanes		M 1 / 5000	12
2.	Rechtsgrundlagen			13
3.	Festsetzungen durch Planzeichen			13
4.	Hinweise durch Planzeichen			16
5.	Festsetzungen durch Text			17
6.	Verfahrensvermerke			22
7.	Begründung			23

00000000

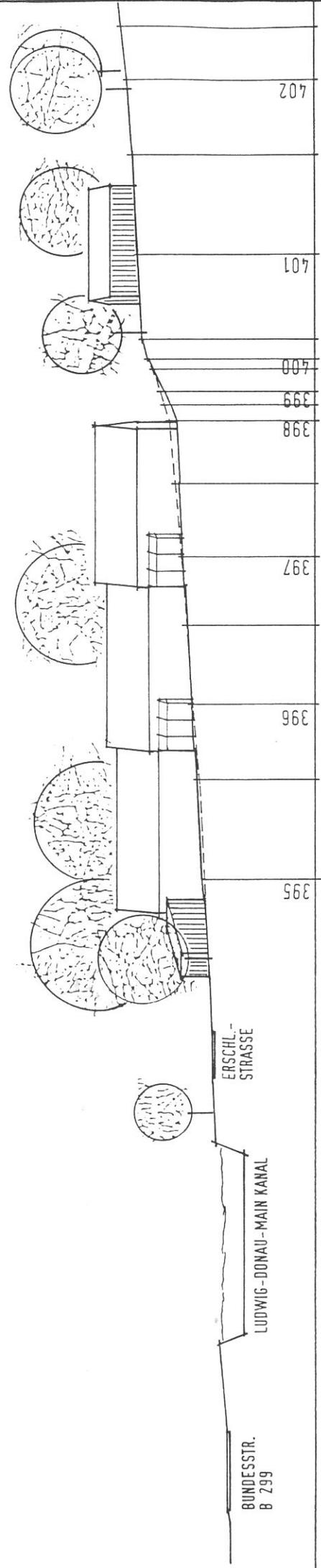


BEBAUUNGSPLAN OBERE KANALSTRASSE , BERCHING  
 STADT BERCHING  
 GELÄNDESCHNITT 1 M 1/500



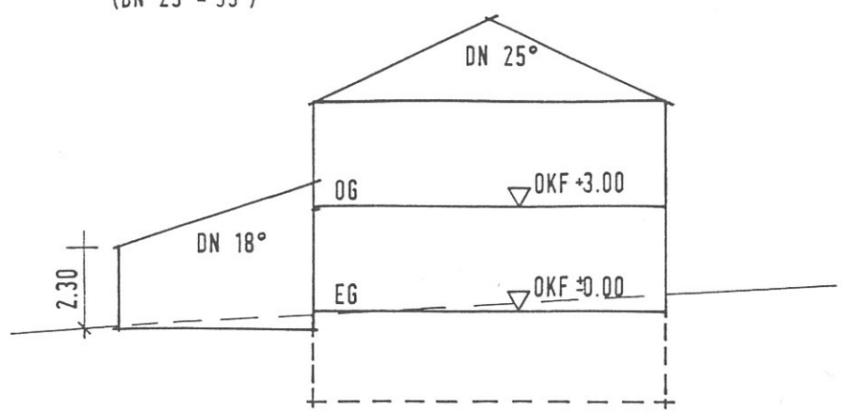
BEBAUUNGSPLAN OBERE KANALSTRASSE , BERCHING  
 STADT BERCHING  
 GELÄNDESCHNITT 3 M 1/500

00000000



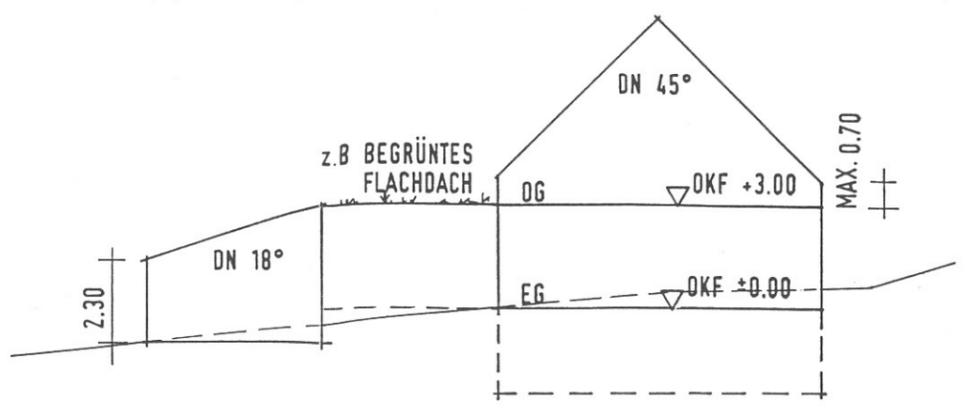
BEBAUUNGSPLAN OBERE KANALSTRASSE , BERCHING  
 STADT BERCHING  
 GELÄNDESCHNITT 2  
 M 1/500

HAUSTYP 5.2.1 II  
(DN 25° - 33°)



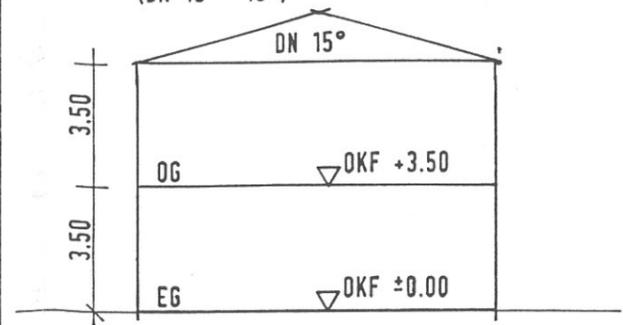
FALL 1 ( Z.B. PARZ. 39 )

HAUSTYP 5.2.2 I+D  
(DN 40° - 45°)

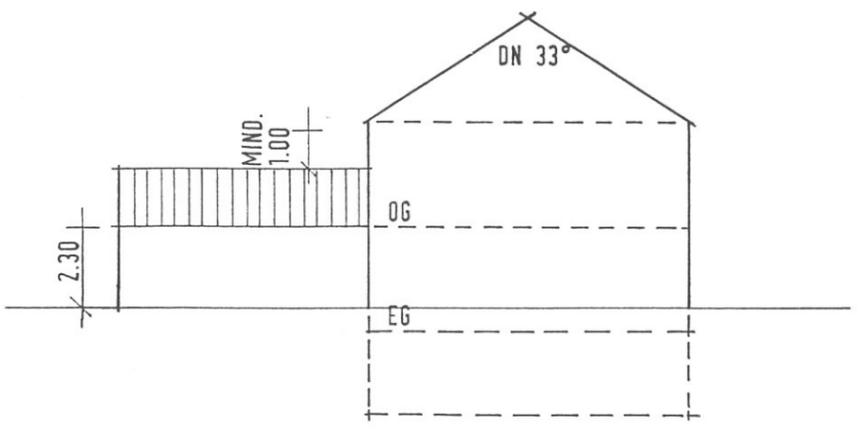


FALL 1 ( Z.B. PARZ. 3 - 10 )

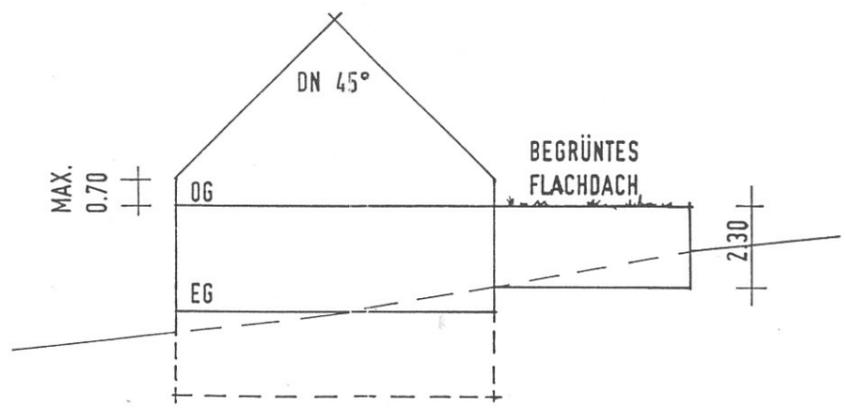
HAUSTYP 5.2.3 II  
(DN 15° - 18°)



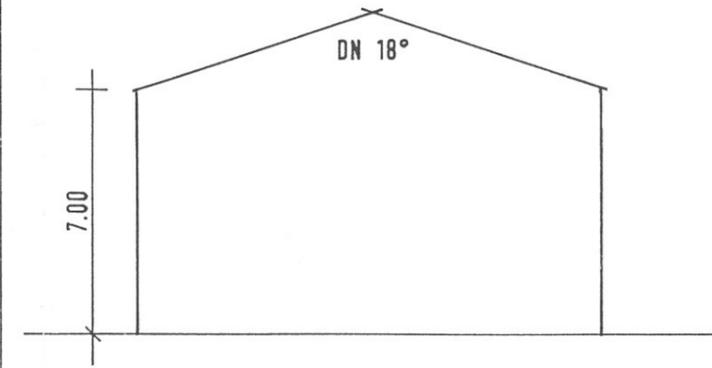
FALL 1 ( Z.B. PARZ. 23,25,21 )



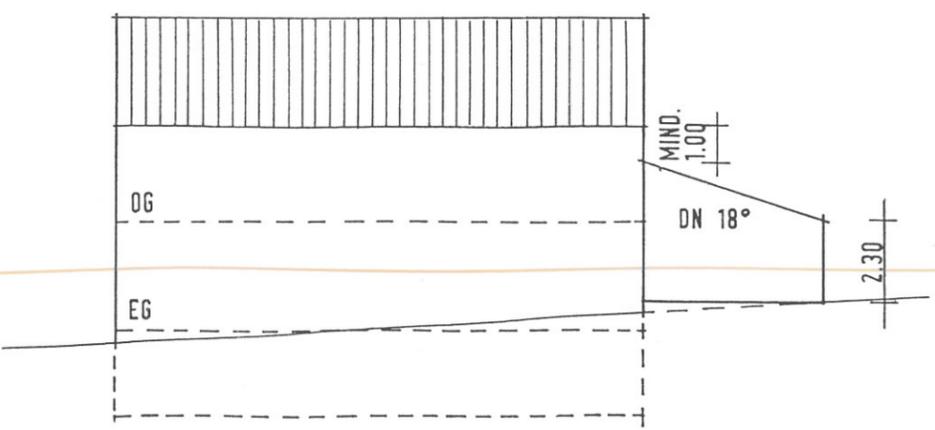
FALL 2 ( Z.B. PARZ. 13 - 19 )



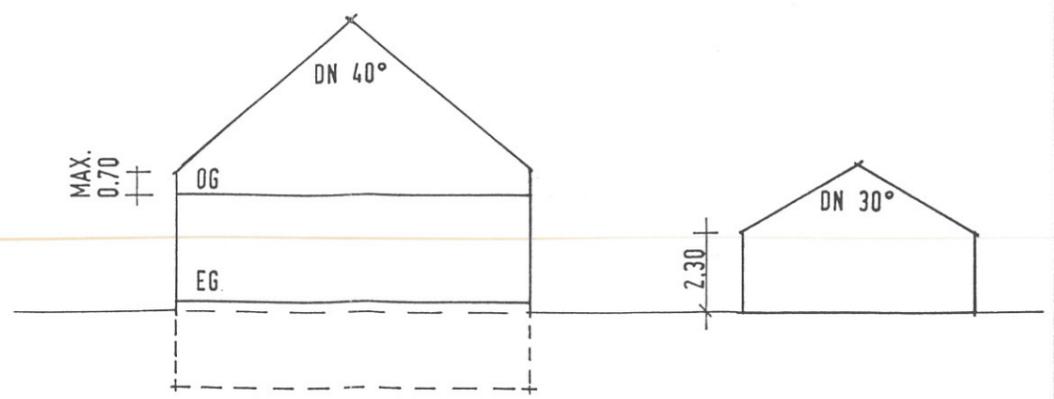
FALL 2 ( Z.B. PARZ. 12 )



FALL 2 ( PARZ. WIE VOR )

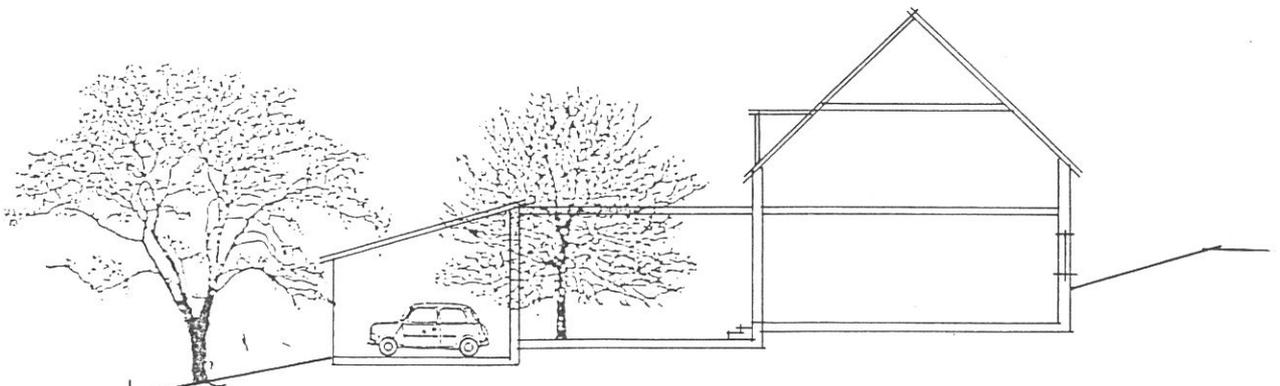


FALL 3 ( Z.B. PARZ. 2 ODER 24 )

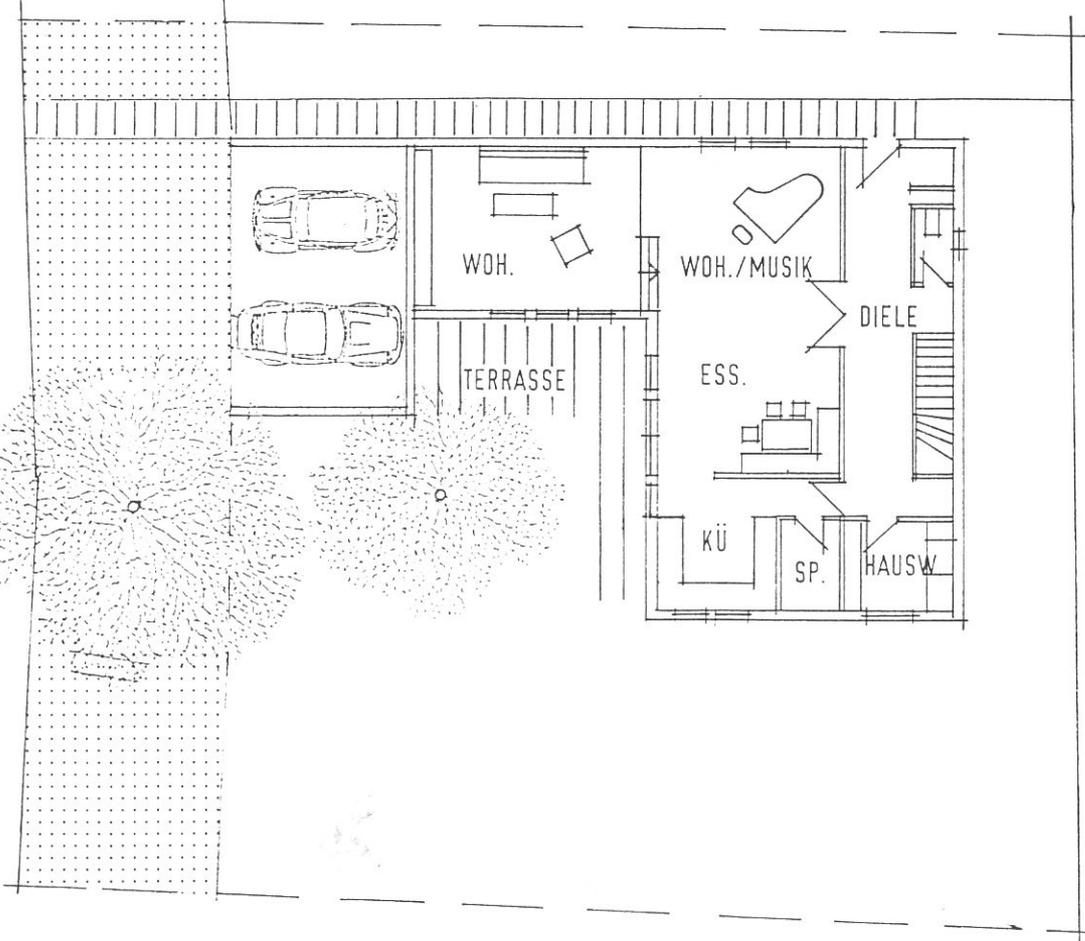


FALL 3 ( Z.B. PARZ. 41 )

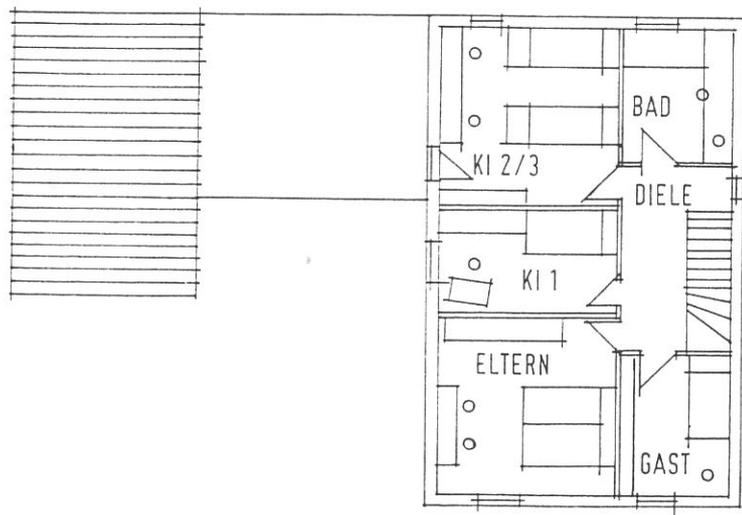
SCHNITT



EG

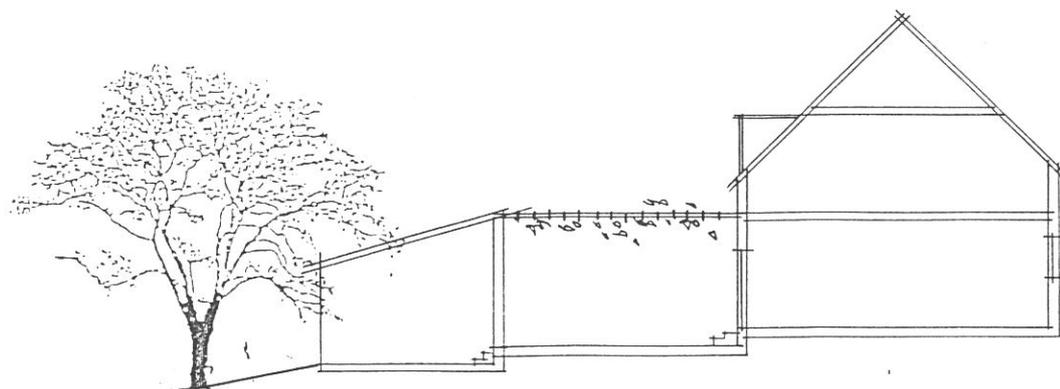


OG

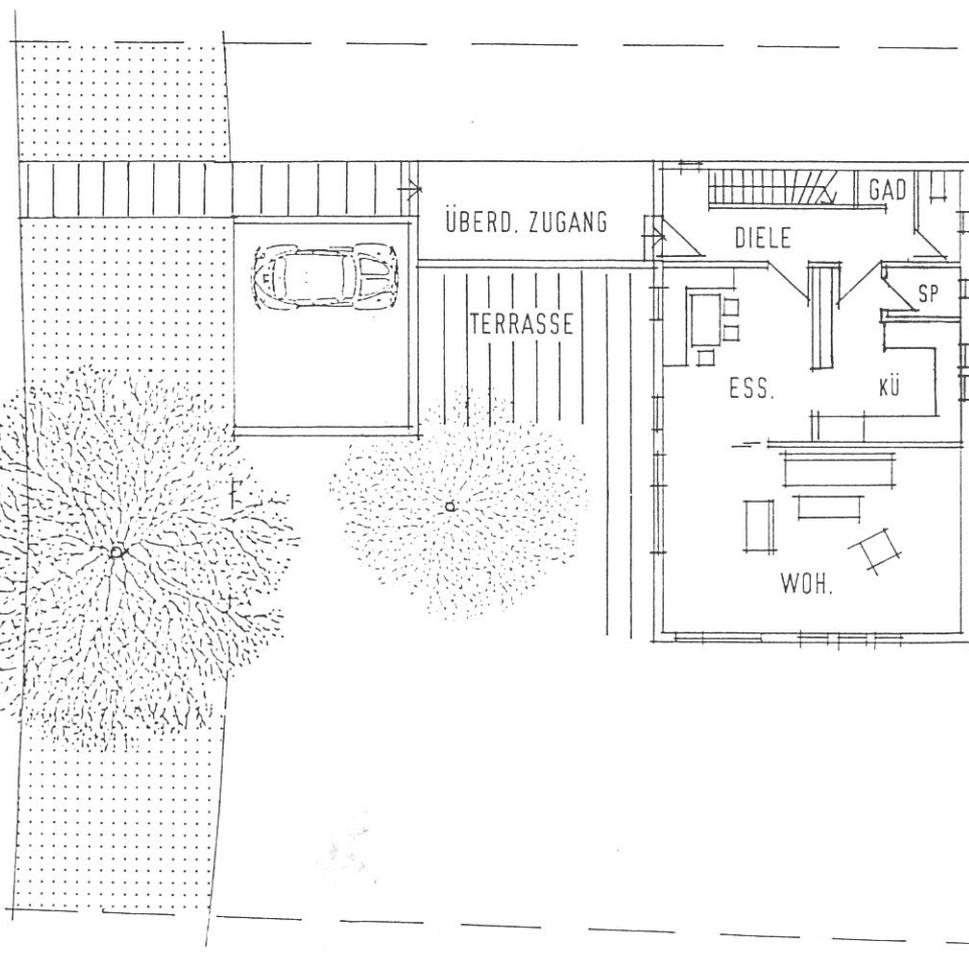


HAUS 3 - 10  
 VARIANTE 1  
 M 1:200

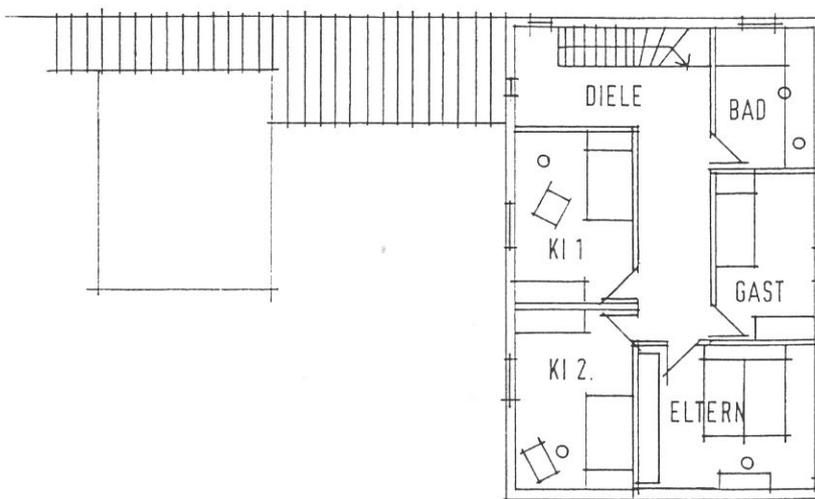
SCHNITT



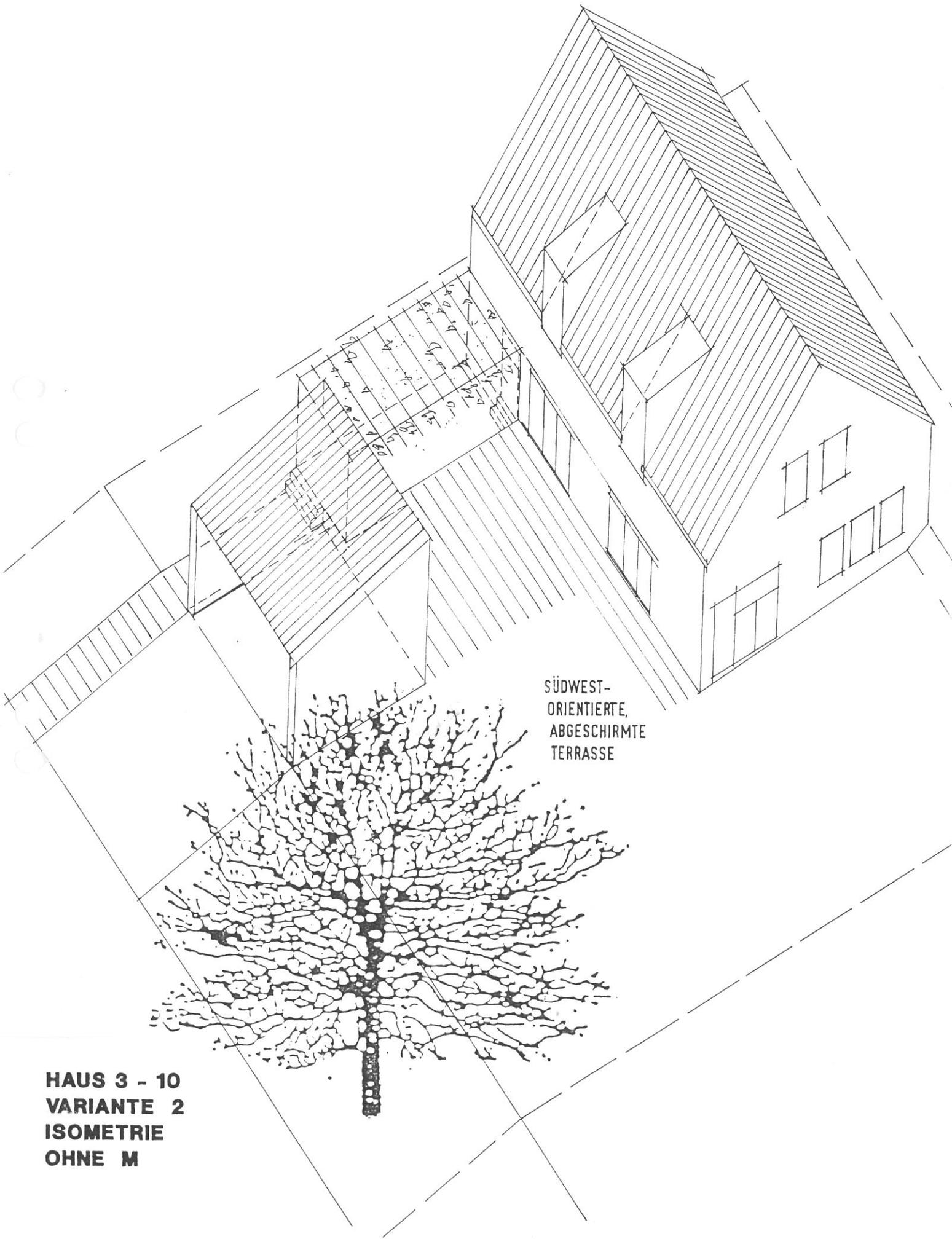
EG



OG



HAUS 3 - 10  
 VARIANTE 2  
 M 1:200



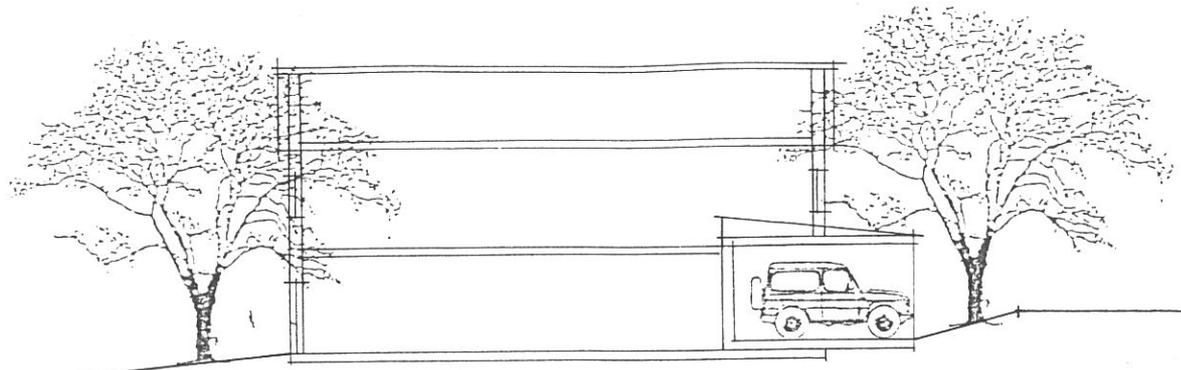
SÜDWEST-  
ORIENTIERTE,  
ABGESCHIRMTE  
TERRASSE

**HAUS 3 - 10  
VARIANTE 2  
ISOMETRIE  
OHNE M**

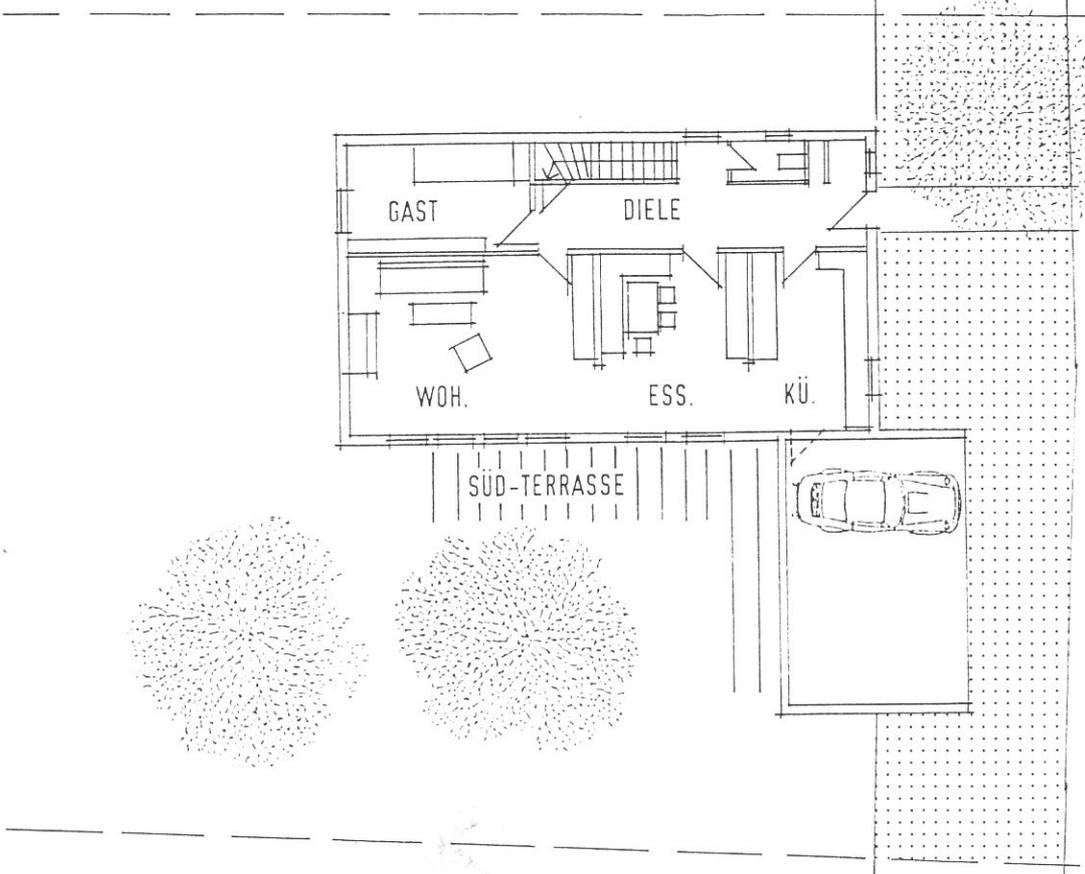


**HAUS 13 - 19**  
**ISOMETRIE**  
**OHNE M**

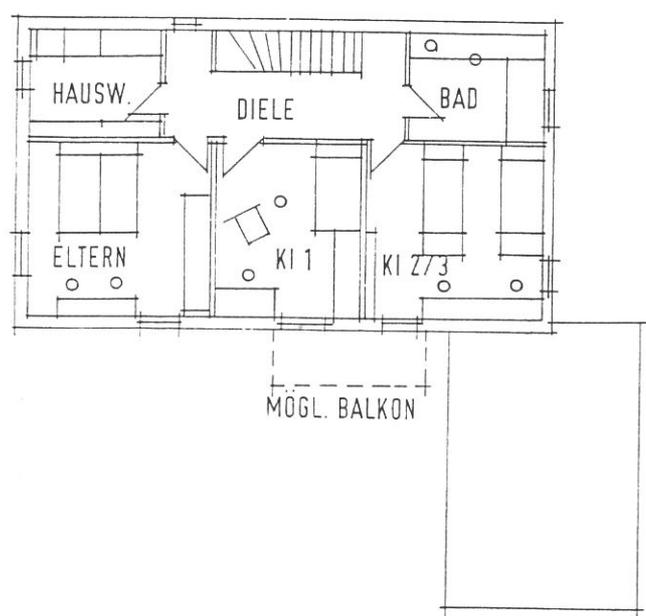
SCHNITT



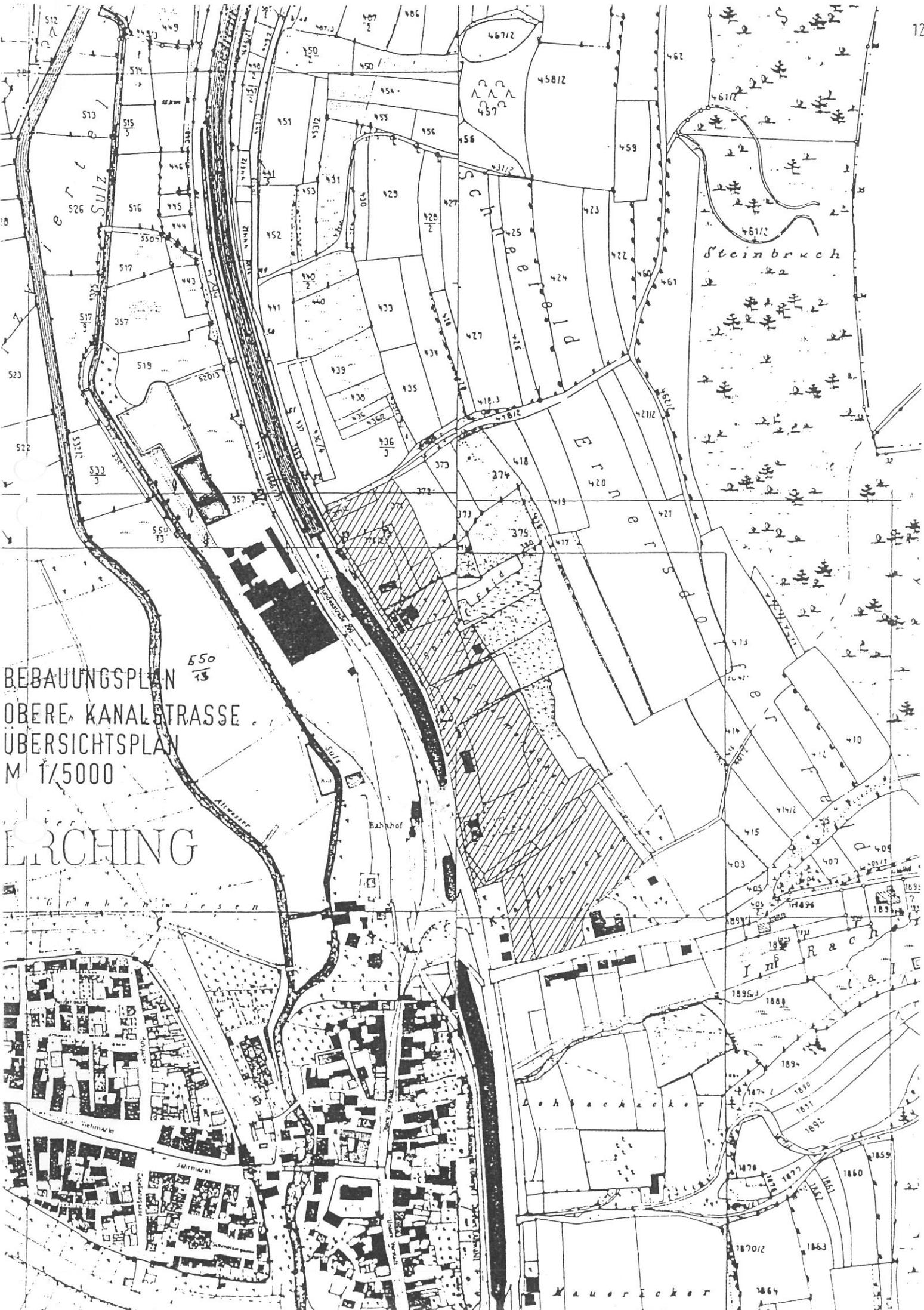
EG



OG



HAUS 13 - 19  
M 1:200



BEBAUUNGSPLAN  
 OBERE KANALSTRASSE  
 ÜBERSICHTSPLAN  
 M 1/5000

ERCHING

550  
 15

Bahnhof

Steinbruch

Im Rachen

Aueracker

Maueracker

Grabenwiesen

Wietmarkt

Jahntmarkt

St. Leonhard

St. Leonhard

St. Leonhard

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Berching erläßt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB )
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO )
- Art. 98 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO )
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes ( PlanzV )
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken ( BauNVO )

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen, vom Architekturbüro Franke und Messmer, München / Emskirchen gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet „Obere Kanalstrasse Nord“ als Satzung.

## 3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 3.1 Geltungsbereich

3.1.1  Grenze des Geltungsbereiches

3.1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und Nr. 15.14. PlanzV

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.2.2  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

3.2.3  Sondergebiet Krankenhaus gem. § 11 BauNVO

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1  Zahl der Vollgeschosse, zwingend ( siehe Haustypen 5.2 )

3.3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze ( siehe Haustypen 5.2 )

3.3.3  Maßangabe in Metern als Anbindung und Festlegung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie von Verkehrsflächen

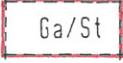
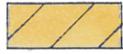
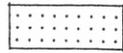
3.6.5  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( bestehendes Feuchtbiotop nach Art.6d BayNatSchG )

3.6.6  zu erhaltender Baum- und Heckenbestand

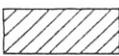
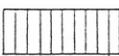
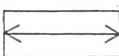
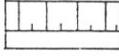
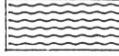
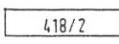
**Pflanzgebote** (gem.§ 9 Abs.1Nr.25 BauGB) auf privater Grünfläche: die dargestellten kleinkronigen Bäume (H) und großkronigen Bäume (S) müssen innerhalb eines Jahres nach Bezug gepflanzt werden ( siehe Pflanzliste 5.4.4 )

3.6.7  großkroniger Baum ( S ) entlang der Straße ( siehe 5.4.4 )

3.6.8  Hausbaum ( H ) als Pflanzgebot auf privater Grünfläche ( kleinkroniger Baum gem. 5.4.4 )

3.4		Bauweise, Baugrenze, Gestaltung
3.4.1		Baugrenze
3.4.2		Fläche für Nebengebäude
3.4.3		Fläche für Garagen oder Stellplätze
3.4.4		Firstrichtung bei Satteldach
3.4.5		Pulldach mit Lage des Firstes
3.4.6		Pulldach oder begrüntes Flachdach möglich
3.5		Verkehrsflächen
3.5.1		Straßenverkehrsfläche
3.5.2		Straßenbegrenzungslinie
3.5.3		Fußweg
3.5.4		Privatweg
3.5.5		Zufahrt
3.5.6		Fläche für offene Stellplätze
3.5.7		zu Fahr- und Erschließungszwecken nutzbare Fläche auf Privatgrund
3.5.8		Durchmesser Wendehammer
3.5.9		Parkplatz Krankenhaus
3.6		Grünordnung
3.6.1		öffentliche Grünfläche: Schotterrasen als Straßenbegleitgrün, im Ausnahmefall befahrbar; auch als Zufahrt zu den Garagen/Stellplätzen
3.6.2		offener, nicht einzufriedender Bereich vor den Wohnhäusern
3.6.3		öffentliche Grünfläche : Wiese, auf nährstoffarmem Substrat
3.6.4		Spielplatz (Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB )

#### 4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

4.1		Grundstück
4.1.1		Bestehende Grundstücksgrenze
4.1.2		aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.1.3		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
4.1.4	350/2	momentane Flurstücknummer
4.2		Gebäude
4.2.1		Wohngebäude, Bestand
4.2.2		gewerblich genutztes Gebäude / Nebengebäude, Bestand
4.2.3		vorgeschlagene, neue Gebäude
4.2.4		bestehendes Gebäude der Wasserversorgung
4.3		Gelände
4.3.1		Höhenlinien mit Höhenangabe ü.N.N.
4.3.2		Böschungen
4.3.3		Wasserfläche ( Ludwig - Main - Donaukanal )
4.4		Vegetation
4.4.1		bestehende Bäume
4.4.2		bestehende Hecken
4.5		Verkehr
4.5.1		Klassifizierte Straße
4.5.2		Feldweg mit wassergebundener Decke, als Fußweg nutzbar

## 5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

5.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Gebietskategorien festgesetzt: allgemeines Wohngebiet ( WA ) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Der abgegrenzte Teilbereich entlang der B 299 wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet ( MI ) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die mögliche Erweiterung des geriatrischen Krankenhauses wird ein Sondergebiet Klinik ( SO ) gem. § 11 BauNVO dargestellt.

5.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO festgelegt, durch

- die zulässige Grundfläche ( GR ), dargestellt durch die maßliche Festlegung des durch Baugrenzen gefassten Bauraumes
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, dargestellt anhand der unterschiedlichen Haustypen ( 5.2 ) mit maximaler Wandhöhe und maximaler Firsthöhe

5.1.3 Garagen und Nebengebäude außerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen sind nicht möglich.

### 5.2 Haustypen , Höhenentwicklung

---

#### Haustypen

Die Bebauungsplanung umfasst drei unterschiedliche Gebietskategorien. Darin sind jeweils unterschiedliche Gebäude- und Nutzungstypen festgesetzt. Die Unterschiedlichkeit ist im Plan anhand der Darstellung der Geschößzahl zu erkennen. Mit jedem Gebäudetyp ist eine spezifische Größen- Höhen- und Gestaltungsvorstellung verbunden, die nachfolgend erläutert wird. Sie ist Bestandteil der Festsetzung ( ergänzend siehe die zeichnerische Darstellung der Haustypen S. 6 ff )

5.2.1 Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen ( II ) - Haustyp S. 10 + 11

- flaches Satteldach, kein Kniestock
- Dachneigung 25° - 33°
- Anbauten mit max. einem Vollgeschoß und Pultdach oder begrüntem Flachdach
- Mindestabstand des Anbaudaches zur Traufe des Hauptdaches 1 m
- Balkone und Wintergärten als untergeordnete Bauteile möglich

- kein ausgebautes Dach mit Gauben zulässig

5.2.2 Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach ( I+D )  
Haustyp und Variante S. 7 - 9

- ausgebautes Dach als zweites Vollgeschoß möglich
- Dachneigung 40° - 45°
- Kniestock maximal 100 cm
- Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoß und Pultdach oder Flachdach
- Balkone und Wintergärten als untergeordnete Bauteile möglich

5.2.3 Gebäude mit Zweckbestimmung gewerbliche Nutzung

- maximal 2 Vollgeschosse mit Geschosshöhe 3,5 m
- max. Wandhöhe ( Traufseite ) : 7,00 m
- Satteldach mit 15° - 18° Dachneigung

5.2.4 Garagen/Stellplätze oder Nebengebäude mit Pultdach oder begrünem Flachdach

- zwingend 1 Vollgeschoß
- Anbau an das Hauptgebäude oder an eingeschossigen Verbindungstrakt oder freistehend möglich
- Dachneigung : 0° - 18 °
- Konstruktion als verputztes Mauerwerk oder verschalte Holz- / Massivkonstruktion
- Wandhöhe max. 2,3 m über OKF Garage/Nebengebäude

5.2.5 - Garage oder Nebengebäude mit Satteldach

- zwingend 1 Vollgeschoß
- Dachneigung 10° - 30°
- Ziegeldeckung; falls notwendig mit dichter Unterkonstruktion
- Konstruktion als verputztes Mauerwerk oder verschalte Holz- / Massivkonstruktion
- Wandhöhe max. 2,3 m über OKF Garage/Nebengebäude

5.2.6 Erweiterung des gereatrischen Krankenhauses

- max. 3 Vollgeschosse
- Anbindung an bestehende Klinik als eingeschossige Brücke im 1.OG

5.2.7 Höhenentwicklung

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 20 cm

über Geländeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße als 0,00 Höhe festgelegt. Wo kein Bezug zur Erschließungsstraße sinnvoll ist, soll das Gebäude gemittelt in das Gefälle des Grundstücks einbeschrieben werden ( siehe Geländeschnitte S. 3 - 6 ).

### 5.3 Äußere Gestaltung

---

5.3.1 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptbaukörper samt massiven Anbauten wird naturrote Ziegeldeckung festgesetzt. Für nachträgliche Ergänzungen ( z.B. Wintergärten ) und Vordächer ( Eingang ) sind Glasdächer erwünscht.

5.3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3.3 Materialwechsel innerhalb einer Fassadenfläche (z.B. EG verputzt, Giebel verschalt) wird auch an den Garagen ausgeschlossen. In sich geschlossene Baukörper als Anbauten - ob Garagen oder die Erweiterungen des Wohnbereichs - können im Material wechseln.

5.3.4 Alle Fassaden sind entweder als verputzte, gestrichene Mauerflächen oder als verschalte Holzflächen auszuführen.

5.3.5 Die Farbgestaltung der Gebäude soll auf wenige Töne beschränkt sein. Faschen an Fenstern können im Farbton abgesetzt werden. Verschalte Flächen können im Naturton belassen werden oder in einer bei Holz traditionell eher kräftigen Farbe gestrichen werden.

5.3.6 Als Einfriedungen sind zugelassen :  
Holzzaun als Latten- oder Staketenzaun, verbindlich entlang der Straßen.  
Zwischen den Grundstücken und als Ortsrand sind Maschendrahtzäune möglich.  
Maximale Höhe jeweils 1,00 m. Der Verzicht auf eine Einfriedung ist möglich.

### 5.4 Grünordnung

---

5.4.1 Ausbildung eines grünen Straßenrandes im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA), durch Freihalten der privaten Vorzonen der Gebäude. Die Einfriedungen können erst mit der Hausflucht beginnen. Eine andauernde Beparkung ,ob im Sinne eines öffentlichen Parkplatzes oder eines privaten, ist ausgeschlossen.

5.4.2 Schotterrasenstreifen entlang der Wohn- und Erschließungsstraße, soweit räumlich möglich, um Stauraum für diverse Verkehrssituationen zu schaffen. Bei allen Straßen wird auf die zusätzliche Versiegelung durch Fußwege verzichtet, da nur wenige Verkehrsbewegungen stattfinden.

5.4.3 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 5 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese, zweimähdig, auf nährstoffarmem Substrat auszubilden ( Blumenwiese ).

5.4.4 Es kann aus nachfolgenden Baum- und Strauchlisten gewählt werden :

Großkronig (g)

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
aesculus hippocastanum	Roßkastanie
fraxinus excelsior	Gemeine Esche
prunus avium	Vogelkirsche
quercus robur	Stieleiche
quercus petraea	Traubeneiche
tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronig (k)

Obstbaum Hochstämme	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuß
acer campestre	Feldahorn
sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
sorbus torminalis	Elsbeere
carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher (s)

amelanchier canadensis	Felsenbirne
aronia melanocarpa	Apfelbeere
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
coryllus avenalla	Hasel
crataegus oxycantha	Weißdorn
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
kerria	Ranunkelstrauch
mespilus germanica	Mispel
philadelphus	Pfeiffenstrauch
prunus spinosa	Schlehe
ribes	Johannisbeere
rubus	Himbeere, Brombeere
sambucus nigra	Hollunder
spiraea	Spierstrauch
syringa	Flieder
viburnum opulus	Wasserschneeball
weigelia	Weigelia
Rosen in Arten und Sorten	( insbesondere Strauchrosen )



**6. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluß am..... 01.02.1994
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am..... 12.09.1994
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom..... 10.10.1994  
gem. § 3 Abs.1 BauGB bis..... 11.11.1994
4. Öffentliche Auslegung vom..... 10.03.1997  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis..... 11.04.1997
5. Satzungsbeschluß gem § 10 BauGB am..... 23.09.1997
6. Genehmigt durch das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.  
~~Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren beim Landratsamt~~ vom..... 13.01.1998  
mit Schreiben Az.: IV/3-610-1-Ts/sch  
~~gem. § 11 Abs. 3 BauGB~~ ~~bis.....~~
7. <sup>Genehmigung u. Auslegung</sup>  
Bekanntmachung der ~~Durchführung des~~  
~~Anzeige / Genehmigungsverfahrens gem. § 12 BauGB~~ am..... 21.01.1998

**7. BEGRÜNDUNG ( gemäß § 9 Abs. 8 BauGB )**

## INHALTSVERZEICHNIS

7.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

7.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

7.1.2 Lage im Raum

7.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

7.1.4 Übergeordnete Planung und Entwicklung

7.1.5 Anlaß der Aufstellung

7.2 Rahmenbedingungen des Baugebietes

7.2.1 Umgebung - Bestand

7.2.2 Topographie

7.2.3 Immissionsschutz

7.2.4 Denkmalschutz

7.2.5 Bestehende Bebauung

7.3 Planungskonzept

7.3.1 Zielsetzung

7.3.2 Erschließung

7.3.3 Siedlungsstruktur

7.3.4 Haustypen , Garage

7.3.5 Grünordnung

7.4 Bodenordnende Maßnahmen7.5 Überschlägige Ermittlung der Kosten

## 7.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

---

### 7.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet " Berching, Obere Kanalstraße " umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Berching:

350/7, 350/4, 350, 401/2, 393, 392, 395, 396/2, 390, 396, 388, 387, 382, 383, 383/1, 384, 385, 386, 378, 376, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 375/2, 376/2, 371, 371/2, 418/2 und 1666/54.

### 7.1.2 Lage im Raum

Lagedaten der Stadt Berching :

- im westlichen Teil der Region 11 (Regensburg)
- im Landkreis Neumarkt / Opf.
- Kleinzentrum
- westlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg - Nürnberg
- große Teile des Gemeindegebietes innerhalb des geplanten Naturparks Altmühltal
- Nachbargemeinden: Dietfurt a. d. Altmühl, Breitenbrunn, Seubersdorf, Deining, Mühlhausen, Freystadt, Greding, Beilngries

### 7.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Berching reichte am 23.07.1992 bei der Regierung der Oberpfalz einen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zur Genehmigung ein. Der Bescheid vom 19.08.92 enthielt die Genehmigung mit bedeutenden Auflagen, so daß eine Neuauslegung erforderlich geworden wäre. Gegen diesen Bescheid legte die Stadt Berching Widerspruch ein. Es finden Verhandlungen zwischen der Regierung der Oberpfalz und der Stadt Berching zur Ausräumung der strittigen Punkte statt.

Es liegt somit momentan kein genehmigter Flächennutzungsplan vor, eine Genehmigung nach BauGB § 11 Abs. 1 erster Halbsatz ist erforderlich.

Eine der Flächen, denen von der Regierung der Oberpfalz die Genehmigung wegen mangelhafter Abwägung der städtebaulichen und ökologischen Argumente die Genehmigung verweigert wurde (gem. § 1 Abs. 6 BauGB), war die Entwicklung östlich der B 299.

Die vorliegende Planung versucht nunmehr die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von der höheren Landesplanungsbehörde, der Regionalplanungsstelle und der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragene Bedenken zu diskutieren und durch sensiblen Umgang mit dem Bestand zu entkräften.

Die bestehende Splitterbebauung entlang der B 299 und dem Ludwig-Donau-Main Kanal vom nördlichen Ortsrand bis zur Krankenhausstraße soll durch die Bebauung

gefasst, Erschließung und Entsorgung gesichert werden. Die wertvollen Heckenbiotope des Osthangs werden nicht berührt. Die 6 d Fläche innerhalb des Baugebietes ist als gliederndes Element willkommen und wird freigehalten.

Grundsätzlich wird nur der Hangfuß bebaut, die exponierten Lagen werden auch für die Zukunft von Bebauung freigehalten.

Deshalb wird keine Abriegelung des Sulztales durch die Bebauung entstehen. Der bestehenden Siedlungsentwicklung im Rachental muß viel mehr der Vorwurf gemacht werden, eine Riegelwirkung zu besitzen.

#### 7.1.4 Übergeordnete Planungen und Entwicklungen

Der letzte Entwurf der Naturparkverordnung läßt der Stadt Berching im Bereich des Osthangs gewisse Entwicklungsmöglichkeiten. Den Erhalt der hohen landschaftlichen Qualitäten des Sulztales mit einer ausgewogenen, hohen Wohnwert bietenden baulichen Entwicklung zu verknüpfen, ist das Ziel dieser Planung.

Mit Inkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 17.5.1990 und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 konkretisierte der Gesetzgeber die Bestrebungen, bebaubare Flächen dem Markt zuzuführen.

Die Stadt Berching versucht momentan, durch verschiedene Bebauungsplanverfahren zu klären, welche Flächen zur Bebauung zur Verfügung stehen. Unter dem Stichwort „Dynamisierung von Bauland“ muß nach Abschluß und Klärung in dieser Phase der Flächennutzungsplan angepasst bzw. neu aufgestellt werden. Die Vorgaben, die noch den Entwurf der momentanen Fassung des Flächennutzungsplanes prägten, stehen in keinem Zusammenhang mehr mit der hier skizzierten Entwicklung.

#### 7.1.5 Anlaß der Aufstellung

Die Problematik, in Berching geeignete Flächen für eine Wohnbebauung zu finden, klang schon in den vorigen Absätzen an.

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken aus der Bevölkerung hat auch Grundstücke im jetzt überplanten Bereich zum Ziel.

Um die planungsrechtliche Situation in den Griff zu bekommen (keine weitere Bebauung nach § 34 BauGB) wurde vom Stadtrat beschlossen, den Bereich Obere Kanalstraße - Nord durch einen Bebauungsplan zu fassen und zu ordnen.

### 7.2. Rahmenbedingen der Planung

---

#### 7.2.1 Umgebung - Bestand

Der östliche Teil Berchings ist geprägt durch die linearen, in Nord-Süd Richtung verlaufenden Bestandselemente Ludwig - Donau - Main Kanal, Bundesstraße 299,

die ehemalige Bahnlinie Neumarkt - Beilngries sowie die anschließende Maria - Hilf Straße.

Direkt westlich dieser Achsen schließt die Altstadt Berchings an.

Quer zu diesen linearen Strukturen verlaufen die Winterzhofener Straße (Richtung OT Holnstein) mit Kreuzung in den Altstadtbereich, die Besiedlung entlang des Rachtentales und die neu angelegte Umgehungsstraße Nord mit Ampelkreuzung in die Obere Kanalstraße.

Östlich der Bundesstraße B 299 sind einige bedeutende Infrastruktureinrichtungen (Gereatrie-Krankenhaus, Friedhof, Supermarkt, Feuerwehr) gelegen. Zum Friedhof führt eine Fußgängerunterführung.

Der gesamte überplante Bereich incl. Bestand umfasst 5,95 ha.

### 7.2.2 Topographie

Das am Osthang des Sulztales gelegene Baugebiet umspannt einen Höhenunterschied von rund 7 Metern und bleibt damit deutlich im unteren Drittel des Hangbereichs.

Der relativ gleichmässige Anstieg ist durch langgestreckte Böschungsbereiche von ca. 1-2 m Höhe gekennzeichnet. Diese sind teilweise mit Heckengehölzen bewachsen, jedoch außerhalb des Planbereichs.

Der durch die Bundesstraße 299 mehrfach durchschnittene Ludwig - Donau - Main Kanal ist im nördlichen Bereich der Oberen Kanalstraße Nord samt Schleuse und Schleusenwärterhaus in gutem Zustand und markiert exemplarisch den Hangfuß. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes übernimmt diesen Part die B 299.

Ähnlich wie am Westhang ist auch hier mit Setzungen auf Grund der geologischen Situation zu rechnen. Messungen können durch Vergleich von Setzungen aus den letzten 100 Jahren Aufschlüsse über die konkrete Bebauungssituation geben.

### 7.2.3 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Immissionssituation wurde eine Schallschutzuntersuchung vom Ingenieurbüro Köckeis, Deggendorf erstellt. Die komplette Untersuchung samt Berechnungen kann bei der Stadt Berching eingesehen werden.

#### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 299 (Neumarkter Straße) belastet. Für folgende Verkehrsstärke wurde eine Lärmberechnung nach DIN 18005 durchgeführt:

- Bundesstraße B 299                      8389 Kfz/24 h

Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß in Abhängigkeit von der zulässigen Geschwindigkeit auf der B 299 eine Überschreitung der Orientierungswerte am Misch-/Wohngebiet um bis zu 8/9 dB(A) am Tag und 10/12 dB(A) in der Nacht auftritt.

In der Untersuchung wurde der Stadt Berching empfohlen, bei lärmempfindlichen

Nutzungen durch die vorgesehene Gebäudeanordnung und Grundrißorientierung lärmabgeschirmte Aufenthaltsbereiche im Freien zu schaffen. Außerdem müssen die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) entsprechen; Schlaf- und Kinderzimmer müssen die erforderlichen Lüftungsfenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite aufweisen, oder alternativ mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet sein.

#### Gewerbe

An den Wohnungen des Planungsgebietes sind Lärmbeeinträchtigungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen (Anordnung der Gebäude, Grundrißorientierung, Pflanzgebote) sind darüberhinaus Vorkehrungen getroffen um mögliche Konflikte zu entschärfen.

Umgekehrt sind die innerhalb des Planungsgebietes im Mischgebiet gelegenen Gewerbebetriebe sowie die jenseits der B 299 im geplanten Gewerbegebiet gelegenen Betriebe durch die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen nicht in ihrem Bestand und einer maßvollen Entwicklung gefährdet.

Lediglich der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nacht müßte im geplanten Gewerbegebiet auf 47 dB(A) , innerhalb des Mischgebietes auf 54 dB(A) beschränkt werden.

Zur Erläuterung dieser Zahlen wird in der Untersuchung festgestellt :

„Die Umrechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf eine immissionswirksame Schalleistung bedeutet z.B. für den Bereich Gewerbegebiet einen Nachtwert von 90 dB(A).

Vergleichsweise entsprechen nachts ca. 5 LKW-Bewegungen 80,5 dB(A) , oder 10 PKW-Bewegungen 73,5 dB (A).“

#### Parkplatz Krankenhaus

Der Parkplatz des Krankenhauses sowie dessen Erweiterung sind Bestandteil des Sondergebietes Klinik. Die in diesem Bereich veränderte Planung führt zu keinen immissionsrechtlichen Beschränkungen im Planungsgebiet.

#### 7.2.4 Denkmalschutz

Sowohl der Ludwig - Donau - Main Kanal als auch das Ensemble der Altstadt Berching stehen unter Denkmalschutz.

Beide Denkmalbereiche sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Situation am Ludwig - Donau - Main Kanal wird durch die Festsetzung von Bäumen entlang der Oberen Kanalstraße aufgewertet. Die Baumreihe kann zukünftig als Hintergrund für den Kanal dienen und damit dessen Wirkung verstärken.

Die Altstadt von Berching wird durch die Planung auch nicht beeinträchtigt, da eine sehr moderate Höhenentwicklung (maximal zwei Geschosse) geplant ist. Die Sichtbeziehung von der B 299 zur Altstadt wird nicht beeinträchtigt.

### 7.2.6 Bestand

Alle bereits vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebietes besitzen Bestandsschutz. Trotzdem müssen für die Zukunft auch hier Festsetzungen getroffen werden, um dem Wunsch nach baulichen Veränderungen begegnen zu können. Dabei sollen die Festsetzungen den Charakter der Planung auch auf die momentan in anderer Form überbauten Bereiche übertragen.

## 7.3 Planungskonzept

---

### 7.3.1 Zielsetzung

Der Talraum der Sulz zwischen Beilngries und Berching hat große naturräumliche Qualitäten (trotz des RMD-Kanals).

Die Orte Beilngries, Biberbach, Plankstetten, Eglasmühle und Berching sind in den Talraum eingebettet; ein Zusammenwachsen zu einem einzigen Siedlungsband d. h. bauliche Entwicklung ausschließlich im Talraum muß verhindert werden.

Deshalb werden momentan auch die Hangbereiche Berchings auf Bebaubarkeit hin untersucht.

Zentrale Planungsabsichten für den überplanten Bereich sind :

- Abrundung der im Lauf der Jahre entstandenen Splitterbebauung
- Begrenzung der Bebauung auf die leicht zu erschließenden und damit relativ konfliktfreien Zonen
- Entwicklung eines Ortsrandes im Norden und Osten
- Unterbinden einer baulichen Entwicklung auf der Basis von § 34 BauGB
- Sicherung der schützenswerten Flächen innerhalb des Baugebietes

### 7.3.2 Erschließung

Die Obere Kanalstraße ist bereits durch eine Ampelanlage an die B 299 angeschlossen, die Zufahrt ist hier sowie über die Straße Im Rachtental/ Krankenhausstraße gesichert. Problematisch ist die Führung der Oberen Kanalstraße. In keinem Bereich ist eine zweiseitige Bebaubarkeit möglich. Im südlichen Bereich verjüngt sie bis auf eine Breite 3,0 m ( Fortsetzung als Fußweg parallel zur B 299 ).

Insgesamt sollen die Erschließungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt werden (geringe Versiegelung, kurze Wege, Minimierung der Erschließungsbeiträge). Deshalb wird von den bestehenden Straßen (Obere Kanalstraße, Krankenhausstraße) erschlossen. Lediglich 3 Stichstraßen und 2 Wohnwege werden zusätzlich benötigt.

Diese Optimierung läßt im Bereich der platzartig ausgestalteten Wendehämmer und entlang der angerartig gestalteten Wohnstraßen eine großzügigere Gestaltung zu, was der Wohnqualität zugute kommt.

Der Ausbau der Oberen Kanalstraße im nördlichen Bereich soll zwischen 4,5 und 5 m betragen. Genauere Aussagen lassen sich erst im größeren Maßstab ( Straßenausbauentwurf ) machen.

Es muß akzeptiert werden, daß keine beliebige Ausbaubreite erfolgen kann und dabei zum momentanen Planungsstand nicht zu klären ist, ob ein Fußweg parallel zur Straße möglich ist. Als Alternative ist, nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt, die Nutzung des am Kanal entlanglaufenden Wirtschaftsweges als Fußweg möglich. Denkbar ist, in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens aus den betroffenen 16 Wohneinheiten, die Gestaltung der Straße als Mischfläche für Fahrverkehr und Fußgänger.

Für die Wohnstraßen in den Quartieren reicht eine Straßenbreite von 4,5 m aus (gem. EAE 85).

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch drei Zufahrten gesichert.

### 7.3.3 Siedlungsstruktur

Durch die bestehende Bebauung ergeben sich 5 unterschiedlich strukturierte Bereiche.

Ausgangspunkt der Überlegungen ist die planungsrechtliche Fixierung der bestehenden Bebauung von Fl. Nr. 376/2 bis 401/2 (Parkplatz Krankenhaus). Der Bereich mit bestehendem Gewerbe wird entsprechend abgerundet, ebenso die Teilbereiche mit bestehender Wohnbebauung, was die Darstellung als Mischgebiet rechtfertigt.

Die östlich angelagerte, angerartige Wohnstraße nimmt die lineare Struktur des Kanals und der Bundesstraße wieder auf.

Um einen gefassten Ortsrand im Norden zu erhalten wurden die Flächen bis Fl. Nr. 418/2 in Form einer Stichstraße mit platzartigem Wendehammer überplant.

Die 6 d Fläche auf Fl. Nr. 393 und 395 wurde als Zäsur zwischen den Breichen WA und SO erhalten.

### 7.3.4 Haustypen, Garagen

In der westlichen Oberpfalz herrscht in der traditionellen Hauslandschaft eine Mischung des fränkischen Haustyps und des Jurahauses des Altmühltals vor. Diese regionale Eigenart soll in Berching unter Berücksichtigung des Bestandes auch in Neubaubereichen anklingen. Zwei Haustypen mit entsprechenden Dachneigungen sind als mögliche Bauformen festgesetzt: ein dem Jurahaus nachempfunderer Baukörper (mit flacherer Dachneigung und zwei Geschossen) und der fränkische Haustyp, mit steilem Dach (2. Vollgeschoß im Dachraum möglich), aber eingeschossigem Baukörper.

Zur Ausbildung der Platzbereiche ist der zweigeschossige Typ besser geeignet, als Ortsrand, am Übergang zur unbebauten Landschaft eher der fränkische Typ (geringere Fassadenhöhe).

Angestrebt wird grundsätzlich eine Abfolge Wohnhaus (Stein), Garage (Holz) und Hausbaum, in Anlehnung an alte, dörfliche Strukturen, die ein bewährtes Mittel der Gliederung von Baumassen darstellen.

Den Garagengebäuden wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet: um das Abstellen von Garagencontainern zu verhindern, sind die Garagen meistens direkt mit dem Haus verbunden, als Pultdach in Holz oder mit Satteldach als Mauerwerksbau.

Dabei übernehmen sie zusammen mit weiteren Nebengebäuden soweit möglich, die Funktion des Schallschutzes.

Die Gebäude mit gewerblicher Nutzung sollen als Mauerwerks- oder Stahlbetonskelettbauten entstehen. Als Fassadenmaterial ist auch Alu/ Stahl als architektonische Sprache für gewerbliche Bauten denkbar.

Die Dachneigung ist einheitlich mit 15°- 18° festgelegt, ein Maß, das für alle Konstruktionsarten gleichermaßen wirtschaftlich ist und auch für Dachdeckungen in Blech oder Ziegel funktioniert.

### 7.3.5 Grünordnung

#### Bestand

Das Planungsgebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt, mit Ausnahme der privaten Gärten und der 6 d Fläche im südlichen Drittel des Gebietes sowie des Krankenhausparkplatzes am Südrand.

Es befindet sich wertvoller Baumbestand auf der Fl.Nr. 378 sowie in den Randbereichen des Planungsgebietes.

Potentielle natürliche Vegetation ist der Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum) und der Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio-Quercetum) für die Paul Seibert in der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (Bad Godesberg, 1968) folgende Bäume und Sträucher angibt:

Bäume	- Betula pendula	- Birke
	- Fagus sylvatica	- Rotbuche
	- Pinus sylvestris	- Föhre
	- Populus tremola	- Zitterpappel
	- Quercus robur	- Stieleiche
	- Quercus petraea	- Traubeneiche
	- Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sträucher	- Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder
	- Rhamnus frangula	- Faulbaum
	- Sarothamnus scoparius	- Besenginster

#### Planung

Vier gleichwertige Ziele stehen nebeneinander:

- Erhalt der schützenswerten Strukturen
- Entwicklung von gut eingegrüntem Ortsrändern auf Privatgrund
- lineare Durchgrünung durch Hausbäume, in Schwerpunkten durch Straßenbäume
- Planung einer Baumreihe entlang der Bundesstraße bzw. dem Kanal als „grünes Rückgrat“ des Baugebietes, bei weitgehender Integrierung des Bestandes.

Die Baumreihe entlang der B 299 und Kanal sollte ausschließlich Arten aus der potentiell natürlichen Vegetation enthalten. Dabei muß kein Alleecharakter entstehen, vielmehr sollten die unterschiedlichen Randbedingungen ablesbar sein (Bäume am

Wasser, an der Bundesstraße, vor einem Gewerbebetrieb, vor Wohnbebauung).

#### Ausgleichsmaßnahmen

- Die schützenswerten Landschaftselemente innerhalb des Planungsgebietes bleiben erhalten.
- Der Versiegelungsgrad bleibt auf das notwendigste reduziert.
- Eine Vielzahl von standorttypischen Bäumen und Sträuchern wird in das Gebiet per Festsetzung eingebracht.
- Durch die Baumreihe entlang der B 299 und Kanal wird der das Gebiet beeinträchtigende Verkehrsstrang optisch abgeteilt.

Alle aufgezählten Maßnahmen führen dazu, daß weitere Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BayNatG nicht notwendig werden.

#### 7.4 Bodenordnende Maßnahmen

---

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Bodenverhältnisse notwendig.

Dazu erscheint eine Umlegung mit einer Neuverteilung nach Flächen entsprechend § 58 BauGB zweckmäßig. Eine Verteilung nach Werten ist nicht geboten, da keine erkennbar minderwertigeren oder belastete Flächen existieren.

#### 7.5 Überschlägige Ermittlung der Kosten

---

Die Kosten der Erschließung sind nachfolgend überschlägig ermittelt.

3 Straßen + 3 Plätze mit Entwässerungsanlage		
	ca. 4698 m <sup>2</sup> a 230 DM	1.080.000,00 DM
2 Wohnwege + Gehwege	ca. 50 m <sup>2</sup> a 230 DM	172.500,00 DM
Abwasserentsorgung	ca. 1315 lfm a 600 DM	789.000,00 DM
Wasserversorgung	ca. 1315 lfm a 230 DM	302.450,00 DM
Öffentliche Grünflächen (einschl. Bepflanzung)	ca. 50 m <sup>2</sup> a 90 DM	4.500,00 DM
Einrichtung eines Spielplatzes	ca. 1000 m <sup>2</sup> a 90 DM	90.000,00 DM
Spielgeräte	pauschal	20.000,00 DM
Beleuchtungskörper	ca. 50 a 2500 DM	125.000,00 DM
Fassen und Verrohren von Quellen	pauschal	15.000,00 DM
Kabelverlegung	pauschal	20.000,00 DM
		<hr/> 2.618.990,00 DM

Die Kosten für evtl. erforderlichen Grunderwerb müssen unberücksichtigt bleiben, da erst nach Abschluß des Umlegungsverfahrens festgestellt werden kann, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen Grunderwerb möglich bzw. notwendig ist.