

Stadt Berching Landkreis Neumarkt i. d. Opf.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Südlich der Südtangente"

Begründung

in der Fassung vom

05.10.2000

Landschaftsplanung:



Werkgemeinschaft Freiraum
Vordere Cramergasse 11
90478 Nürnberg
Tel. (0911) 94603 – 0
Fax. (0911) 94603 - 10

Bauleitplanung:



H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Passauer Straße 7
90480 Nürnberg
Tel. (0911) 94 09 - 0
Fax. (0911) 94 09 - 174

1. PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Berching hat am 21.12.1999 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich nördlich und südlich der Südtangente aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung im Süden Berchings zwischen dem Main-Donau-Kanal im Westen und der vorhandenen Bebauung entlang der Maria-Hilf-Straße / Wiestalstraße im Osten geregelt werden.

Das Planungsgebiet stellt die letzte Möglichkeit der Stadt Berching dar, sich in unmittelbarer Stadtnähe zu erweitern. Dem gegenüber steht die Tatsache, dass es sich bei dem Planungsgebiet um einen sehr sensiblen Bereich für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Mit dem Bebauungsplan wird eine langfristige Planung angestrebt, die zum Ziel hat, die notwendige bauliche Entwicklung der Stadt in Einklang zu bringen mit den Belangen von Natur und Landschaft.

2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Folgende zwei grundsätzliche Überlegungen wurden der Planung zugrunde gelegt:

- Das Planungsgebiet ist das letzte größere zusammenhängende Baugebiet der Stadt Berching in unmittelbarer Stadtnähe. Aus diesem Grund sollte unter Beachtung des § 1 Abs. 5 letzter Absatz (... mit Grund und Boden sollte sparsam und schonend umgegangen werden) zumindest im nördlichen Teil, d.h. in unmittelbarer Stadtnähe eine Verdichtung der Bebauung mittels Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser angestrebt werden.
- Der Flusslauf der Sulz ist - da wichtig für den Naturhaushalt und landschaftsprägend - in besonderem Maße in die Planung zu integrieren.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für die Stadt Berching existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, deshalb muss der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.2 BauGB von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

4. ABGRENZUNG 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummer:

1344, 1342, 1355/2, 1355/1, 1356, 1388/2, 1388, 1386/2, 1387, 1392, 1396, 1398, 1393, 1399, 1401, 1402, 1404, 1403, 1403/13, 1406, 1411, 1411/2, 1412, 1413, 1417, 1418, 1419, 1420, 1375, 1374, 1372, 1373, 1378, 1377, 1371, 1379, 1380, 1381, 1367, 1366, 1382, 1383, 1384, 1386, 1386/3, 265/6, 1359, 1385, 1365,

sowie Teilflächen der Flurnummer:

1343, 1325/2, 1355/4, 1361, 1265/3, 1389, 1555/2, 1411, 1415, 1421, 1370, 1368, 1365/2

5. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich westlich eines bereits bebauten Wohngebietes. Fast mittig durch das Planungsgebiet verläuft der Flusslauf der Sulz. Im Westen wird das Planungsgebiet begrenzt durch den Main-Donau-Kanal. Das Planungsgebiet wird geteilt durch die von Westen nach Osten verlaufende Südtangente. Nördlich der Südtangente befindet sich auf dem Planungsgebiet eine Tennisanlage.

Das Planungsgebiet ist eben, bis auf eine Aufschüttung, die sowohl zur Südtangente als auch zum Main-Donau-Kanal vorgenommen worden ist. Die Aufschüttung ist am höchsten Punkt ca. 6 m hoch. Das für die Aufschüttung verwendete Material ist nicht dazugeeignet Gebäudelasten aufzunehmen. Unterhalb der Aufschüttung zum Main-Donau-Kanal hin befinden sich Rigolen, die am Fuß der Aufschüttung in einen Abfanggraben entwässern.

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung des Geotechnischen Institut Dr. Gründer vor, diese kann bei der Stadt Berching eingesehen werden. Die Baugrunduntersuchung zeigt, dass im gesamten Planungsgebiet überwiegend schluffige, teils sandige und torfige Auenböden anstehen, die keine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Deshalb sind bei der Gebäudegründung besondere Maßnahmen erforderlich. Ferner stehen im gesamten Planungsgebiet hohe Grund- und Schichtwasserstände an.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes einen geeigneten Übergang zwischen dem bestehenden Supermarkt und dem Wohngebiet zu schaffen, wird zwischen dem Supermarkt und der geplanten Wohnbebauung ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Insbesondere in diesem Bereich ist es denkbar, dass sich Geschosswohnungsbau entwickelt, bei dem sich im Erdgeschossbereich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe ansiedeln können. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, um dem für die Stadt Berching wirtschaftlich bedeutenden Fremdenverkehr Rechnung zu tragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird in drei Abschnitte unterteilt, für die jeweils ein anderes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Dies geschieht, um einen geeigneten Übergang zwischen innenstadtnaher Bebauung und freier Landschaft zu gewährleisten. Zur Innenstadt hin ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung, zur freien Landschaft hin ein geringeres Maß zulässig.

Im ersten Abschnitt zwischen Südtangente und Innenstadt wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Außerdem wird die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, dies entspricht einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Im mittleren Abschnitt wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, zulässig ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7. Im letzten Abschnitt, zur freien Landschaft hin, wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei vorgesehen ist, dass dies ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss ist. Die zulässige GRZ beträgt 0,35, die zulässige GFZ beträgt 0,6.

6.3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Bauweise entspricht der Bestandsstruktur, die das Planungsgebiet umgibt. In bestimmten abgegrenzten Bereichen sind nur Hausgruppen zulässig. Dies ist notwendig um in unmittelbarer Stadtnähe eine Verdichtung zu erzielen. Ferner wird durch die Hausgruppen eine klare räumliche Fassung der großzügigen Wohnhöfe erzielt. Für bestimmte Parzellen ist zwingend eine Firstlinie vorgeschrieben, um den Straßenraum in verschiedene Sequenzen zu unterteilen. Außerdem wird zur freien Landschaft hin die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben, so dass eine ruhige Dachlandschaft zur freien Landschaft hin entsteht.

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Dachziegeln in rot bis rotbraunem Farbton einzudecken. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig. Ein Kniestock ist für Hauptgebäude zulässig bis zu einer max. Höhe von 0,75 m. Dachüberstände sind am Ortgang bis max. 20 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Planung sieht vor, das Gebiet durch einen Ring mit Sammelfunktion zu erschließen, der zweimal an die leistungsfähige Südtangente anbindet. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Wohnhöfe und kleine Stichstraßen. Die Wohnhöfe sind zur Sulz hin orientiert.

Beidseits der Sulz ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb der Fuß- und Radwege angeordnet sind, die jeweils Verbindungen zu den Wohnhöfen haben. Es entsteht ein Fuß- und Radwegenetz, über das sowohl die Kinderspielplätze als auch der Kindergarten, das Schulzentrum und Sportanlagen sowie das Stadtzentrum zu Fuß und Rad erreichbar sind.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein befahrbarer Wirtschaftsweg, um die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten. Es sind Querverbindungen über Fußwege und Wohnhöfe zwischen dem öffentlichen Grün entlang der Sulz und dem Wirtschaftsweg geplant, so dass auch der Uferbereich des Main-Donau-Kanal an das Fuß- und Radwegenetz angebunden ist.

Es besteht eine ÖPNV Verbindung entlang der Maria-Hilf-Straße. Über eine Haltestelle in Höhe des angrenzenden Einzelhandels ist das Planungsgebiet an den ÖPNV angebunden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Stadt Berching wird durch den Zweckverband Berching-Ittelhofener Gruppe mit Wasser versorgt

8.2 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Berching zuständig. Es ist erforderlich das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Dachflächenwasser wird der Sulz als Vorfluter und das Schmutzwasser der zentralen Kläranlage der Stadt Berching zu geleitet. Das Baugrundgutachten des Geotechnischen Institut Dr. Gründer zeigt, dass hohe Grund- und Schichtwasserstände vorliegen und eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken nicht durchführbar ist. Anzustreben ist die Aufstellung von Regenwasserzisternen innerhalb der Baugrundstücke.

8.3 Energieversorgung

Über dem Planungsgebiet verlaufen zwei 20-kV-Freileitungen sowie eine 20-kV-Doppelfreileitung, außerdem ist im Planungsgebiet ein 20-kV-Kabel verlegt. Die Bayernwerk Netz GmbH, als Vertreter der OBAG AG wird von der Stadt Berching beauftragt, das bestehende Kabel zu verlegen und die Freileitungen zu verkabeln.

Zur Stromversorgung des Planungsgebietes ist es erforderlich, eine neue Trafostation zu errichten. In Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ist im Bebauungsplan eine Fläche für diese Trafostation festgesetzt.

Die Gasversorgung erfolgt durch die GasOB.

8.4 Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes muss im Bereich der öffentlichen Strassen Platz für die Telekomkabel und –leitungen berücksichtigt werden. Die Telekomkabel- und –leitungen müssen aus gestalterischen Gründen in unterirdischer Bauweise verlegt werden.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Bestand

Berching zählt zum Naturraum Südliche Frankenalb. Die Stadt liegt im Sulztal, das tief in die umliegenden Jurahöhen eingeschnitten ist und einen engen, ebenen Talboden besitzt. Die an das Sulztal angrenzenden Unterhänge bis Mittelhänge sind mäßig ansteigend, die überwiegend bewaldeten Oberhänge steigen steil an.

Das Planungsgebiet liegt beidseits der Sulz und somit innerhalb des Talbodens. Westlich des Gebietes verläuft der Main-Donau-Kanal auf einem Damm mit sehr flach ausgebildeten Böschungen, die in den Geltungsbereich hineinreichen. Den geologischen Untergrund stellen wasserstauende Opalinustonsschichten dar, die durch von der Sulz angeschwemmte Talsedimente überdeckt sind. Das Grundwasser steht nahe unter der Geländeoberfläche an. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in 0,7 m bis 2,3 m Tiefe angetroffen, Schichtenwasser bereits ab 0,33 m Tiefe. Bei den Böden handelt es sich um überwiegend schluffige, teils sandige und torfige Auenböden.

Die Sulz verlief ursprünglich mäandrierend durch das Gebiet, wurde im Jahr 1922 reguliert und weist seither einen geradlinigen, leicht geschwungenen Verlauf auf. Durch den Bau des Main-Donau-Kanals wurde das Wasserregime der Sulz deutlich verändert. Seither wird durch Überleitung von Wasser in den Kanal im Hochwasserfall die Flußaue nicht mehr überschwemmt. Nach Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Regensburg faßt das Flußbett der Sulz selbst ein 1000-jähriges Hochwasser ohne über die Ufer zu treten.

Die aktuellen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen sind im beiliegenden Bestandsplan dargestellt.

Die Aue wird bisher überwiegend als Grünland, teilweise als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Grünland ist großteils als Fettwiesen ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung einzustufen.

Westlich der Sulz wird eine Grünlandfläche als Sportplatz mit Beleuchtungsanlage genutzt und hierfür regelmäßig gemäht.

Ein Bereich entlang der Südtangente liegt offenbar seit mehreren Jahren brach, was an der Verbreitung von Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Brennessel (*Urtica dioica*) zu erkennen ist.

Auch die im Geltungsbereich liegenden Grünlandflächen auf den Böschungen zur Südtangente und zum Main-Donau-Kanal sind als Fettwiesen bzw. –weiden zu bezeichnen.

Allein eine kleinere Fläche am Fuße der Kanalböschung zeichnet sich durch einen nährstoffärmeren Zustand und eine krautreichere Vegetation aus, ist aber nicht als Feuchtwiese im Sinne des Art. 13d1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) einzustufen.

Entlang der Sulz wachsen beidseits Gewässer-Begleitgehölze, die überwiegend aus Schwarzerle und Bruch-Weide bestehen. Die Bestände sind lückig, zwischen den Gehölzen stocken überwiegend eutrophe Krautsäume, teilweise aber auch naturschutzfachlich wertvollere Mädesüß-Hochstaudenfluren und vereinzelt Röhrichte.

Westlich der Sulz verlaufen innerhalb der Aue und entlang des Feldwegs am Dammfuß Gräben, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind. Einer dieser Gräben ist der von Westen heranführende ehemalige Höllgraben-Bach, der durch den Bau des Main-Donau-Kanals allerdings von seinem Oberlauf abgeschnitten ist. Die gehölzfreien Abschnitte der Gräben sind teils mit ruderalen Krautsäumen, teils mit Mädesüß-Hochstaudenfluren mit Arten wie z.B. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Roß-Minze (*Mentha longifolia*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*) bewachsen.

Im Rahmen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung wurden im Jahre 1988 die Gehölze entlang der Sulz (Nummern X6834-203 und X 6934-119) sowie der Höllgraben-Bach (Nr. X6934-115) als Biotope erfaßt. Teilflächen der Biotope sind als Feuchflächen entsprechend Art. 13d1 BayNatSchG einzustufen.

Eine teilweise zum Planungsgebiet zählende Böschung entlang der Südtangente wurde als Obstwiese bepflanzt. Die Obstbäume sind noch jung, teilweise abgängig und nicht erhaltenswürdig.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist durch den Verlauf der Sulz und das extensive, landschaftliche Umfeld der Aue geprägt. Das Gebiet ist von Norden und Osten aus aufgrund bestehender Bebauung kaum erlebbar, vom westlich verlaufenden Main-Donau-Kanal und von Süden her jedoch gut einsehbar. Derzeit

wird die Sulz als prägendes landschaftliches Element wahrgenommen, das die östlich angrenzende Bebauung verbirgt.

Die Stadt Berching zählt zur Gänze zum Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)", die Ortschaft und auch das Planungsgebiet liegen außerhalb der Schutzzone.

**9.2 Bewertung und Abwägung der Belange von Natur und Landschaft
(§ 1(6), §1a BauGB)**

Die Aue der Sulz ist grundsätzlich als ein sensibler Landschaftsraum zu bezeichnen. Aufgrund der beschriebenen Einflüsse (Veränderung des Wasserhaushalts und teilweise Überbauung durch den Main-Donau-Kanal) und der aktuellen Nutzungsstrukturen ist die Bedeutung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet als durchschnittlich zu bezeichnen.

Höhere Bedeutung besitzen allein die Ufer der Sulz und der Gehölzbestand am ehemaligen Höllgraben-Bach. Diese Strukturen werden in der Planung berücksichtigt, erhalten und in das Grünflächenkonzept einbezogen.

Eine Bebauung in der Sulzaue ist vor dem Hintergrund der räumlichen Lage Berchings nicht vermeidbar, wenn der Stadt überhaupt noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern ermöglicht werden soll.

Wie bereits beschrieben grenzen beidseits der Tallage direkt die Hänge der Juraalb an. Diese Hanglagen sind naturschutzfachlich aufgrund der Vielzahl an Trockenstandorten und ihres Strukturreichtums so wertvoll und hinsichtlich des Landschaftsbilds so sensibel, daß eine Bebauung aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ausscheidet und vorangegangene Planungsvorhaben aufgegeben werden mußten. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neumarkt in der Oberpfalz wurde festgestellt, daß in Berching Trockenstandorte von landesweiter Bedeutung und in anderen Tälern auch wertvolle Feuchtstandorte vorliegen. In einem Modellprojekt zur Umsetzung des ABSP wird mit Unterstützung der Stadt Berching dort in bedeutendem Umfang Biotoppflege und –entwicklung betrieben.

Die Tallage der Sulz besitzt aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen vergleichsweise deutlich geringere Bedeutung.

Bei der Abgrenzung der Schutzzone des Naturparks Altmühltal in der Naturpark-Verordnung vom 14.9.1995 wurde das Planungsgebiet als einzige zusammenhängende, unbebaute Fläche aus der Schutzzone ausgespart und dadurch eine naturschutzfachliche Abwägung für diesen Standort präjudiziert. Die geplante Bebauung in der Aue folgt zudem der Lage des historischen Ortskern von Berching, während eine Bebauung der Hänge das gewachsene Zusammenspiel von Ort und Landschaft überprägen würde.

Die geplante Bebauung stellt eine nachhaltige und dauerhafte Veränderung in einem sensiblen Landschaftsraum und somit einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetze dar. Mit dem AGBauROG von 1998 hat Bayern den Gemeinden die Möglichkeit zur Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung eingeräumt, unter der Voraussetzung, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wird.

Aus oben stehender Bestandsaufnahme und -bewertung ist abzuleiten, daß die Voraussetzungen für die Nichtanwendung der Eingriffsregelung erfüllt werden (vgl. Vollzugshinweise zum Inkrafttreten des AGBauROG (BayStMI, 1998)):

- die Bedeutung des Planungsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege ist lediglich durchschnittlich
- die wertvolleren Bereiche werden zur Eingriffsvermeidung durch Erhaltungsgebote und Festsetzung als Grünfläche erhalten
- die Ansiedlung der Baufläche in der Tallage vermeidet eine Beeinträchtigung wertvollere Hanglagen
- die Gemeinde trägt mit modellhaften Naturschutzmaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung
- die Planung enthält über den Bestandsschutz hinaus weitere naturfördernde Maßnahmen und trägt somit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu genüge in anderer Weise Rechnung.

9.3 Planung

Die vorrangigen Ziele der Grünordnung sind es, das Baugebiet in den Talraum der Sulz landschaftsverträglich einzufügen, es im Inneren ansprechend zu durchgrünen sowie einen geschlossenen, begrünten Ortsrand auszubilden.

Freihaltung der Sulz:

Das Bauungs- und Erschließungskonzept sieht vor, zwischen der Sulz und den nächstliegenden Gebäuden und Straßen beidseits einen Freiraum von 10m bis über 50 m Breite zu erhalten.

Der Flußlauf bleibt unangetastet, die beidseitigen Gehölzstreifen werden durch ein Erhaltungsgebot gesichert und in lückigen Abschnitten durch ein Pflanzgebot standortgerecht ergänzt.

Die Freiräume beidseits der Sulz werden als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert und ihre naturnahe Entwicklung mit extensiv zu nutzenden Wiesenflächen festgesetzt. Intensive Erholungseinrichtungen werden – mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes – ausgeschlossen.

Beidseits des Flusses werden Fuß- und Radwege angeordnet, so daß die Sulz zur "grünen Mitte" des Gebiets wird und verkehrssarme Verbindungen zwischen Ortskern und freier Landschaft entsteht.

Schaffung von Grünverbindungen:

Entlang der bestehenden Gräben westlich der Sulz werden quer zur Längserstreckung des Baugebiets Grünverbindungen vorgesehen, die durch Stege über die Sulz auch nach Osten fortgesetzt werden und die Durchquerung des Baugebiets auf Fuß- und Radwegen in Ost-West-Richtung ermöglichen. Weitere Grünverbindungen sind östlich der Sulz geplant. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, Erhaltungsgebote und Pflanzgebote werden diese Grünverbindungen gesichert und gestaltet.

Innere Durchgrünung:

Die grünordnerische Gestaltung des Gebiets wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung geregelt. Die Festsetzungen folgen den Zielen:

- die Straßenräume durch die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken zu begrünen
- das Bild der Straßenräume durch Festsetzungen zu den Einfriedungen und das Gebot zur Pflanzung von Hecken in bestimmten Bereichen einheitlich zu gestalten und gleichzeitig die angrenzenden Grundstücken zur Straße hin abzuschirmen
- den Charakter der geplanten Wohnhöfe durch die Pflanzung von Großbäumen zu unterstreichen
- die Durchgrünung der Wohnquartiere durch mindestens einen Laubbaum je Grundstück zu sichern.

Die zeichnerische Darstellung der zu pflanzenden Bäume bezeichnet das Grundstück und die ungefähre Lage. Eine Verschiebung des Pflanzstandorts um bis zu 10 m ist zulässig. Bei der Pflanzung sind die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts zu beachten (Art. 47ff ABGB):

- bei Gehölzen bis 2 m Höhe: 0,5 m zur Grundstücksgrenze
- bei Gehölzen über 2,0 m Höhe: 2,0 m zur Grundstücksgrenze

Ausbildung des Ortsrands:

Durch einheitliche Firstrichtungen, die Festsetzung der Baugrenzen und das Gebot zur Pflanzung von Obstbäumen wird zum Main-Donau-Kanal hin ein geschlossener Ortsrand erzielt. Nach Süden hin öffnet sich die Grünfläche entlang der Sulz und bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Schonung des Wasserhaushalts:

Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und die mögliche Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden wird im Rahmen der Möglichkeiten dem Ziel, Versiegelung zu minimieren und Grundwasserneubildung zu ermöglichen, Rechnung getragen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Lärmbelästigung für die Wohnhäuser entlang der Südtangente zu begrenzen, sind bei den Wohngebäuden auf der südlichen Straßenseite die Ruhe bedürftigen Räume auf die Strassen abgewandte Seite zu legen. Für die Wohngebäude auf der nördlichen Straßenseite dienen die an die Strasse angrenzenden Nebengebäude auch als Schallschutz.

Der westliche Rand des Planungsgebietes ist von vorbeifahrenden Schiffen auf dem Main-Donau-Kanal einer gewissen Lärmemissionen ausgesetzt. Nach Berechnungen des Landratsamtes Neumarkt i.d.Opf. Sachgebiet Umweltschutz könnten sich bei einer deutlichen Steigerung der Schiffsfrequenz eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 während der Nachtzeit ergeben. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. in den Sonstigen Hinweisen aufgenommen, dass auf dem Main-Donau-Kanal auch während der Nacht Schiffe fahren. Der Verkehrslärm dieser Schiffe verursacht – je nach Anzahl der in 1 Stunde vorbeifahrenden Schiffe – im westlichen Rand des Baugebietes - einen Beurteilungs-Lärmpegel von etwa 45 – 50 dB(A), bei auftretenden Spitzenpegeln von etwa 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet beträgt für die Nachtzeit für Verkehrslärm 45 dB(A). Auftretende kurzzeitige Spitzenpegel sollen nach TA-Lärm 60 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Eine ungestörte Nachtruhe (entsprechend 45 dB(A)) ist bei den Wohngebäuden zwischen Sulz und Kanal zu erreichen, wenn die Schlafräume (mit den Fenstern) nach Osten orientiert sind und damit im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen. Alternativ können die Fenster zu den Schlafräumen auch als Schallschutzfenster (R 30 dB) ausgeführt werden.

11. ALTLASTEN

Es finden sich keine Hinweise auf mögliche Verunreinigungen des Bodens. Es kann ein Verdacht auf Altlasten ausgeschlossen werden.

12. DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht in der vorliegenden Kartierung der Bodendenkmäler aufgeführt. Dennoch könnten sich an dieser Stelle untertägige historische Denkmäler befinden. Im Bereich der Kläranlage wurde 1980 bei archäologischen Grabungen der Ausschnitt einer ausgedehnten urnenfelderzeitlichen Siedlung erfasst. Dazu kommen Lesefunde der 70er Jahre, die darauf schließen lassen, dass auf der Terrasse der Sulz spätlatenezeitliche und germanische Fundstellen liegen. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen wird bei den textlichen Festsetzungen unter E. Sonstige Hinweise aufgenommen, dass alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen darauf hinzuweisen sind, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg zu melden sind.

13. SONSTIGE HINWEISE

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Planungsgebietes zu erzielen und eine gestalterisch befriedigende Lösung zu finden, wird auch auf einem Teil der Böschung zur Südtangente und zum Main-Donau Kanal hin Bebauung geplant. Da das für die Aufschüttung verwendete Material nicht dazuggeeignet ist Gebäudelasten aufzunehmen, muss die Gründung der zu errichtenden Gebäude auf dem ursprünglichen Gelände ausgeführt werden. Deshalb kann der Hang nur bis zu dem Punkt bebaut werden, wo die Differenz zwischen ursprünglichem Gelände und Oberkante Aufschüttung die Höhe eines Kellerraums nicht übersteigt (ca.: 3m).

Unterhalb der Aufschüttung, auf dem ursprünglichen Gelände verlaufen Rigolen zur Entwässerung des Hangs. Das durch die Rigolen gesammelte Wasser wird über einen Abfanggraben, der entlang des bestehenden Wirtschaftsweges verläuft, abgeleitet. Um eine Bebaubarkeit des Hangs zu gewährleisten, müssen die Rigolen verkürzt werden und zur Entwässerung an einen neuen Kanal angeschlossen werden. Zur Wartung des Kanals wird ein neuer Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches angelegt. Parallel zu diesem neuen Wirtschaftsweg wird ein Abfanggraben geschaffen, der das Oberflächenwasser des Hangs aufnimmt und ableitet. Diese zur Bebauung des Planungsgebietes notwendigen Maßnahmen, werden gleichzeitig mit der öffentlichen Erschließung des Planungsgebietes durchgeführt.

Im gesamten Planungsgebiet sind bei der Gebäudegründung besondere Maßnahmen erforderlich, da im gesamten Planungsgebiet weiche Schichten mit nicht ausreichender Tragfähigkeit anstehen.

Außerdem steht im gesamten Planungsgebiet das Grund- und Schichtwasser sehr hoch. Deshalb müssen bei einer Unterkellerung der Gebäude die Untergeschosse als druckwasserdichte Wanne ausgebildet werden.

13. STATISTISCHE DATEN

Gesamtfläche im Geltungsbereich		20,80	ha (100 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3,90	ha (18 %)
öffentliche Grünfläche	ca.	2,60	ha (12,5 %)
Wasserfläche	ca.	1,6	ha (8 %)
Wohnbauflächen	ca.	12,70	ha (61,5 %)

Anzahl der Wohneinheiten

(Bei Einfamilien- und Doppelhäusern werden 1,5 WE pro Haus angenommen, bei Mehrfamilienhäusern werden abhängig von der Größe zwischen 6-12 WE pro Haus angenommen)

	320	gesamt Anzahl Wohneinheiten
davon:	278	in 185 Einfamilien- und Doppelhäusern
	12	in 12 Reihenhäusern
	30	in 4 Mehrfamilienhäuser

Bruttowohndichte (Wohneinheiten im Verhältnis zur Gesamtfläche)	ca.:	15,36 WE/ha
Nettowohndichte (Wohneinheiten im Verhältnis zur Wohnbaufläche)	ca.:	25,16 WE/ha
Geschätzte Einwohnerzahl (bei 2,3 EW/WE)	ca.:	735 EW
Bruttoeinwohnerdichte (Einwohner im Verhältnis zur Gesamtfläche)	ca.:	35,33 EW/ha
Nettoeinwohnerdichte (Einwohner im Verhältnis zur Wohnbaufläche)	ca.:	57,86 EW/ha

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELT)

Die Kosten wurden auf Preisbasis 2000 ermittelt, netto, ohne Planung, Bauleitung und Grunderwerb.

Verkehrstechnische Erschließung **ca.: 4 429 162,00 DM**

Strasse und Wohnhöfe in Asphalt	ca.: 2 862 350,00 DM
West	ca. 1 625 400,00 DM
Ost	ca. 1 236 950,00 DM

Mehrkosten gepflasterte Wohnhöfe	
West	ca.: 52 750,00 DM
Ost	ca.: 24 700,00 DM
Summe	ca.: 77 450,00 DM

Straßenbeleuchtung	ca.: 318 500 DM
West	ca. 188 500 DM
Ost	ca. 130 000 DM

Grünwege	ca.: 250 374,00 DM
West	ca. 155 687,00 DM
Ost	ca. 94 687,00 DM

Wasser gebundene Flächen	ca.: 52 938,00 DM
West	ca. 28 713,00 DM
Ost	ca. 24 225,00 DM

Brücken	ca.: 945 000,00 DM
Straßenbrücke (West)	ca. 525 000,00 DM
Fußgängerbrücken (Ost)	ca. 420 000,00 DM

Summe (West)	ca.: 2 523 300,00 DM
Summe (Ost)	ca.: 1 905 862,00 DM

Ver- und Entsorgung **ca.: 4 560 220,00 DM**

Entsorgung	ca.: 3 461 620,00 DM
-------------------	-----------------------------

Schmutzwasserkanal	ca.: 1 292 580,00 DM
West	ca.: 625 650,00 DM
Ost	ca.: 666 930,00 DM

Regenwasserkanal	ca. 1 345 040,00 DM
West	ca.: 808 300,00 DM
Ost	ca.: 536 740,00 DM

STADT BERCHING
BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SÜDTANGENTE“
Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2000

Hausanschlüsse	ca.	624 000,00 DM
West (Regenwasser)	ca.:	126 250,00 DM
Ost (Regenwasser)	ca.:	133 750,00 DM
West (Schmutzwasser)	ca.:	176 750,00 DM
Ost (Schmutzwasser)	ca.:	137 250,00 DM
Straßenkreuzung Kanal (Ost)	ca.	7 000,00 DM
Einleitung in die Sulz	ca.	28 000,00 DM
West	ca.	24 000,00 DM
Ost	ca.	4 000,00 DM
Schmutzwasser-Pumpwerk (West)	ca.	120 000,00 DM
Druckrohrleitung (West)	ca.	30 000,00 DM
Düker Schmutzwasser-DL (West)	ca.	15 000,00 DM
Summe (West)	ca.:	1 925 950,00 DM
Summe (Ost)	ca.:	1 535 670,00 DM
Versorgung	ca.:	1 098 600,00 DM
Trinkwasserleitung	ca.	661 200,00 DM
West	ca.	304 000,00 DM
Ost	ca.	357 200,00 DM
Hausanschlüsse	ca.	374 400,00 DM
West	ca.	181 800,00 DM
Ost	ca.	192 600,00 DM
Düker Schmutzwasser DL (West)	ca.	20 000,00 DM
Oberflurhydrant	ca.	25 000,00 DM
West	ca.	10 000,00 DM
Ost	ca.	15 000,00 DM
Unterflurhydrant	ca.	18 000,00 DM
West	ca.	6 000,00 DM
Ost	ca.	12 000,00 DM
Summe (West)	ca.:	521 800,00 DM
Summe (Ost)	ca.:	576 800,00 DM
Summe Ent- und Versorgung (West)	ca.:	2 447 750,00 DM
Summe Ent- und Versorgung (Ost)	ca.:	2 112 470,00 DM

STADT BERCHING
BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SÜDTANGENTE“
Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2000

Öffentliche Grünflächen ca.: **172 850,00 DM**

Bepflanzung an der Sulz	ca.	8 750,00 DM
Bepflanzung Grünverbindung	ca.:	21 000,00 DM
Grünflächen im Straßenraum	ca.:	14 000,00 DM
Pflanzung Hofbäume	ca.:	15 600,00 DM
Spielplätze	ca.	60 000,00 DM
Summe Baukosten	ca.:	156 850,00 DM
Baunebenkosten	ca.:	16 000,00 DM

Gesamtkosten Erschließung (netto)	ca.:	5 052 232,00 DM
Zuzügl., 16 %	ca.:	808 357,12 DM
Gesamtkosten Erschließung (brutto)	ca.:	5 860 589,00 DM

Aufgestellt: Nürnberg, 05.10.2000

zum Bebauungsplan

für die Stadt Berching

.....
H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG

.....
Stadt Berching
1.Bürgermeister

zum Grünordnungsplan

.....
WERKGEMEINSCHAFT FREIRAUM