

STADT BERCHING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"EGLASMÜHLE SÜD"



BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

ARCHITEKTEN
KÜHNLEIN - WITTMANN
SOLLNGRIESBACHER STRASSE 4
92334 BERCHING
TEL.: 08462/9413-0

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GARNHARTNER + SCHOBER
BÖHMERWALDSTR. 42
94469 DEGGENDORF
TEL.: 0991/4028

BEBAUUNGSPLAN ALLGEM. WOHNGEBIET "EGLASMÜHLE SÜD"

STADT BERCHING



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	3
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3. FLÄCHENERMITTLUNG	9
4. SONSTIGE HINWEISE	10
5. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN	10
6. VERFAHRENSHINWEISE	11
<u>BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG</u>	12
1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „EGALSMÜHLE SÜD“	12
2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN „EGALSMÜHLE SÜD“	13
<u>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	13

Aufgestellt:
Berching, 24.10.00
Ru/Sp

BEBAUUNGSPLAN ALLGEM. WOHNGEBIET "EGLASMÜHLE SÜD"

STADT BERCHING



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom	27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom	18.12.1990
Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom	04.08.1997

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) ZIFF. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Die Bebauung, insbesondere aber die äußere Gestaltung der Gebäude ist in jedem Fall mit der Stadt Berching zu klären.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) ZIFF. 1. BauGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

Für die **Parzellen 16 und 17** wird im Fall der Doppelhausbebauung eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen.

1.3. BAUWEISE § 9 (1) ZIFF. 2 BauGB UND § 22 UND 23 BauNVO

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Eine Doppelhausbebauung ist in den Parzellen 16 und 17 möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit für die einzelne überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diesen Linien gebaut werden.

Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an die Grundstücksgrenze zu setzen.

A) Hauptgebäude (I + D)

- Satteldächer und Pultdächer
- Dachneigung 38° - 46°
- Wandhöhe max. 4,50 m OK Gel bis Schnittpunkt Dachhaut
- Sockel max. 0,35 m OK Gel bis OK FFB

B) Nebengebäude und Garagen (I)

- Baukörper wie Hauptgebäude
- Wandhöhe max. 3,00 m
- FFB max. 0,20 m über Straßenniveau

1.4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art 55 (2) BayBO, § 9 (1) Ziff. 4 BauGB nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig.

Der Abstand der Garagen zur davor liegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 6 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, sofern nicht Gründe des Gewässerschutzes dagegen sprechen.

1.5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ART. 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden. Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß max. 35 cm über natürlichem Gelände.

1.6. GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5 : 4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3 : 2 ist anzustreben.

1.7. DACHFORMEN ART 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren. Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

1.8. DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN ART 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Alle Dächer sind mit naturroten Deckungsmaterialien einzudecken. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

1.9. DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE ART 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.

Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen auch an der Grundstücksgrenze wie vor beschrieben ausgeführt werden, d.h. auch über die Grenze hinausgehen, wenn der betroffene Nachbar auf den Bauvorlagen seine Zustimmung erklärt.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 75 cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

1.10. DACHAUFBAUTEN ART 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Bei Neigungen von 44 ° - 46 ° sind auch Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf insgesamt $\frac{1}{4}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Anstelle der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade, möglich.

Fenster in der Dachhaut müssen als Dachflächenfenster oder bei großflächigen Öffnungen als Dachflächenverglasung ausgeführt werden. Dabei ist eine möglichst geringe Aufbauhöhe über der eigentlichen Deckung anzustreben.

Sonnenkollektoren sind zulässig bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche, mit geringem Abstand zur Dachhaut.

Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.11. FASSADEN ART. 91 (1) ZIFF. 1 BayBO

Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Spaltklinker (Keramik) sind nicht zulässig. Putzbekleidungen und Holzverschalungen sind zulässig. Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Die Sockel sollen in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden.

1.11.1 Fenster Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO

An jedem Gebäude bzw. jeder Gebäudegruppe sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedliche, aber harmonische Größen erreicht werden.

Liegende Fensterformate sind unzulässig.

1.11.2 Balkone Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO

Balkone sind als vor die Hauswand gestelltes Bauteil in Stahl- oder Holzkonstruktion zugelassen.

1.12. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (ART. 91 (1) ZIFF. 1 U. 3 BAYBO + ART. 7 (5) BAYBO)

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Gebäude in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 6,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 6,00 m nicht eingefriedet werden darf. Die Fläche des Stauraumes bzw. nicht einzuzäunenden Vorgartenbereiches ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und für die vorgesehene Straßenraumgestaltung unbedingt zu beachten. Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen. Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 50 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen, ein Baum aus den Vorgaben der Grünordnung ist hier zu pflanzen.

Nebengebäude sind im Sinne von Art 63 Abs. 1/1a BayBO in Verbindung von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.13. HÖHENLAGE

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und das Erdgeschoss (OK FFB) max. 35 cm über dem natürlichen Gelände anzulegen.

Die OK FFB Erdgeschoss soll gemittelt in das Gelände einbeschrieben werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Weitergehende Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig.

Für die **Parzelle 4** wird eine Aufschüttung um ca. 1,00 m auf ein Niveau von ca. 383,50 mNN zugelassen. Die Wandhöhe wird vom aufgeschütteten Niveau ausgehend gerechnet. Haupt- wie auch Nebengebäude sind so in die Geländeentwicklung einzubinden, daß 3 m vor der Ostgrenze das Niveau des natürlichen Geländes wieder erreicht wird.

Für die **Parzelle 18** wird eine Aufschüttung auf Niveau des nördlichen Nachbargrundstücks (ca. 384,00 mNN) zugelassen. Die Wandhöhe wird vom aufgeschütteten Niveau ausgehend gerechnet. Haupt- wie auch Nebengebäude sind so in die Geländeentwicklung einzubinden, daß 3 m vor der Ostgrenze das Niveau des natürlichen Geländes wieder erreicht wird.

1.14. EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird **nicht zwingend** vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Höhe der Einfriedungen max. 1,00 m. Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune bzw. als Hanichel- oder Bretterzäune naturbelassen oder hell lasiert. An den Dorfrandzonen auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung. Einfriedungen mit Mauerwerk oder massiven Metallgittern sind nicht zulässig.

Außer den Bordsteinen der Gehsteig- oder Straßenoberkante sind keine weiteren Sockel zulässig.. Zäune in den einzelnen Straßenzügen sollen in Bauweise und Höhe einheitlich ausgebildet werden. Am Ortsrand wird eine private Pflanzzone von 3 m zur Hinterpflanzung der Einfriedungen vorgeschlagen. Alle Zäune folgen den natürlichen Gegebenheiten des Geländes.

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

1.15. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind im Lageplan ersichtlich.

1.16. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) ZIFF. 13 (BauGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

Unterirdische Leitungen sind mit mindestens 2,5 m Abstand zu lagemäßig festgesetzten Bäumen zu verlegen. Festgesetzte Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen vorzunehmen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

1.16.1 Wasserhaushalt

Der bestehende Graben an der Südgrenze des Geltungsbereiches wird in den dafür vorgesehenen Bereich verlegt und neu profiliert. Der Bereich ist gem. Planzeichen B-Grünplanung für Pflanzungs- und Renaturierungsmaßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege als öffentliche Fläche vorgesehen und als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gewidmet.

1.16.2 Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist nach technischen Möglichkeiten über die östliche Regenrückhaltegrube zu führen. Die Erschließung sollte im Trennsystem erfolgen.

1.17. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind als Vorschlag zu sehen. Die Grundstücksgrößen können bei Bedarf geringfügig variiert werden.

1.18. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Sie sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklame ist unzulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1. BEPFLANZUNGEN / MASSNAHMEN LANDSCHAFTSPFLEGE

2.1.1 Baumpflanzung auf Baugrundstücken

In den nach Planzeichen "A - Grünplanung" umgrenzten Flächen ist gemäß Planeinschrieb 1 standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität je 100 m² Fläche zu pflanzen. Ansonsten ist im gesamten Bauland unter Anrechnung von Satz 1 je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen .

2.1.2 Ausführung festgesetzter Pflanzungen

spätestens in der jeweils auf Bezugfertigkeit der Vorhaben bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Grünflächen folgenden Pflanzperiode.

2.1.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

In Flächen nach 1.16.1 sowie 1.16.2 (B - Grünplanung) :

Böschungsneigung Graben durchschnittlich maximal 1:2, Kein Auftrag von Oberboden auf Grabensohlen und unteres Böschungsdrittel,

Pflanzung eines standortgerechten Gehölzsaumes aus Sträuchern und Heistem 1 St. / 20 m².

Retentionsräume für Oberflächenwasser gemäß Planzeichnung:

Entwicklung standortheimischer Gras- und Hochstaudenvegetation

2.2. PFLANZLISTE

Standortheimische oder traditionell eingebürgerte Gehölze

Bäume für Hausgärten

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Salweide	Salix caprea
Feldahorn	Acer campestre
Eßkastanie	Castanea sativa

Bäume für Heckenpflanzung in Uferbereich

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

Standortheimische Sträucher für Heckenpflanzung in Uferbereich

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume für Heckenpflanzung abseits Gewässerufer

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Standortheimische Sträucher für Heckenpflanzung abseits Gewässerufer

Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

3. FLÄCHENERMITTLUNG

Hinweis:

Die Flächenermittlung erfolgte nach dem aktuellen Planungsstand und den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Die genauen Parzellengrößen sind nach Vermessung durch das zuständige Vermessungsamt zu ermitteln.

Alle Angaben in m².

Parzellenflächen / private Flächen		1 3 5 1 0, 5 1
Parzelle 1		9 5 4, 9 1 6 2 %
Parzelle 2		5 9 9, 0 7
Parzelle 3		7 3 0, 2 7
Parzelle 4		7 7 8, 5 3
Parzelle 5		7 2 7, 8 3
Parzelle 6		6 4 5, 0 8
Parzelle 7		5 7 6, 0 2
Parzelle 8		6 6 1, 2 2
Parzelle 9		6 5 9, 3 3
Parzelle 10		8 5 3, 8 2
Parzelle 11		7 8 6, 8 8
Parzelle 12 a	(Bestand)	7 6 8, 4 2
Parzelle 12 b		7 3 1, 4 7
Parzelle 13		8 0 0, 0 5
Parzelle 14		7 4 8, 6 3
Parzelle 15		7 8 2, 8 8
Parzelle 16		4 2 2, 8 8
Parzelle 17		4 2 4, 5 3
Parzelle 18		8 5 8, 6 9
Verkehrsflächen / Grünflächen öffentlich		4 9 4 0, 4 1
Straßenflächen	(Bestand)	4 1 6, 1 3 2 3 %
Straßenflächen (4,5 m)	(Neu)	1 0 3 1, 5 5
Feldweg		6 1 4, 4 7
Platz mit Fahrbahn	(Neu)	4 0 2, 8 0
Parkflächen (10 Stck.)		1 4 0, 0 0
Zufahrten		3 0 0, 0 0
Straßenbegleitgrün		2 0 3 5, 4 6
Maßnahmen zu Pflege und Landschaftsschutz		3 1 9 3, 5 6
Pflanzzone und Graben		2 8 8 4, 0 1 1 5 %
Regenrückhaltung		3 0 9, 5 5
Gesamtfläche		2 1 6 4 4, 4 8

Aufgestellt:
Berching, 24.10.00
Ru/Sp

4. SONSTIGE HINWEISE

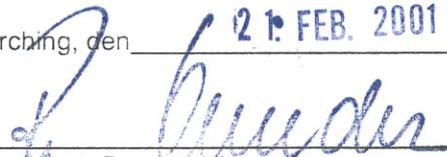
- 4.1. Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die die Nähe zum RMD-Kanal ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - oder Geruchsemissionen zu rechnen.
- 4.2. Im Falle anstehenden Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 4.3. Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefaßt und versickert werden.
- 4.4. Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu vermeiden, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- 4.5. Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 4.6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben. Auf vorgeschichtliche Funde in der Flur "Auf der Höhe" wird hingewiesen.
- 4.7. Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen. Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung und die Beachtung des 2. Rettungsweges bei Gebäuden ist sicherzustellen.
- 4.8. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g Wasserhaushaltsgesetz, Art 37 Bay Wassergesetz).
- 4.9. Die Bayernwerk Netz GmbH ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die technischen Richtlinien zur Planung und Verlegung der Verkabelung einschl. der Pflanzabstände zu Erdkabeln (2,5 m oder Schutzverrohrung) sind zu berücksichtigen. Bei Errichtung der Erschließung ist § 123 BauGB (vorzeitige Baugenehmigung) zu berücksichtigen.
- 4.10. Die Stadt Berching setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Gemeinde erwartet deshalb von den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Die Installation von Brauchwassererwärmungsanlagen ist auch auf den Garagen möglich.
- 4.11. WASSERWIRTSCHAFT
Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Abflußtrasse des westlichen Aussengebietes. Aufgrund der bestehenden Verhältnisse ist eine überschwemmungssichere Bebauung des Gebietes nicht möglich. Zur Neuordnung der Verhältnisse ist der hydraulische Nachweis des IB Bauer vom Oktober 2000 für den Ortsteil Eglasmühlen – Gießgraben – in die zeichnerischen Festsetzungen eingearbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes angepaßt worden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

5. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

"Gemäß Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berching, den 21. FEB. 2001

Neumarkt/OPf., den _____


Eineder, 1. Bürgermeister

6. VERFAHRENSHINWEISE

- 6.1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" gem. § 2 Abs. 1 BauBG beruht auf dem Gemeinderatsbeschuß vom: 21.09.1999.
- 6.2. Der Stadtratsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 28.03.2000 und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 4/2000.
- 6.3. Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" wurde gem. § 3 Abs. 1 BauBG in der Zeit vom: 10.04.2000 bis: 12.05.2000 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 28.03.2000 und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 4/2000 ortsüblich bekanntgegeben.
- 6.4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 17.04.2000 aufgefordert, bis zum: 20.05.2000 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" abzugeben.
- 6.5. Zu den Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zu den Stellungnahmen der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat am 20.07.2000 Beschluß gefaßt.
- 6.6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom: 24.10.2000 für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom: 02.11.2000 bis: 04.12.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am: 23.10.2000 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 23.10.2000 und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 11/2000) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
- 6.7. Zu den im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat am 12.12.2000 Beschluß gefaßt.
- 6.8. Der Stadtrat Berching hat mit Beschluß vom: 19.12.2000 den Bebauungsplan mit Datum vom: 24.10.2000 für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 6.9. Das Landratsamt Neumarkt/OPf. hat den Bebauungsplan mit Datum vom: 24.10.2000 für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" mit Schreiben vom: 06. FEB. 2001 Nr.: 43-60-01-15 gem. § 10 BauGB genehmigt.
- 6.10. Der genehmigte Bebauungsplan für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" wurde mit Begründung gem. § 10 Abs. 3 BauBG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln am: 21.2.2001 und Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 3/2001) bekanntgegeben, mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.
- 6.11. Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am: 21. FEB. 2001 wurde der Bebauungsplan mit Datum vom: 24.10.2000 für das Baugebiet "Eglasmühle Süd" gem. § 10 Abs. 3 BauBG rechtsverbindlich.

Berching, den 21. FEB. 2001


Eineder, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „EGLASMÜHLE SÜD“

Für den Ortsteil Eglasmühle im Gemeindebereich Stadt Berching ist neu auszuweisendes Bauland notwendig um der ortsansässigen Bevölkerung wieder eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für den Ort Eglasmühle stellt die Ausweisung dieses Baugebietes eine enorme Vergrößerung dar. Aus diesem Grund sind die landschaftliche Einbindung und die bauliche Orientierung der Gebäude am Hang primäre Zielsetzungen der Planung.

Das ausgewiesene Gebiet erstreckt sich vom bestehenden Ortsrand bis zum weiter südlich liegenden Entwässerungsgraben der landwirtschaftlich genutzten Auenrandzone. Im Osten wird es durch das Plangebiet des RMD-Kanals bzw. einen bestehenden Feldweg begrenzt und erstreckt sich in Richtung Westen bis ca. 30 m über die Verbindungsstraße nach Plankstetten.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Nutzung als Wiesen- und Ackerflächen weitgehend in seiner Hangsituation erhalten. Drastische Eingriffe in die Geländeentwicklung sind nicht geplant. Lediglich den Parzellen 4 und 18 der Verbindungsstraße wird ein gewisser Höhenausgleich zugestanden.

Der nördlich gelegene Ort hat in seinem bereits erwähnten südlichen Randgebiet eine teilweise schwer bestimmbare Erweiterung erfahren. Somit ist von einem Ortsrandabschluß derzeit wenig vorhanden.

Durch die Reprofilierung und Verlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens wird im Zusammenhang mit der intensiven Begrünung dieser südlichen Randzone sowohl der Ortsabschluß als auch eine Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahme verwirklicht.

Erschließung und Ausrichtung im Plangebiet sollen für die Erweiterung des Ortsteiles Eglasmühle auch das weitergehende Ortsbild gestalten. Der Entwässerungsgraben und die begleitende Bepflanzung, wie auch die intensive Durchgrünung und Anpassung an die Hangsituation sollen dazu beitragen das Baugebiet zu einem Bestandteil des Ortes und der Landschaft werden zu lassen.

Aufgestellt:
Berching, 10.04.2000
Ru/Sp

2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN „EGALSMÜHLE SÜD“

2.1. LEITLINIEN DER PLANUNG

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des geplanten räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergab eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild . Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden. Die als Acker und Dauergrünland genutzten Flächen weisen eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Boden- und Gewässerschutzes auf. Besondere ortsbildprägende Elemente sind bis auf eine kleine (im Rahmen der Planung nicht erhaltbare) Gehölzgruppe an der Ostgrenze von Flur Nr. 499/3 keine vorhanden. Besondere Anforderungen an die Vermeidung von Eingriffen i.S. des § 1a BauGB bestanden nicht. Die festgesetzte Ortsrandbepflanzungen im Süden und Westen sowie die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Zuge und Umfeld der Neuprofilierung des Grabens auf Flur Nr. 508 werden angesichts der geringen Eingriffsschwere als geeignet angesehen, von § 1 AGBauROG Gebrauch zu machen. Für die Freiraumnutzung wesentlich war eine den Aufenthalt und die Kommunikation fördernde Gestaltung der öffentlich zu widmenden Straßenräume. Darüber hinaus war keine aneigenbare (durch die Allgemeinheit nutzbare) Grünfläche vorzusehen.

2.2. ZWECKE DER FESTSETZUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Am Südrand des Baugebietes wird eine Grünfläche als Flächennutzung dargestellt, um die Funktionen der Ortrandbildung und der Wasserwirtschaft außerhalb des Baulandes abzusichern. Die aus hydraulischen Gründen erforderliche Neugestaltung des Entwässerungsgraben soll möglichst naturnah erfolgen. Die ergänzende Bepflanzung dient der Ortsrandgestaltung und als "naturfördernde" Maßnahme i.S. Art. 1 AGBauROG. Gleiches gilt für die Retentionsfläche für Oberflächenwasser aus dem Straßenraum Zusammen mit der geringen Eingriffsschwere durch die Festsetzung von Wohnbauland mit einer Grundflächenzahl von (im wesentlichen) 0.35 und der geringen bis mittleren Empfindlichkeit der betroffenen Flächen sind die Voraussetzungen für die Nichtanwendung von § 1a BauGB (Eingriffsregelung) gegeben. Eine Mindestausstattung des Baugebietes mit auf mittlere Distanzen wirksamer Bepflanzung soll durch festgesetzte Baumpflanzungen erreicht werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

siehe Lageplan 1: 1000