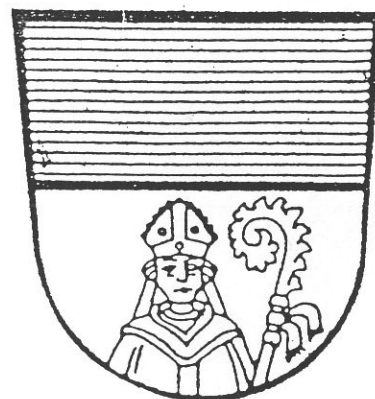


STADT BERCHING

WOHNGEBIET POLLANTEN

„AM KLEEFELD“ - ABSCHNITT 1

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG :

ARCHITEKTENGRUPPE
KÜHNLEIN - WITTMANN
STROBERSTRASSE 52
92318 NEUMARKT/OPF.
TEL. 09181/ 8837+8838

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GARNHARTNER + SCHÖBER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
94469 DEGGENDORF
TEL. 0991/4028

ARCHITEKTEN
KÜHNLEIN · WITTMANN
STROBERSTR. 52 · 92318 NEUMARKT
TELEFON (09181) 8837 UND 8838
TELEFAX (09181) 22277

366.3

NEUMARKT / OPF. 25.11.93/RU.

27.07.94/RU.

22.03.95/RU. 08.03.96/RU.

DEGGENDORF 13.07.1994

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom	08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanVO) vom	18.12.1990
Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F vom	01.09.1982

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.

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 zulässigen Dachgeschoßausbauten kann das Dachgeschoß ein Vollgeschöß sein.

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

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 Bau GB 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. Doppelhäuser sind entsprechend den eingetragenen Baugrenzen möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.

Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücks-

fläche Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diesen Linien gebaut werden.

Nebengebäude (Garagen und erdgeschossig 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 Grundstücksgrenzen zu setzen.

1.4

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art 55 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 (6) BayBO).

1.5

ÄUSSERE GESTALTUNG (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 Baubauung 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) mit 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 im Lageplan 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.

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 hinausstehen, wenn die entsprechenden Nachbarn auf den Bauvorlagen Ihre

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 Sparren, 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 Dachgauben darf insgesamt 1/4 der Trauflänge nicht überschreiten.

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

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)
Liegende Fensterformate zu unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen und mit hellen Farbtönen zu streichen. Fassaden aus Metall und Kunststoff sind nicht zulässig.
Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden.

- 1.12 BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
Balkone sind auch als aus der Hauswand hervorstehendes Bauteil in Holzkonstruktion zugelassen.

- 1.13 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 Garagen 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 Vorgartenteiles 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.

1.14 WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen 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 qm zu beschränken.

Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 qm nicht überschreiten. Leuchtreklame ist unzulässig.

1.15 ANTENNENANLAGEN

Einzelantennen für Fernseh- und Tonrundfunk sind nicht zugelassen. Ausnahmen können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Berching gestattet werden, wenn ein Empfang mit einer Antenne unter Dach nicht möglich ist.

1.16 EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Einfriedungen an der Straßenseite als Holzzäune, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzäune, ab Straßen- oder Gehsteigoberkante max. 1,00 m hoch.

Außer den Bordsteinen der Gehsteig- oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.

Zäune in einzelnen Straßenzügen einheitlich, Oberflächenbehandlung mit Imprägnierung, natur, ohne deckenden Farbzusatz.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als Maschendrahtzaun in grüner Farbe zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,00 m.

Alle Zäune folgen dem natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht.

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

1.17 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

1.18 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN 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.

INHALT

I. Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Festsetzungen
2. Grünordnerische Festsetzungen
3. Sonstige Hinweise
4. Bewehrungsvorschriften
5. Verfahrenshinweise

II. Begründung / Erläuterung

1. Erläuterung zur Begründung der städtebaulichen Konzeption
2. Begründung / Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen
3. Begründung Schallschutz - Immissionsschutz
4. Kostenschätzung
5. Gestaltungsvorschläge für Gebäude

Planverzeichnis

- Bestands- und Konfliktplan
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Festsetzungen durch Planzeichen

2.11 Allgemeine Bestimmungen für Pflanzungen im Baugebiet

Pflanzzeitpunkt

Alle festgesetzten Bepflanzungen müssen in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

Nicht zu verwendende Pflanzen

Für alle privaten Anpflanzungen, die in den öffentlichen Raum oder in die freie Landschaft wirken, insbesondere für Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gilt:

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau o. gelb gefärbte Nadelgehölze (z. B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

Gütebestimmungen

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

○ müssen aus heimischem Saatgut stammen.

Mindestabstände

Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit der Bepflanzung folgende Mindestabstände, gemessen ab Mitte Stamm, einzuhalten:

- Pflanzen allgemein: mind. 2,00 m
- Bäume $h > 2,00$ m: mind. 4,00 m

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Grünordnungsplan - Bebauungsplan

Der Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Er besteht aus den Teilen:

- a) Bestandskarte M 1 : 1000
- b) Festsetzungen durch Planzeichen M 1 : 1000 mit Regelschnitten
- c) Festsetzungen durch Text
- d) Begründung/Erläuterung

2.2 Oberflächenwasser

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist weitestmöglich auf dem Grundstück als Brauchwasser zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen (Zisternen, Rückhalteteiche, Sickerschächte, o. ä.) sind im Eingabeplan nachzuweisen.

Zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes ist die Anlage eines Trennsystems anzustreben, das die nicht versickerbaren Oberflächenwässer aus den Privatparzellen sowie die Straßenabwässer faßt.

2.3 Beläge

Fußwege, die nicht entlang von Erschließungsstraßen verlaufen, sind in wassergebundener Decke auszuführen.
Garagenzufahrten, -vorplätze sowie private PKW-Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.4 Garagenvorplätze

Im Bereich zwischen Garagentor und Fahrbahnkante (Garagenvorplatz) ist entlang der Grundstücksgrenze in Verlängerung der Grenzbebauung ein 50 cm breiter Grünstreifen anzulegen.

2.5 Einzäunung der Parzellen

Bei Parzellengrenzen entlang von Erschließungsstraßen, Fußwegen hat die Einzäunung die in Plan und Regelschnitten festgelegten Mindestabstände zur Parzellengrenze einzuhalten. Die nicht umzäunten Randstreifen sind als Rasen-/Wiesenstreifen zu gestalten.

2.6 Öffentliche Grünflächen entlang von Straßen, Wegen

Die festgesetzten Bäume sind lagerichtig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 4 x v., mit Drahtballen, StU 18 - 20

Die Bäume sind aus der Artenliste in Punkt 2.8 auszuwählen. Dabei ist innerhalb der einzelnen Straßenzüge eine einheitliche Artenwahl anzustreben.

Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als Schotterrassen/Rasenstreifen zu gestalten.

2.7 Öffentliche Grünfläche (Wiese) im Nordteil des Baugebiets

Festgesetzten Bäume sind lagerichtig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind aus der Artenliste in Punkt 2.8 auszuwählen.

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 4 x v., mit Drahtballen, StU 18 - 20

Die Fläche ist als Rasen-/Wiesenfläche zu entwickeln.

2.8 Gestaltung des Lärmschutzwalls

Genauere Höhe und Ausbildung des Lärmschutzwalls sind dem Lärmschutzgutachten des Ing.büros Köckeis zu entnehmen (voraussichtliche Höhe ca. 4m).

Lärmschutzwand und vorgelagerter Bereich sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Beimpfung:

Anteil 10 - 30 %

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

Heister, 2 x v., 150-200;

als lagerichtig zu pflanzend dargestellte Bäume sind als Hochstämme 4 x v., m.DB., StU 18-20cm zu pflanzen;

Sträucher: 2 x v., 60-100

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung:

1,5 m x 1,5 m

Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume

Betula pendula
Carpinus betulus
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata

Birke
Hainbuche
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Vogelbeere
Elsbeere
Winter-Linde

sowie Obstbäume (heimische Arten, Wildobst)

Sträucher:

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina

Hasel
Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose

Die nicht zu bepflanzenden Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, ein Auftrag von Oberboden hat in diesen Bereichen zu unterbleiben.

Entlang des Radwegs ist in gehölzfreien Bereichen auch eine max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähguts möglich.

Die Grabenverrohrung im Bereich des Lärmschutzwalles ist so zu dimensionieren, daß der Hochwasserabfluß des Gewässers nicht behindert wird. Der Bach ist oberhalb der Verrohrung zu renaturieren.

2.9 Öffentliche Grünfläche am südlich angrenzenden Graben

Der Bachlauf ist naturnah zu gestalten (Linienführung, Ufer- und Böschungsausformung).

Die festgesetzten Baumpflanzungen am Bach sind mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) im Bereich der Mittelwasserlinie durchzuführen.

Bestpflanzqualität der Schwarz-Erlen:

Heister 2 x v, 200-250

Für die weiteren Baumpflanzungen in diesem Bereich gelten die in 2.6 dargelegten Festsetzungen.

Bachbegleitende Böschungsbereiche sind max. 1 x pro Jahr im Spätherbst zu mähen.

Die Restflächen sind als Wiesenbereiche mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr zu entwickeln.

Das Mähgut ist jeweils zu entfernen.

2.10 Weitere Baumpflanzungen

Auf jeder Parzelle sind vom jeweiligen Grundeigentümer mindestens 2 Bäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind aus der Artenliste in Punkt 2.8 auszuwählen.

3. Schallschutz

Durch den Verkehrslärm auf der B 299 werden die für ein "allgemeines Wohngebiet" angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, innerhalb eines Abstandes von 150 m zur B 299-Achse, um bis zu 7 dB(A) am Tag und 10 dB(A) in der Nacht überschritten. Im Erdgeschoßbereich ist nur bei Parzelle 9 der Tagesorientierungswert überschritten. Die innerhalb dieses Abstandes in Aufenthaltsräumen in den Ober- bzw. Dachgeschoßen verbleibenden Überschreitungen sind durch folgende, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

-Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertetes Schalldämmmaß von 50 dB nicht unterschreiten.

-Bei einem für Wohnzwecke ausgebauten Dachgeschoß darf die Dämmung des Daches ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB nicht unterschreiten.

-Die Fenster von Aufenthaltsräumen, mit Sichtverbindung zur B 299, müssen mindestens der Schallschutzklasse 3, alle übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens der Schallschutzklasse 2, nach VDI 2719 entsprechen.

-Bei Schlaf- und Kinderzimmer sind die notwendigen Lüftungsfenster in der straßenabgewandten Gebäudedefassade anzuordnen; alternativ ist der Einbau einer schalldämmten Zwangslüftungsanlage (zul. Rauminnenpegel 25 dB(A)) möglich.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 14 - 21 ist, bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze, ein Erdwall mit einer Mindesthöhe von 4 m, über Niveau der B 299, aufzuschütten (siehe Skizze).

4. SONSTIGE HINWEISE

- 4.1 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - und 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 Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden berücksichtigt.
- 4.4 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g WHG, Art. 37 BayWG).
- 4.5 Als Anregung zur einfacheren, landschaftsbezogenen Gestaltung der Baukörper sollen die Entwurfsstudien im Anhang dienen.

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 14. 06. 96 Neumarkt/Opf., den

Löhner Eineder
Löhner Eineder

2. 1. Bürgermeister

6. VERFAHRENSHINWEISE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Bebauungsgebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1 gem. § 2 Abs. 1 BauBG beruht auf dem Bauausschußbeschuß vom *02.03.1992* und dem Stadtratsbeschuß vom *21.07.1993*

Berching, den *22.07.1993*

.....

2. Der Stadtratsbeschuß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1 wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung ~~in der "Mittelbayerischen Zeitung"~~ *im Mitteilungsblatt* vom..... Nr. *1/94*..... bekanntgegeben.

Berching, den *21.12.1993*

.....

3. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1 wurde gem. § 3 Abs. (1) BauBG in der Zeit vom *10.01.1994* bis *11.02.1994* (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung ~~in der "Mittelbayerischen Zeitung"~~ *im Mitteilungsblatt* vom..... Nr. *1/94*..... ortsüblich bekanntgegeben.

Berching, den *21.12.1993*

.....

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom *03.01.1994* aufgefordert, ~~bis zum~~..... ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1

Berching, den *03.01.1994*

.....

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom 29.06.1993 für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" -A1 (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurden von dem Stadtrat am *03.05.1994*..... beschlußmäßig gebilligt.

Berching, den *04.05.1994*

.....

6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom 27.07.1994 für das Allegmeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" A 1 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.10.1994 bis 11.11.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.09.1994 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung ~~in der "Mittelbayerischen Zeitung"~~ vom 10/94 im Mitteilungsblatt Nr.) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Berching, den. 20.09.1994

7. Der Stadtrat Berching hat mit ^{Beschluß} ~~Bescheid~~ vom 26.03.1996 den Bebauungsplan mit Datum vom 08.03.1996 für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Berching, den. 27.03.1996

8. Das Landratsamt Neumarkt/Opf. hat den Bebauungsplan mit Datum vom 08.03.1996 für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" - A 1 mit Schreiben vom 10.05.1996 Nr. IV/3-610-1-Ts/Sch gem. § 11 BauGB genehmigt.

Berching, den. 20.05.1996

9. Der genehmigte Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" A1 wurde mit Begründung gem. § 12 BauBG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am 14.06.96 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Bekanntmachung ~~in der Zeitung "Mittelbayerische Zeitung"~~ im vom Mitteilungsblatt Nr. 7/96 bekanntgegeben mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten "Am Kleefeld" - A 1 mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.

Berching, den. 14.06.96

10. Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am 14.06.96 wurde dieser Bebauungsplan mit Datum von 08.03.1996 für das Allgemeine Wohngebiet Pollanten - "Am Kleefeld" A 1 gem. § 12 BauBG rechtsverbindlich.

Berching, den. 14.06.96

II. BEGRÜNDUNG

1. ERLÄUTERUNG ZUR BEGRÜNDUNG DER STÄDTBAULICHEN KONZEPTION DES BEBAUUNGSPLANES - VORENTWURF 25.11.93

Das Wohngebiet "Am Kleefeld" wird als endgültiger westlicher Ortsrandabschluß von Pollanten gestaltet. Die Realisierung erfolgt in mehreren Abschnitten.

Das Baugebiet ist im Süden von einer Strom-Fernleitung mit einem einzuhaltenden Bebauungsabstand von ca. 30 m begrenzt. An der Westseite befindet sich die Bundesstraße 299. Im Norden verläuft die Ortsdurchgangsstraße mit angrenzendem Mischwaldgrundstück und dem etwa 300 m entfernten Sportplatz mit Sportheim. Der alte Ortskern erstreckt sich am Hang nach Osten hinauf. Zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet besteht mit einigen Baulücken eine Siedlung mit freistehenden Einfamilien-Wohnhäusern.

Im Baugebiet selbst sind, als bestehende, nicht veränderbare Elemente der sich im Osten auf die ganze Länge erstreckende Feldweg, unter dem sich teilweise schon der Kanal befindet. Weiter ist der Graben, der aus wassertechnischen Gründen auch in Zukunft erforderlich und der im Süden des "Kleefeldes" liegende, bereits asphaltierte Feldweg.

Mit dem Abschnitt I wird zuerst der nördliche Bereich der Bebauung "Am Kleefeld" verwirklicht.

Das Allgemeine Wohngebiet ist vorgesehen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf verschiedenen Parzellen wird die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern angeboten.

Durch die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden "im Winkel" zueinander wird versucht, das Element der Hofbildung aus dem alten Ortskern in das neue Wohnquartier zu übertragen.

Aufweitungen der Straßenzüge und entsprechende Gruppierung der Bebauung schaffen Straßenräume und Platzfolgen, die in Verbindung mit deren Begrünung, zum miteinander und zur Kommunikation der Anwohner auch im öffentlichen Raum einladen.

Die Zusammengehörigkeit im neuen Wohngebiet und vor allem auch die Zugehörigkeit zum gewachsenen Ortskern Pollantens wird unterstützt durch Fuß- und Radwegverbindungen, insbesondere durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende "Grüne Achse" des Baugebietes. Sie verbindet die einzelnen Straßenzüge genauso, wie sie direkte Anbindungen schafft, an den vorläufigen südlichen Ortsrand mit seinem Grünzug und dem dort verlaufenden Bach, und entlang dieses Baches weiter hinauf in den alten Dorfkern und zur Kirche. Nach Norden sind die Sportanlagen ebenfalls auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Wohnsammelstraße im Bereich des bestehenden Weges, die aber später, um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden, verkehrsberuhigt gestaltet werden muß.

Bei den Anliegerstraßen wurde eine Kombination aus Straßenschleifen und Straßenstrichen gewählt, die eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen. Die Straße enden nicht, sondern werden durch die Fußwege, in andere Bebauungsbereiche oder in die angrenzende freie Landschaft geführt. Durch diese Verbindungen wird das Baugebiet nicht ein selbstständiger Teil, sondern sie ermöglichen ein Zusammenwachsen der Bevölkerung, ermöglichen Kommunikation auf den gemeinsamen Wegen und auf den öffentlichen Grünflächen.

Der vorhandene Bach, von der Ortsmitte kommend, wird später im 2. Abschnitt der Bebauung in den zentralen Bereich des "Kleefeldes" umgeleitet. Um das Gewässer erstreckt sich dann eine Grünzone, die sich als Erlebniswelt für die Kinder, als Bolzplatz, als Spielplatz, als Treffpunkt für jung und alt entwickeln soll.

Die Randzonen des Baugebietes werden von einem Grünzug mit dem erforderlichen Lärmschutzwall und einem verbleibenden Streifen landwirtschaftlicher Nutzung gebildet. In Verbindung mit den über den Ortsrand hinaus verlaufenden Fußwegen entwickelt sich langfristig ein gewachsener Ortsrand.

Ru/kö

2. Begründung/Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen

2.1 Bebauungsplan - Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist in den Bebauungsplan des Architekturbüros Heid - Wittmann - Kühnlein integriert.

Der GOP besteht aus den Teilen:

- Erläuterungsbericht / Begründung
- Karte Bestand
- Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen
- Schemaschnitten

Die dargestellten Schnitte sind Bestandteil der Festsetzungen.

2.2 Naturraum und örtliche Lage

(Quelle: Landschaftsplan der Stadt Berching)

Das geplante Wohngebiet liegt im Sulztal, das sich in Höhe Wegscheid nach Norden und Westen aufweitet. Es liegt damit im Übergangsbereich zwischen dem Naturraum "Südliche Frankenalb" und den Vorläufern der mittleren Frankenalb. Neben der Sulz (Gewässer I. Ordnung) wird der Talraum auch vom Ludwig-Donau-Main-Kanal durchzogen.

Die im Landschaftsplan durchgeführte landschaftsökologische Raumgliederung ordnet das Planungsgebiet der Raumeinheit "Ebene bis schwach geneigte Magerstandorte auf Tal- und Flugsanden" zu.

Als potentiell natürliche Vegetation wird für diesen Standort der Moos-Kiefernwald genannt. An Bachläufen wäre ein Schwarzerlen-Ufer-Auwald entwickelt.

Die jährliche Niederschlagssumme liegt durchschnittlich bei 700 - 750 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur zwischen 6,5 - 7,5 °C.

2.3 Planungsvorgaben und -grundlagen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Berching nicht als Baugebiet ausgewiesen. Im Textteil zum Flächennutzungsplan werden als regionalplanerische Zielsetzungen für den Ortsteil Pollanten eine Ausweitung von Gewerbe- und Siedlungsentwicklung genannt.

Im Landschaftsplan wird für den Ortsteil Pollanten die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung hervorgehoben.

2.4 Ziele

Aus den beschriebenen Planungsvorgaben und aus allgemeinen Zielen von Naturschutz und Landschaftsplanung lassen sich unter Berücksichtigung der örtlichen Situation folgende Zielvorgaben ableiten:

- Schaffung attraktiver Freiräume und Wegeverbindungen unter besonderer Berücksichtigung des Rad- und Fußgängerverkehrs
- Aufwertung des vorhandenen Grabens als ortsbildprägendes und erlebbares Grünelement
- gestalterische Einbindung und naturnahe Ausbildung notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen
- Stabilisierung des Wasserhaushalts durch Förderung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe

2.5 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Planungsrelevante Umweltgüter werden im folgenden bzgl. ihrer Ausprägung, Vorbelastung, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit analysiert.

2.5.1 Boden

Laut Landschaftsplan herrschen als Bodenarten anlehmige und lehmige Sande mit geringer Basensättigung vor. Die Böden werden intensiv ackerbaulich genutzt. Das Auftreten besonders schutzwürdiger Bodentypen ist aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

2.5.2 Wasserhaushalt, Gewässer

Das Planungsgebiet wird nach Westen zur Sulz hin entwässert. Für den Südteil bildet ein am Südrand verlaufender Graben die Vorflut. Der Bodenwasserhaushalt wird geprägt durch die hohe Wasserdurchlässigkeit und geringe Filterkapazität des Bodens.

2.5.3 Pflanzenwelt

Das Planungsgebiet wird geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen, die durch das weitgehende Fehlen naturnaher Vegetationselemente gekennzeichnet sind.

Daneben treten auf:

- nährstoffreiche Grasfluren, ruderalisierte Grasfluren an Weg- und Grabenböschungen
- Einzelbäume an Weg- und Grabenböschungen

Daraus resultiert aus vegetationskundlicher und floristischer Sicht im Planungsgebiet eine relativ geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit.

2.5.4 Tierwelt

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Strukturarmut lassen eine relativ geringe Wertigkeit des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht erwarten.

Lediglich dem im Süden vorhandenen Graben ist ein gewisse Bedeutung als Vernetzungselement für gewässergebundene/feuchtigkeitsliebende Arten zuzuweisen. Diese wird jedoch eingeschränkt durch:

- hohen Randeinfluß angrenzender Nutzungen,
- die geringe Naturnähe des Grabenprofils
- geringen Strukturreichtum
- hohe Trenn- und Barrierewirkung der im Westen verlaufenden Straße.

2.5.5 Kleinklima

Aufgrund des vorhandenen Reliefs wäre dem Planungsbereich grundsätzlich eine lokale Bedeutung als Kaltluftabflußbahn zuzuordnen (hangabwärts von Ost nach West gerichtete Abflußbahn), durch die hangaufwärts vorhandene Bebauung ist diese Funktion jedoch nur eingeschränkt wirksam.

2.5.6 Landschaftsbild

Der Talraum ist infolge intensiver Nutzung und hoher Dichte technischer Strukturen stark anthropogen überformt (ausgeräumte Ackerflur, Hochspannungsleitungen, Bundesstraße). Der derzeitige westexponierte Ortsrand ist nur ungenügend eingegrünt. Der ursprüngliche Dorfkern Pollantens ist vom Talgrund aus noch ablesbar.

2.6 Konfliktanalyse		
Landschaftspflegerische Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Konfliktsituation	Landschaftspflegerische Maßnahmen V = Vermeidung, Minimierung von Eingriffen A = Ausgleich von Eingriffen	
Auswirkung auf Natur und Landschaft	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
Boden		
Bodenversiegelung, Überbauung durch Verkehrsanlagen, Gebäude und damit Verlust der Filter-, Transport-, Lebensraum und Produktionsfunktion des Bodens	A: Gewährleistung einer ungestörten Bodenentwicklung auf einer Ausgleichsfläche, die mind. 1/3 der versiegelten/ überbauten Fläche beträgt	Ableitung des Ausgleichsbedarfes in Anlehnung an Richtlinie für Kompensationsbemessung bei Straßenbauvorhaben (Oberste Baubehörde und BayStIMLU 1993)
Bodenverdichtung, Gefügeveränderung außerhalb versiegelter Bereiche (baubedingt)	V: weitestmöglicher Schutz nicht überbauter/versiegelter Flächen vor Bodenverdichtung; Lockerung verdichteter Bereiche; pflegliche Behandlung von zu entfernendem/ zwischengelagertem Oberboden	Erhalt wesentlicher Bodeneigenschaften (Wasserleitfähigkeit, -speichervermögen etc.) in nicht überbauten/versiegelten Bereichen
Wasserhaushalt, Gewässer		
Veränderung des Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung (Erhöhung des Oberflächenabflusses auf Kosten der Sickerwasserspende)	V: weitestmögliche Minimierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses, dezentrale Rückhaltung/ Versickerung auf den Parzellen; nach Möglichkeit ergänzende Anlage eines Trennsystems	Stabilisierung des Wasserhaushalts, Sicherung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe

<p>Pflanzenwelt</p> <p>Beseitigung potentieller Pflanzenstandorte durch Versiegelung</p>		<p>Förderung standorttypischer, naturraumtypischer Vegetation</p>
<p>Tierwelt</p> <p>Potentielle Beeinträchtigung des im Süden vorhandenen Grabens (Funktion als Feuchtachse) durch heranrückende Bebauung, Störungseinfluß</p>	<p>V: Eingrünung des WA durch standort- und naturraumtypischer Gehölze, Schaffung von Bereichen mit natürlicher Vegetationsentwicklung</p>	
<p>Grabenverrohrung im Bereich des Lärmschutzwalls, Verminderung der Funktion des Grabens als Ausbreitungs- und Wanderkorridor</p>	<p>V: Graben und näheres Umfeld von Bebauung freihalten, naturnahe Gestaltung des Bachlaufs (Linienführung, Ufer- und Böschungsausformung etc.), Erhöhung des Strukturreichtums (ergänzende Gehölzpflanzung)</p>	<p>Entwicklung des Grabens als naturnahen Lebensraum und Feuchtachse</p>
<p>Kleinklima</p> <p>Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung (Erhöhung der Temperaturextrema, Reduzierung der Luftfeuchte, erhöhte Abstrahlung)</p>	<p>V: Minimierung des verrohrten Abschnitts; Schaffung naturnaher Lebensräume parallel zu Straße und Lärmschutzwall, um Ausbreitungs-/Wandebewegungen über die B299 zu vermindern und damit verbundene Gefährdungen zu vermeiden</p>	<p>Entwicklung des Grabens als naturnahen Lebensraum und Feuchtachse</p>
	<p>V: Minimierung vollständig versiegelter Flächen; intensive Eingrünung/ Durchgrünung mit Gehölzen (ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima)</p>	<p>Stabilisierung des Kleinklimas, Verminderung von Veränderungen infolge Bebauung</p>

<p>Landschaftsbild</p> <p>Verstärkung des Übergewichts technischer Strukturen gegenüber naturbetonten Elementen durch die aus Immissionsschutzgründen notwendige Anlage eines Lärmschutzwalls alter Dörfkern wegen Lärmschutzwall/Bebauung vom Talgrund aus nicht mehr ablesbar</p>	<p>V: gestalterische Einbindung des Lärmschutzwalls durch vorgelagerte Bepflanzung</p> <p>V: Entwicklung einer landschaftsbildprägenden Gehölzstruktur (entlang Lärmschutzwall) als raumwirksame Begrenzung von Talraum und Ortsrand</p>	<p>Einbindung des Lärmschutzwalls in die umgebende Landschaft</p> <p>Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.7 Gesamtbilanz

Bei Durchführung der in Punkt 2.6 beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung ergibt sich in Anlehnung an die Richtlinie für die Kompensationsbemessung bei Straßenbaumaßnahmen (Oberste Baubehörde und BayStMLU 1993) folgender Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Naturhaushalt:

notwendige Kompensationsfläche =
versiegelte/überbaute Fläche x 0,3

notwendige Kompensationsfläche =
ca. 20.000qm x 0,3

ca. 6.000qm

Dabei wurde auf den jeweiligen Parzellen ein Überbauungs- Versiegelungsgrad von 0,4 angesetzt, für die neu anzulegenden Straßen wurde ein Versiegelungsgrad von 100% angesetzt..

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.000qm. Diesen stehen gegenüber grünordnerische und landschaftsplanerische Maßnahmen auf ca. 25.000qm im öffentlichen Grün im Bereich des Lärmschutzwalls (Gehölzpflanzung, Sukzessionsflächen).

Nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind bei der Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 SCHALLSCHUTZ

Auf den Bebauungsplan wirken der Straßenlärm der Kreisstraße NM 2 im Norden bzw. Nordosten und der Bundesstraße B 299 im Westen ein.

Von den zuständigen Straßenbaulastträgern wurden die folgenden Verkehrsdaten im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens mitgeteilt:

Kreisstraße NM 2:

-Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Prognosejahr 2010)	748 Kfz/d
-Lkw-Anteil (Tag/Nacht)	14,6 %
-zul. Höchstgeschwindigkeit	50 km/h

Bundesstraße B 299:

-Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Prognosejahr 2010)	8386 Kfz/d
-Lkw-Anteil (Tag/Nacht)	11,5 %
-zul. Höchstgeschwindigkeit	100 km/h

Daraus ergeben sich auf der Grundlage einer nach DIN 18005, Mai 1987, durchgeführten Verkehrslärberechnung:

Straße	Abstand L_r (dB(A)) (m)	Tag /	Nacht
NM 2	25	54 /	45
B 299	65	61,7 /	54,4
	77	60,7 /	53,3
	90	59,7 /	52,3
	114	58,1 /	50,8
	130	57,3 /	49,9
	180	55 /	47,7

Die für ein WA = allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm von

tagsüber 55 dB(A) und
nachts 45 dB(A)

werden somit durch die Kreisstraße, bei einem Abstand von 25 m zur Straßenmittelachse, eingehalten, durch die Bundesstraße aber erheblich überschritten.

Die Häuser der ersten Häuserzeile weisen zur Bundesstraße Abstände zwischen 65 m und 90 m auf. Das Gelände steigt von

Westen nach Osten leicht, je Häuserzeile um ca. 1 m, gegenüber dem Niveau der Bundesstraße an. Seitens der Stadt Berching ist beabsichtigt, zur Verbesserung des Schallschutzes, einen Erdwall zur Bundesstraße hin anzulegen. Der Erdwall soll möglichst nahe an den Häusern ausgeführt werden und soll, um eine noch vertretbare Höhe nicht zu überschreiten, nur die Einhaltung des Tages-Orientierungswertes für den Garten- bzw. Erdgeschoßbereich gewährleisten.

Parzellen-Nr.:	s_m	$L_{T(B299)} t / n$	L_z	$l_{(Wall)}$
11	65	61,7/ 54,4	6,4	76
16	77	60,7/ 53,3	5,7	87
17	90	59,7/ 52,3	5,2	126

(Für eine Wallhöhe von 4m über Straßenniveau u. $H_{Immissionsort} = 2m$)

Wegen des ansteigenden Geländes ist die Abschirmung des Erdwalles auf die 1. Häuserzeile begrenzt. Für die 2. bis 5. Häuserzeile wird der Schallschutz durch die größeren Abstände zur Bundesstraße und durch die Abschirmung der vorgelagerten Gebäude verbessert.

Die Überschreitung der Lärmwerte in den Obergeschossen, bei geöffneten Fenstern (gelegentliches Fensterlüften), wird während der Tagzeit als hinnehmbar abgewogen. Zum Schutz der Nachtruhe sind geeignete Lüftungsfenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite oder alternativ, mechanische Zwangslüftungen in Schlaf- und Kinderzimmern einzubauen.

Die Schutzmaßnahmen für die Nachtruhe sind für die Gebäude der 1. und 2. Häuserzeile an der Bundesstraße und für die Gebäude der 1. Häuserzeile an der Kreisstraße erforderlich.

WOHNSTRASSE / SCHLEIFE

WOHNSTRASSE / STICH

WOHNSTRASSE / SCHLEIFE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

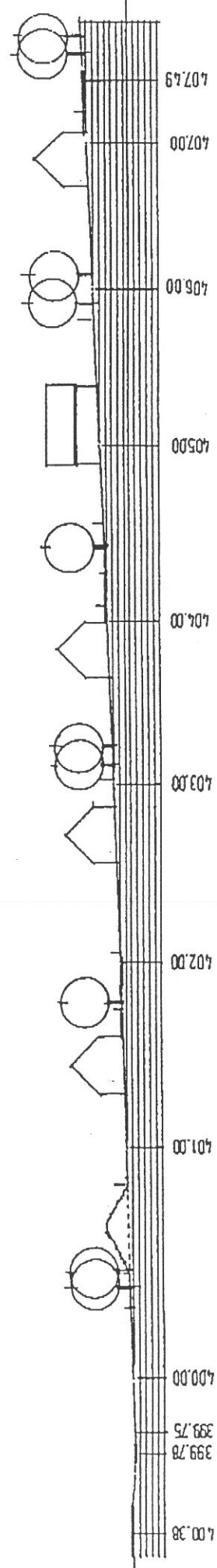
LÄRMSCHUTZWALL

GRÜNSTREIFEN

FUSS- U. RADWEG

B 299

400.
U. N



GELÄNDESCHNITT M. 1/1000

NEUMARKT, 14.12.93 / RU.

ARCHITEKTENGRUPPE
 HEID WITTMANN KÜHNLEIN
 STROBERSTR. 52 · 92318 NEUMARKT
 TELEFON 09181/8837 UND 8838
 TELEFAX 09181/22277

WOHNGEBIET POLLANTEN "AM KLEEFELD"

4. KOSTENSCHÄTZUNG

Bei folgender Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Erschließungsstraße pauschal (inkl. begleitende Grünstreifen und Gehwege)	850.000,-- DM
Gehweg (Breite 2,0 m) 1.180 qm x 80,-- DM/qm	94.400,-- DM
Kosten f. Wasserleitung mit Hausanschlüssen pauschal	270.000,-- DM
Kosten f. Kanal mit Hausan- schlüssen pauschal (Trennsystem)	1.035.000,-- DM
Schotterrasenstreifen entlang Fußwegen als Grundstücks- zufahrten 650 qm x 30,-- DM	19.500,-- DM
Baumpflanzung (Hochstamm) im öffentl. Grün bzw. Verkehrsgrün 140 Stück x 1.080,-- DM	151.200,-- DM
Gehölzpflanzungen an Lärm- schutzwall und Graben 8.000 qm x 8,50 DM	68.000,-- DM
Bachrenaturierung (ohne Bepflanzung) 220 m x 200,-- DM	44.000,-- DM
Anlage von Rasen-/Wiesen- flächen 4.700 qm x 6,-- DM	28.200,-- DM

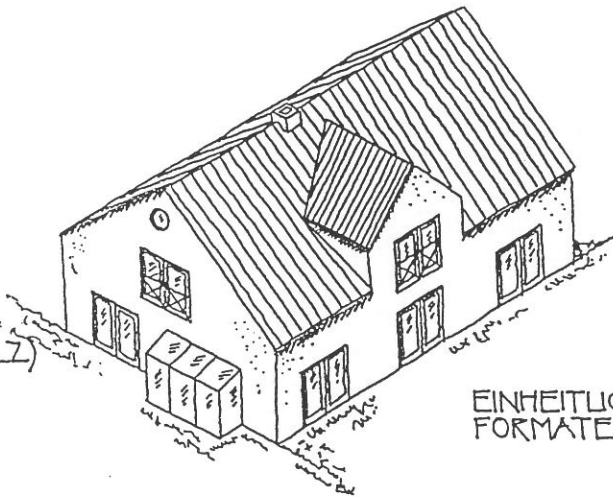
Gesamtsumme	2.560.300,-- DM

Folgende Kosten wurden nicht berücksichtigt:

- Grunderwerb
- evtl. Erweiterung / Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens
- Erdarbeiten Lärmschutzwall inkl. notwendiger Bachverrohrung
- Ausstattung Spielplatz

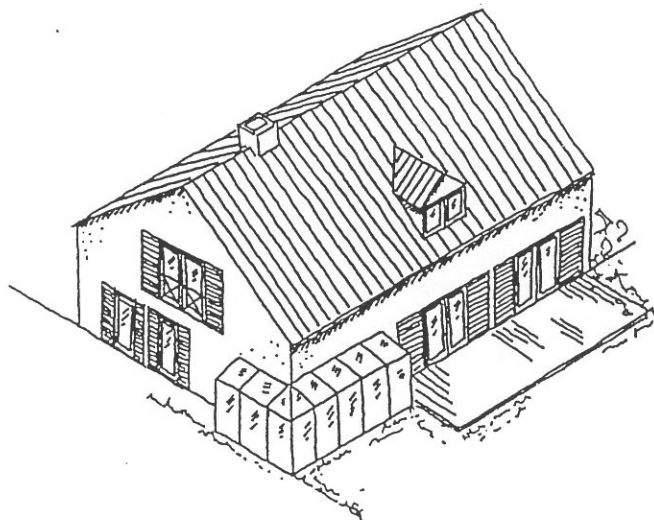
5. GESTALTUNGSVORSCHLÄGE FÜR GEBÄUDE

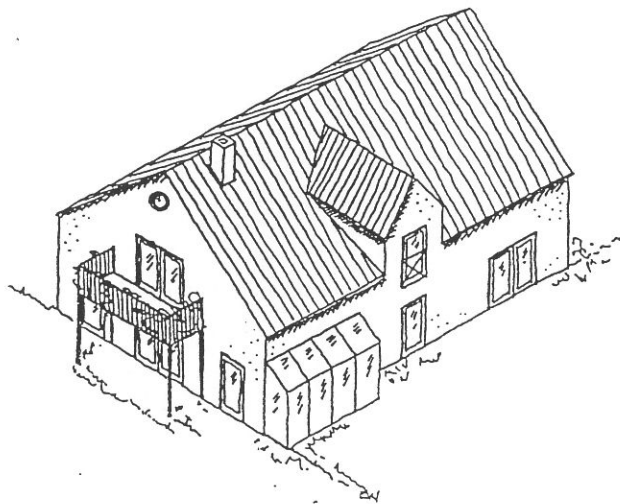
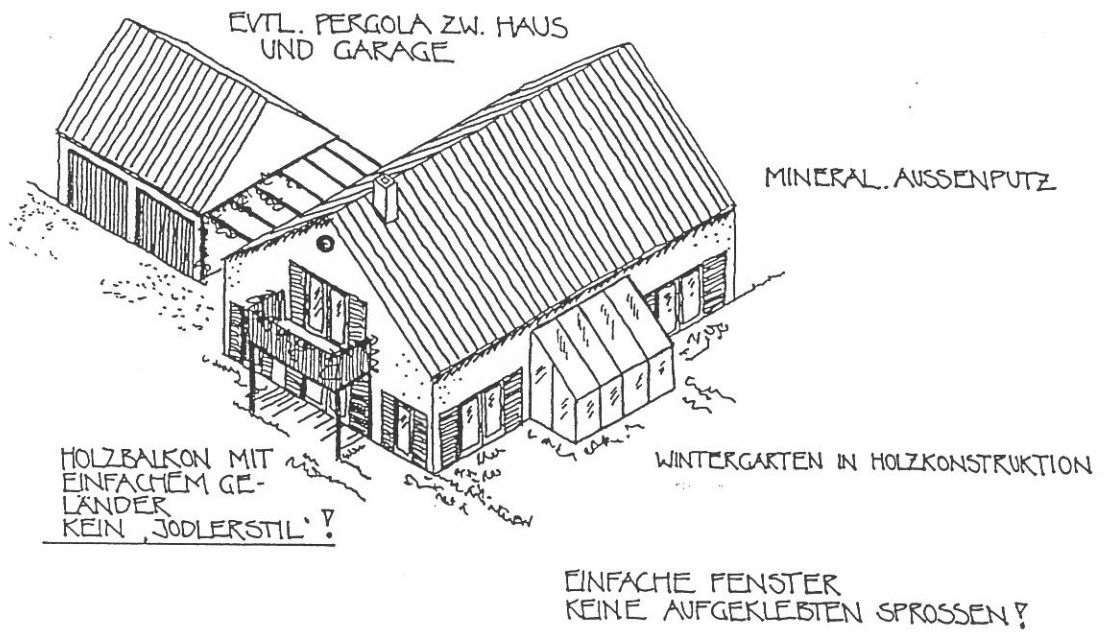
FRANZÖSISCHE
BALKONE IM
OBERGESCHOSS
(STAHL ODER HOLZ)



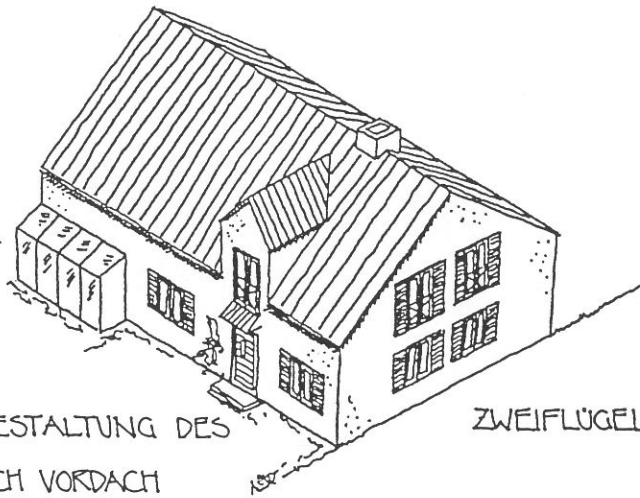
ZWERCHGIEBEL SCHAFFT
PLATZ IM DACHRAUM

EINHEITLICHE FENSTER-
FORMATE





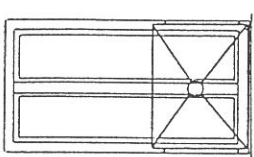
GLASANBAU ZUR
WOHNRAUMERWEITER-
UNG



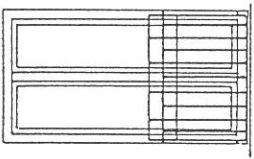
EINFACHE GESTALTUNG DES
EINGANGS
SCHUTZ DURCH VORDACH

ZWEIFLÜGELIGE FENSTER

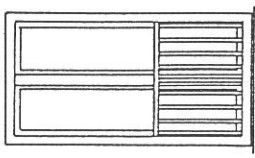
FRANZÖSISCHE BALKONE



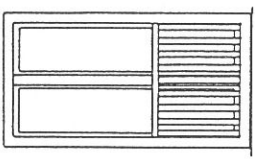
NUR MÖGLICH BEI
HINTERLEGUNG MIT
ACRYLGLASSCHIEBE



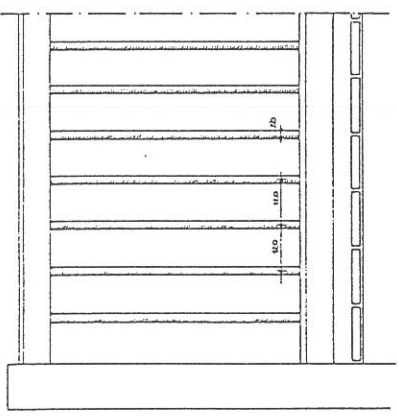
FLACH- U. RUND-
STAHL 30/6 Ø 12



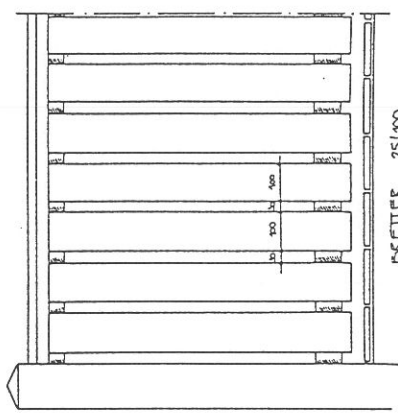
FÜLLHOLZ:
RUNDHOLZ Ø 2,5



FÜLLHOLZGUTER:
SCHNITT: □ 2/4



RUNDHOLZFÜLLSTÄBE Ø 20



BRÜCKEN 25/100

BALKONGELÄNDER

