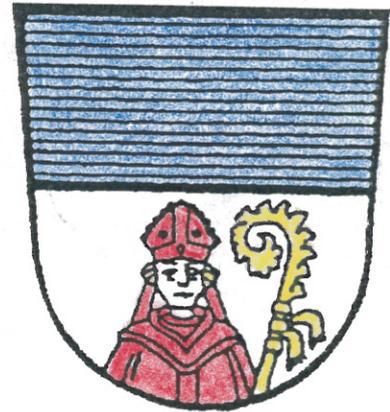


STADT BERCHING

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
"POLLANTEN - BREITENFURT II"



BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

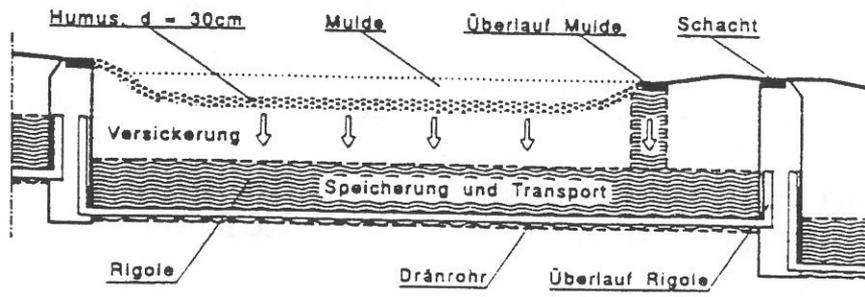
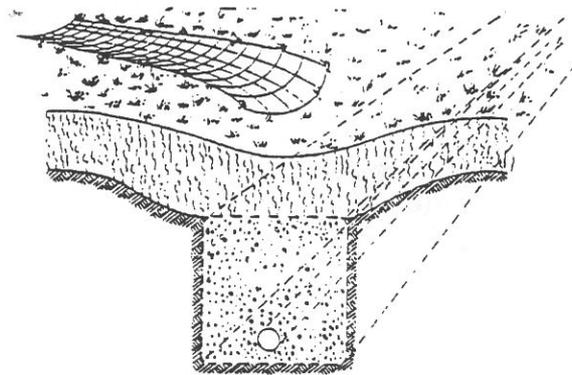
ARCHITEKTEN
KÜHNLEIN - WITTMANN
SOLLNGRIESBACHER STRASSE 4
92334 BERCHING
TEL.: 08462/9413-0

LANSCHAFTSARCHITEKTEN
GARNHARTNER + SCHOBER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
94469 DEGGENDORF
TEL.: 0991/4028

BERCHING, DEN 17.07.1998
BERCHING, DEN 26.10.1998
BERCHING, DEN 07.06.1999

DEGGENDORF, DEN 30.06.1998
DEGGENDORF, DEN 26.10.1998

MULDEN - RIGOLEN SYSTEMSCHNITT



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1 : 1000

Auf Grund § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert durch Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), erläßt die Stadt Berching, Landkreis Neumarkt i.d.OPf. folgende, vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. mit Schreiben vom 12.08.99 Nr. IV/3-610-01-Ts genehmigte

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Pollanten – Breitenfurt II“

§ 1

Der vom Architekturbüro Kühnlein am 17.07.1998 ausgearbeitete und zuletzt am 07.06.1999 geänderte Bebauungsplan für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Pollanten – Breitenfurt II“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berching, 21. SEP. 1999
Stadt Berching



Eineder
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET POLLANTEN - BREITENFURT II
STADT BERCHING**



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
<u>1. BAULICHE FESTSETZUNGEN</u>	3
<u>2. GRÜNORDNUNG</u>	8
<u>3. SONSTIGE HINWEISE</u>	10
<u>4. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN</u>	10
<u>5. VERFAHRENSHINWEISE</u>	11
BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION	13
BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNUNG	13
MULDEN - RIGOLEN SYSTEMSCHNITT	16
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	16
<u>1. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN M = 1 : 1000</u>	

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET POLLANTEN - BREITENFURT II STADT BERCHING



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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 Abs. 7 BauGB).

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

Die relevanten Parzellen werden im Bebauungsplan folgendermaßen benannt:

- **Parzelle A** ist das derzeitige Gelände des Sägewerks Plank. (GE)
- **Parzelle B** ist der südliche Bereich des Grundstücks Pl. Nr. 852/1 Teilfläche Gemarkung Ernersdorf (Eigentümer: Plank). (GE)
- **Parzelle C** ist der nördliche Bereich des Grundstücks Pl. Nr. 852/1 Teilfläche Gemarkung Ernersdorf (Eigentümer: Plank). (GE)
- **Parzelle D** befindet sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks Pl. Nr. 722. (GI)

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

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die **Parzellen A, B und C** als "**Gewerbegebiet (GE)**" nach § 8 BauNVO festgelegt. Ausnahmen sind nur nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für die **Parzelle A** besteht Bestandsschutz.

Aufgrund der spezifischen und intensiven Nutzung wird die **Parzelle D** als "**Industriegebiet (GI)**" nach § 9 BauNVO gewidmet.

Die Bebauung, insbesondere aber die äußere Gestaltung der Gebäude des Gewerbegebietes ist in jedem Fall mit der Stadt Berching abzuklären.

Der für den Bebauungsplan verantwortliche Architekt ist beratend für die Objektplanung mit heranzuziehen.

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 Vollgeschoß 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 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

1.3.1. Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen nach § 22 (2) BauNVO zulässig. In Abweichung von § 22 (2) wird gem. § 22 (4) eine Gebäudelänge der Hauptbauwerken von mehr als 50 m zugelassen.

1.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diesen Linien gebaut werden. Besonders ist der vegetative Schutzstreifen am Mühlbach zu berücksichtigen (siehe 2.4).

Der Bestand des Sägewerks Plank auf Fl. Nr. 852/1 kann in den festgesetzten Bereichen (Sägegatter und gestehender Schuppen) erweitert bzw. umgebaut werden. Ausnahme ist hier das Mühlengebäude am Bach. Eine Erweiterung oder ein Umbau ist nur bei zwingenden Gründen und am selben Ort und im selben Ausmaß zulässig. Eine Neuerrichtung an gleicher Stelle ist ausgeschlossen.

1.3.3. 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. Diese Festsetzung kann den jeweiligen Nutzungsanforderungen angepaßt werden, und ist im Vorfeld einer zukünftigen Planung mit der Stadt Berching zu klären. Die grundsätzlichen landschafts- und grünplanungstechnischen Belange sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

- Ausrichtung der Baukörper längs der Kanalachse
- Eingrünung des Geländes gem. Grünordnung entlang der Grundstücksgrenzen
- Erhalt und Entwicklung des Schutzstreifens entlang des Mühlbachs

1.3.4. Für die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück wird die Hofform im Sinne eines Werkhofes empfohlen.

1.3.5. Mit der Festsetzung der Geschoßzahl ist eine näher festgelegte Bauweise verbunden (siehe auch Regelquerschnitte):

A.) Parzelle A (Bestehendes Sägewerk Plank)

- Erweiterung und Umbau des Bestandes nur in den vorgesehenen Baugrenzen
- Mindestabstand zum Mühlbach 20 m
- Für das Mühlengebäude wird eine Ausnahmeregelung getroffen, die einen zwingend erforderlichen Umbau bzw. eine Erweiterung in Richtung Osten an gleicher Stelle zuläßt.

B.) Parzelle B und C Gebäude mit ausgebautem Dach I + D

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach
- Dachneigung 25° - 35°
- Traufhöhe max. 4,50 m
- ausgebautes Dach als Vollgeschoß möglich Kniestock max. 75 cm

C.) Parzelle D: Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach oder zweigeschossig
- ausgebautes Dach als Vollgeschoß möglich
- Kniestock max. 75 cm
- Dachneigung 35° - 40°

– die Höhenentwicklung richtet sich nach den Erfordernissen der Planung.

1.4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1. Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander abzustimmen.

1.4.2. GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein ausgewogenes Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) anzustreben. Mit der Aufnahme der Kanalachse als landschaftsprägende Marke ist eine längsgerichtete Baukörperausformung entlang dieser Achse im Verhältnis von max. 3:1 empfehlenswert.

1.4.3. DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

In Parzelle A, B und C sind geneigte Dächer in Form von leicht geneigten Satteldächern (SD) ohne Dachaufbauten möglich.

Die Gebäude der Parzelle D sind sowohl mit geneigten Dächern in Form von leicht geneigten Satteldächern (SD) oder Flachdächern (FD) zulässig.

Die Dachneigungen dürfen zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren.

Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Gebäude bindend. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

1.4.4. DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen. In den Parzellen A, B und C sind Eindeckungen mit naturroten Dachziegeln oder Dachpfannen zulässig.

In Parzelle D sind alle geneigten Dächer mit naturroten Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Flachdächer können als Gründächer oder mit Kiesschicht ausgeführt werden.

1.4.5. DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

In Parzelle A, B und C dürfen die Dachüberstände an der Traufe 40 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 75 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, entsprechend den Regelquerschnitten zulässig.

Die Details der Dachrandausbildung in der Parzelle D orientieren sich an der zukünftigen Planung.

1.4.6. DACHAUFBAUTEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachaufbauten sind nicht zulässig. 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 bzw. bei Flachdächern von der Dachkante in die Dachfläche gerückt werden. Kollektoren oder Verglasungen dürfen sich über max. 1/3 der Ortganglänge und 1/3 der Trauflänge erstrecken.

1.5. FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.5.1. Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Spaltklinker sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zulässig. Die Rasterung der Fassade sollte im Format die Gliederung der Konstruktion und des Baukörpers widerspiegeln. Eine vollflächige Fassadenverkleidung ist nur in größeren Abständen über ein Grundraster zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden.

1.5.2. Zusammenzubauende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

1.5.3. FENSTER

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

1.5.4. BALKONE (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone und evtl. Fluchttreppen sind als vor die Hauswand vorgestelltes Bauteil in Holz- oder Stahlkonstruktion zugelassen.

1.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

1.6.1. 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. (siehe 1.3.3)

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

1.6.3. Die nach Art 55 (2) BayBO (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

1.7. HÖHENLAGE

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und das Erdgeschoß - **mit Ausnahme von Parzelle D** - max. 35 cm über dem natürlichem Gelände zu führen.

Die OKF Erdgeschoß soll "gemittelt" in das natürliche 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.

Bei Parzelle D sind nach Klärung mit der Stadt Berching Abweichungen im Zu- und Entladebereich möglich.

1.8. EINFRIEDUNG

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

Drahtgeflechte ohne sichtbaren Sockel sind bis 2 m Höhe zugelassen. Im Bereich von Wohngebäuden sind auch Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zulässig. In Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 sind Einfriedungen nicht zulässig. Zu den Rändern des Baulandes sind Einfriedungen nur in abschnittsweiser Vorpflanzung durch mindestens 1 Reihe Gehölze zulässig soweit nicht o.g. Grünflächen angrenzen.

Außer den Bordsteinen der Gehsteig - oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden.

Gestaltung der Zäune in einzelnen Straßenzügen einheitlich. Alle Zäune folgen dem natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Eine Hinterpflanzung der Zäune ist erwünscht.

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

1.9. VERKEHRS- UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.9.1. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Der öffentliche Feld - und Waldweg Pl. Nr. 723 wird als solcher aufgelassen. Die im Bebauungsplan verzeichnete Erschließung ist privat. Die Fläche wird der Parzelle D zugeordnet. Die Zufahrt zur Parzelle D ist nur von Süden (St 2237) zulässig. Eine Erschließung von Norden über den Feldweg Pl. Nr. 724 ist vom Bauwerber der Parzelle D auszuschließen.

Die Kosten der Abbiegespur der St 2237 vor Einmündung in die B 299 werden zunächst von der Stadt Berching getragen. Diese kann jedoch ihren Aufwand unter Anwendung des Art. 14 Abs. 4 Bayerisches Straßen - und Wegegesetz auf den Bauwerber der Parzelle D umlegen. Für die Erweiterung der St 2237 ist ein Flächenerwerb von Fl. Nr. 722 notwendig. Die Entwässerungsgräben beiderseits der St 2237 sind als Verkehrsgrün und damit öffentliche Fläche festgesetzt. Die genaue Fläche und der Verlauf der Grundstücksgrenzen ist im Verlauf der Planung vom IB Dotzer zu klären.

Der Feld - und Waldweg auf Fl. Nr. 711 ist im Bereich östlich der Parzellen B und C aufzulassen und als Grünfläche mit Pflanzgebot - gehölzfreie Magervegetation - festgesetzt. In diesem Bereich sind Versorgungstrassen verlegt; die Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

1.9.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 52 (6) BayBO). Für Gewerbeflächen ist:

- bei Verwaltung je 30 m² oder für 3 Beschäftigte je 1 Stellplatz
- bei Fertigung je 50 m² oder für 3 Beschäftigte je 1 Stellplatz vorzusehen.

Je nach Nutzung und Erfordernis kann auch eine höhere Anzahl an Stellplätzen gefordert werden.

In Parzelle D sind aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs insgesamt 160 Stellplätze nachzuweisen.

Eine Errichtung von Stellplätzen außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen ist nicht empfohlen.

1.9.3. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind soweit möglich unterirdisch zu verlegen. Die vorhandene 20 kV - Freileitungen der OBAG tangiert das Gebiet nur im nördlichen Bereich und ist somit in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet. Eine Verlegung der Fernmeldeleitungen ist im aufzulassenden Feldweg (öffentliche Fläche) Fl. Nr. 711 möglich.

Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit der Bebauung bzw. in gleicher Gestaltung zu errichten. Leitungstrassen sind so anzuordnen, daß die Bäume, wie im Plan vorgesehen, gepflanzt werden können.

Gemäß Stellungnahme der OBAG (vom 24.08.98) ist für die Versorgung des Einzugsgebietes eine Trafostation notwendig. Nach genauer Kenntnis des Energiebedarfs durch Entwicklung der Bauwerksplanung kann die Lage der Trafostation gemeinsam festgesetzt werden.

Bei Erdarbeiten an oder im Bereich von Erdverkabelungen ist der Träger rechtzeitig zu verständigen.

Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen mit dem LDM - Kanal sind im Bereich der Einmündung der St 2237 in die B 299 anzuordnen.

1.10. WERBEANLAGEN

Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und mit dem Gebäude fest verbunden sind. Ausrichtung und Anordnung ist im Sinne eines einheitlichen Werbekonzeptes für das Gebiet mit der Stadt Berching abzuklären.

1.11. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die eingetragene Parzellenteilung im Plangebiet ist als Vorschlag gedacht und kann den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe bzw. des Sägewerks Plank angepaßt werden.

Für die Entwässerung ist bei einer Teilung und Veräußerung der Flächen von Parzelle B und C eine privatrechtliche Regelung zwischen den Nutzern zu treffen, die eine gemeinsame Übernahme der Wartungsarbeiten bzw. Kosten sicherstellt. Es muß ein einwandfreier Betrieb des Versickerungssystems gewährleistet sein. Die Ausführung des Systems ist den späteren Grundstücksverhältnissen anzupassen.

2. GRÜNORDNUNG

2.1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen jeden Baugesuchs ist durch den Freiflächengestaltungsplan die Einhaltung der Festsetzungen sowie die Lage sämtlicher befestigter Flächen und die Einhaltung der Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen und § 19 BauNVO nachzuweisen.

2.2. BEPFLANZUNG

2.2.1. Pflanzenauswahl

Für Gehölzpflanzungen sind nur stadortheimische Laubgehölze zulässig (siehe Anlagen zur Begründung).

2.2.2. Pflanzqualität

Bei festgesetzten Bäumen: mindestens Hochstamm, 3xv, 16 - 18

2.2.3. Schutz vor Leitungsbereichen

Geplante Leitungen nur im Abstand von mindestens 2.5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen zulässig.

2.2.4. Baumpflanzungen in Stellplatzflächen:

Je 6 Pkw - Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum in 12 m² offenen Boden.

2.3. WASSERWIRTSCHAFT

2.3.1. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Keine Einleitung gering verschmutzten Oberflächenwassers bzw. Niederschlagswassers in einen Schmutzwasserkanal zulässig. Reinigung und Ableitung in Rückhalteräume oder Brauchwasserspeicher.

Für die Errichtung eines **Waschplatzes** für Fahrzeuge wird generell die Nutzung von rückgehaltenem Regenwasser empfohlen.

3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1. 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. Eine Einleitung ins öffentliche Kanalsystem ist nicht möglich.
- 3.2. Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in **Grauwasserspeichern** bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- 3.3. Beim Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- 3.4. Die **Abwasserbeseitigung** hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 3.5. Die Auflagen des **Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege** hinsichtlich archäologischer Untersuchungen usw. sind zu beachten. Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern.
Gemäß dem Aktenvermerk vom 07.04.98 der Stadt Berching wurde für die Bebauung der **Parzelle D** festgelegt, daß der Bauherr die Kosten der Grabungen auf den mit Gebäuden bebaubaren Flächen des Grundstücks übernimmt.
- 3.6. Bei **Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln** ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.7. Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.8. Im Falle anstehenden Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 3.9. Die **Lärmschutzwerte** nach DIN 18005 sind einzuhalten.
- 3.10. Gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO ist das **Gewerbeaufsichtsamt Rgbg.** beim Baugenehmigungsverfahren im Einzugsbereich des Bebauungsplanes zu beteiligen.
- 3.11. Durch die Lage des Plangebietes im An- und Abflugsektor des geplanten **Flughafens Berching** ist an der Westgrenze des Baugebietes eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10 m über Flugplatzniveau und bis in den mittleren Bereich stetig steigend (Verhältnis 1:20) eine Höhe von 25 m einzuhalten. Dies gilt besonders für Einrichtungen während der Bauzeit (Kräne usw.) oder zu errichtende Kaminanlagen. In die Planung ist dabei das Luftamt Nordbayern bei der Regierung Mittelfranken miteinzubeziehen. (Höhe Flugplatzniveau 388,72 mNN, gem. Luftamt Nordbayern vom 26.10.98).
- 3.12. Die Auflagen bzgl. **Brand- und Katastrophenschutz** der Regierung Oberpfalz sind zu berücksichtigen
- 3.13. Im Einzugsbereich des **LDM - Kanals** besteht innerhalb einer 60 m breiten Zone gem. Auflagen des WWA - Rgbg. Genehmigungspflicht.

4. 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 _____

Neumarkt/OPf., den _____

Eineder, 1. Bürgermeister

5. VERFAHRENSHINWEISE

5.1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Beschluß des Stadtrates vom: 09.12.1997.

Berching, den 09.12.97

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.2. Der Stadtratsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.: 8/1998

Berching, den 20.07.1998

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.3. Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" mit Datum vom 17.07.98 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.09.1998 während der Dienststunden und am 07.09.1998 von 19.00 – 20.00 Uhr im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.: 8/1998 ortsüblich bekanntgegeben.

Berching, den 20.07.1998

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 17.07.1998 aufgefordert, bis zum: 31.08.1998 ihre Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" mit Datum vom 17.07.1998 abzugeben.

Berching, den 17.07.1998

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.5. Der Entwurf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 26.10.1998) für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurden vom Stadtrat am: 27.10.1998 beschlußmäßig gebilligt.

Berching, den 27.10.1998

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.6. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 26.10.1998) für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom: 14.12.1998 bis: 15.01.1999 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am: 27.12.1998 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.:12/1998) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Berching, den 27.11.1998

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.7. Der Stadtrat Berching hat mit Bescheid vom: _____ die Genehmigungsfassung des Bebauungsplans mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 07.06.1999) für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Berching, den _____

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.8. Das Landratsamt Neumarkt/OPf. hat den Bebauungsplan mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 07.06.1999) für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" mit Schreiben vom: 12.08.1999 Nr.: IV/3-610-01-Ts gem. § 10 BauGB genehmigt.

Berching, den 19.08.1999

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.9. Der genehmigte Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 07.06.1999) wurde mit Begründung gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am: 2.1. SEP. 1999 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.: 10/199) bekanntgegeben, mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Baugebiet "Pollanten - Breitenfurt II" mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.

Berching, den 2.1. SEP. 1999

gez. Eineder, 1. Bürgermeister

5.10. Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am: 2.1. SEP. 1999 wurde der Bebauungsplan mit Datum vom: 17.07.1998 (geändert am 07.06.1999) für das Gewerbegebiet "Pollanten - Breitenfurt II" gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Berching, den 2.1. SEP. 1999

Eineder, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Im Bereich Berching Breitenfurt besteht weiterhin Bedarf an Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Eignung dieses Plangebietes für eine solche Bebauung ist auf einige Einflußfaktoren zurückzuführen.

Im näheren Umfeld der Stadt Berching wäre eine Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht nicht realisierbar, da sowohl das Stadtbild als auch das Umfeld empfindlich beeinflußt würden.

Im Plangebiet Breitenfurt ist durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe bzw. das GE Wegscheid II und das IG Erasbach ein Grundstein gelegt. Die dortige Nachfrage zeigt, daß eine Ausweisung weiterer Flächen notwendig ist.

Weiterhin ist eine Bündelung der Gewerbebetriebe ohne Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung möglich. Erleichtert wird die Erschließung dieses Gewerbegebietes durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die St 2237 bzw. B 299.

Trotzdem erweist sich dieser Bereich als äußerst sensibel im Bezug auf die städtebauliche und landschaftsplanerische Situation. Ein Eingriff in das landschaftliche Gefüge in derartigem Ausmaß erfordert begleitende Ausgleichsmaßnahmen um keine Störungen hervorzurufen.

Der **Einzugsbereich** des Bebauungsplanes wird im Norden durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Pl. Nr. 724 der Gemarkung Pollanten, im Westen durch den Mühlbach, im Osten durch die Bundesstraße B 299 und im Süden durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Pl. Nr. 711 der Gemarkung Pollanten begrenzt

Die **Bebauung** in den freigegebenen Flächen sollte sich soweit wie möglich der ortstypischen Bauart anpassen und in ihren Baumassen nicht erheblich hervortreten. Hauptziel ist es dem Kanal seinen verlorenen Stellenwert als landschaftlich und kulturhistorisch prägende Achse wiedergeben. Deshalb ist die Ausrichtung und Ausbildung der Baukörper entlang und in Richtung der Tal - und Kanalachse Grundlage für die Gestaltung dieses Gewerbegebietes.

Die geplanten **Grünzonen** und Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen dienen zur Abgrenzung der Nutzungen bzw. zur Abschirmung der Belastungen durch Lärm und Verkehr sowie zur Gliederung des Verkehrsraums.

Die Mühlbachaue soll in diesem Bereich dem ökologischen System erhalten bleiben, bzw. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden. Deshalb werden entlang des Baches dicht bepflanzte Grünstreifen von einer Nutzung freigehalten. Auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen" wird dabei **nachweislich besonderer Wert** gelegt.

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNUNG

1.1. ERFORDERNIS UND PLANUNGSPROZESS

Die Firma Walk möchte auf Flurstück Nr. 722 einen Betrieb zur Schlachtung und Fleischverarbeitung sowie einen Einkaufsmarkt errichten. Die Standortentscheidung resultiert aus regionalen marktwirtschaftlichen Überlegungen. Die Stadt hat die Aufstellung eines Grünordnungsplanes parallel zum erforderlichen Bebauungsplan beschlossen. Er soll auch die teilweise bereits gewerblich genutzten Flächen südlich der Staatsstraße 2237 umfassen. Der Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Beitrag zum städtebaulichen Konzept
- der Festsetzung der Erfordernisse der Landschaftspflege in der integrierten Planzeichnung
- den Festsetzungen durch Text
- und dieser Begründung.

1.2. ZIELE ZUR LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Landschaftsplan der Stadt Berching sind keine Ziele für dem geplanten Geltungsbereich dargestellt. Ein laut Plan vorhandener Sonderlandeplatz ist nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht mehr relevant.

Die Flächen sind durch die planfestgestellten Maßnahmen zum Ausbau des Rhein-Main-Donau-Kanals nicht unmittelbar betroffen.

Leitbild für den Grünordnungsplan war eine Stärkung des Mühlbachs durch naturfördernde Maßnahmen als Achse naturbetonter Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt und als charakteristisches, bildprägendes Landschaftselement. Die Mühlbachaue soll gleichzeitig die Grenze der Siedlungsentwicklung und einer landschaftsbildrelevanten technischen Infrastruktur sein.

Aufgrund dieser fachlichen Zielsetzung sind die festgesetzten Maßnahmen geeignet, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Art. 1 (1) AGBauROG ausreichend Rechnung zu tragen.

1.3. ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zur Umsetzung des o.g. Leitbildes wurden die Hochbauten des Gewerbe- und Sondergebietes vom Mühlbach abgerückt und zur B 299 hin orientiert. Bis auf das kulturhistorisch direkt am Bach gelegene Sägewerk sowie das ganz im Südwesten gelegene Gebäude oder eine neue Bebauung in diesen Bereichen sollen alle Gebäude mindestens 20-30 m, andere bauliche Anlagen mindestens 10 m Abstand zum bachbegleitenden, biotopkartierten Gehölzsaum halten (u.a. Festsetzungen 5.2, 7.3). Als Kompensation dieser auch zukünftigen Engstellen in einer betonten Mühlbachachse wird eine Fläche auf der westlichen Uferseite in die naturfördernden Maßnahmen und in den räumlichen Geltungsbereich der Planung mit einbezogen.

Über die Widmung der Flächen als Grünflächen hinaus ist eine aktive Verstärkung des teilweise lückigen, bachbegleitenden Gehölzsaums mit teilweise geschützten Schilfbeständen durch naturfördernde Maßnahmen erforderlich (Festsetzungen 5.1, 5.2). Diese sollen vorgezogen oder im Zusammenhang mit der Erschließung oder den Vorhaben durchgeführt werden. Zusammen mit Ausweitungen zu kleineren Gehölzbeständen kann eine Abschirmung sowie ein zusätzlicher Ausgleich der belastenden Einwirkungen aus dem Baugebiet erreicht werden.

Zur Entlastung der Kanalisation und zur geringeren Verzerrung des Wasserhaushalts wurde ein Trennsystem mit örtlicher Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf vorgesehen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Beläge) soll in Mulden - Rigolen - Bauwerken durch Bodenpassage vorgereinigt und dann teilweise rückgehalten werden (Festsetzung 6.2). Diese leiten in offene Rückhalte mulden oder -teiche mit Dauerstand ab (Festsetzung 6.2), die in die Auelandschaft integriert werden sollen. Lediglich für Flur-Nr. 852/1-südlich muß sich die Rückhaltung aus Platzgründen auf die Rigolen beschränken. Für die Einleitung des Überlaufes in den Mühlbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zur Ausführung des geplanten Mulden - Rigolen Systems ist ein Bodengutachten erforderlich. Die Einbindung und Gestaltung des Baugebietes nach Osten nimmt grundsätzlich die Nord - Süd - Richtung der Landschaftselemente und prägenden Infrastruktur auf. In Form

von Baumreihen mit teilweiser Unterpflanzung soll eine transparente Kulisse geschaffen werden, welche die Gebäude in die Umgebung einbindet (Festsetzung 5.3).

Der Überleitungsgraben zwischen Mühlbach und Ludwig - Donau - Main - Kanal wurde als öffentliche Grünfläche mit wasserrechtlicher Bindung festgesetzt da er die überwiegende Zeit keinen Wasserstand aufweist.

Aufgestellt:
Berching, 07.06.1999
Kü/sp

Deggendorf, 26.10.98
Ga/kr

1.4. ANLAGE: GEHÖLZE ZUR BEPFLANZUNG

Standortheimische oder traditionell eingebürgerte Gehölze Tallage (Quartär) im Jura.

BÄUME FÜR HECKENPFLANZUNGEN IM UFERBEREICH

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

STADORTHEIMISCHE STRÄUCHER FÜR HECKENPFLANZUNGEN IM UFERBEREICH

Pfaffenhütchen	<i>Eunymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Aschweide	<i>Salix cinerea</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 HECKENPFLANZUNGEN ABSEITS DER GEWÄSSER

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

STANDORTHEIMISCHE STRÄUCHER FÜR HECKENPFLANZUNGEN ABSEITS DER GEWÄSSER

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

BÄUME FÜR PFLANZUNGEN VON PARKPLÄTZEN

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>