

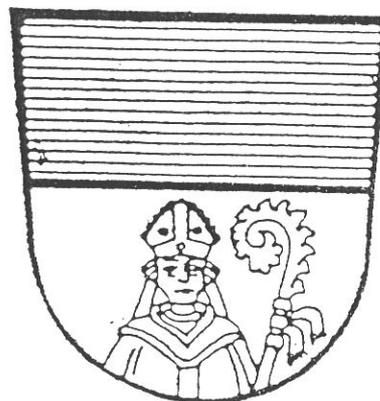
STADT BERCHING

GEWERBEGEBIET

POLLANTEN - WEGSCHEID II

BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG :

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

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

NEUMARKT / OPE. 6. 6. 94 / RU.
28. 07. 95 / RU.

DEGGENDORF 1. 8. 1994

INHALTSVERZEICHNIS

I. Textliche Festsetzungen

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

II. Schnitte

III. Begründung

1. Begründung zur städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes
2. Begründung/Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen

IV. Kostenschätzung

PLANVERZEICHNIS

- Bestands- und Konfliktplan
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

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)
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.
Wohnungen, die den Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen.

Als Gewerbegebiet mit eingeschränkter, gewerblicher Nutzung wird festgesetzt, ein 50 m tiefer Streifen entlang der alten B 299, gemessen vom Fahrbahnrand. Das bedeutet für diesen Bereich die Ansiedlung von Betrieben, in denen in der Nachtzeit nicht gearbeitet wird.

- 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).

- 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.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.
Soweit für die einzelne überbaubare Grundstücksfläche 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.
Für die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Gewerbegrundstücke wird die "Hofform" empfohlen.
- 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 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig.
Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 6 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.
- 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.
- 1.7 DACHFORMEN / Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)
Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) oder Pultdächern (PD) 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.

Anstelle der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauf- länge, 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 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 (Stauration) 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.

1.12 EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Lage der Einfriedungen entsprechend den Schnittdarstellungen.

Einfriedungen an der Straßenseite als Maschendrahtzäune.

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

Zäune in den einzelnen Straßenzügen sollen in Bauweise und Höhe einheitlich ausgebildet werden.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune.

Alle Zäune folgen dem natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Die Hinterpflanzung der Zäune ist entsprechend dem Grünordnungsplan auszuführen.

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

1.13 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind im Lageplan ersichtlich.

1.14 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.

1.15 Grundstücksgrenzen

Die eingetragenen Parzellengrenzen einschl. der Zufahrten sind als Vorschlag gedacht. Die Grundstücksgrößen können dem Bedarf der sich ansiedelnden Betriebe entsprechend flexibel festgelegt werden.

Lediglich die Parzellengrenze zwischen Parzelle 3 und 4 entlang der 20 KV-Freileitung ist als Fixpunkt zu betrachten.

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
- c) Festsetzungen durch Text
- d) 5 Regelschnitten
- e) Begründung

2.2 Oberflächenwasser, Flächenversiegelung

Der Wasserabfluß von Dachflächen und von befestigten Oberflächen ist durch technische oder vegetationstechnische Maßnahmen sowie die Auswahl geeigneter wasserdurchlässiger Materialien möglichst gering gehalten werden (z. B. Verdunstungsteiche, Rückhaltebecken, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung o. ä.).

Das nicht über Verdunstung und flächige Versickerung zu beseitigende Oberflächenwasser ist dem im Südwesten des Gewerbegebietes anzulegenden Versickerungs- und Rückhaltebereich zuzuführen, soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

Der Stellplatzbereich sowie private Lagerflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

2.3 Öffentliche Grünflächen

2.3.1 Pufferstreifen entlang vorhandenem Graben

Südlich des vorhandenen Grabens ist im Anschluß an die bestehende Flurgrenze ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen durchzuführen. Die Restbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Für die durchzuführenden Gehölzpflanzungen gilt:

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume: Heister, 2 x v., 150-200
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:

Alnus glutinosa
Ulmus carpinifolia
Salix fragilis
Salix triandra
Quercus robur
Populus tremula
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Schwarz-Erle
Feld-Ulme
Bruch-Weide
Mandelblättrige Weide
Stiel-Eiche
Zitter-Pappel
Traubenkirsche
Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Rhamnus frangula
Sambucus nigra

Hasel
Heckenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Holunder

2.3.2 Rückhalte-/Sickerteiche

Der Teich ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen und in Absetz- sowie Rückhalte-/Versickerungsbereich zu gliedern. Der Aufbau der Anlage hat entsprechend dem Schemaschnitt AA' zu erfolgen.

Die Überlaufeinrichtung schließt an den im Süden vorbeiführenden Graben an.

Die Zuleitung zum Teich erfolgt in Form einer Rohrleitung unterhalb des Fußweges.

Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände, Artenliste siehe 2.3.2). Im Flachwasserbereich sind Initialpflanzungen mit standortsheimischen Röhricharten durchzuführen.

2.3.3 Baumpflanzung an Hauptstraße und Radweg

An der Hauptstraße sowie im Nordwestbereich des Gewerbegebiets sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume zu pflanzen.

Artenliste S. 2.4.1, Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 4 x v., StU 18 - 20

2.3.4 Eingrünung der Erschließungsstraße

Gestaltung des Straßenprofils gemäß Schnitt EE';

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste 2.4.1 auszuwählen.

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm 4 x v., StU 18-20;

Bei der Artenwahl ist eine Beschränkung auf 1 - 3 Baumarten anzustreben.

Der wegbegleitende Grünstreifen ist als Rasen-/Wiesenstreifen anzulegen.

2.3.5 Öffentlicher Grünstreifen entlang Radweg bzw. Hauptstraße

Der zwischen Radweg bzw. Hauptstraße und privater Grünfläche liegende öffentliche Grünstreifen ist als Rasen-/Wiesenfläche zu entwickeln.

2.3.6 Stellplatzbereich

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind aus der Artenliste 2.4.1 auszuwählen. Mindestpflanzqualität für die festgesetzte Einzelbaumpflanzung:

Hochstamm, 4 x v., StU 18-20;

Mindestpflanzqualitäten für die Heckenpflanzung:

Sträucher, 2 x v., 60-100 cm; Pflanzweite Sträucher: 1 m.

Die Fläche unter den festgesetzten Einzelbäumen ist als Rasen-, Wiesenfläche zu entwickeln.

2.4 PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

4.1 Eingrünung entlang Radweg (Pflanzzone B)

Pflanzung einer 5-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt BB' auf mind. 50 % der Parzellenlänge. Die Restfläche des 10 m breiten Streifens kann der natürlichen Sukzession überlassen werden oder ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden (mit Abtransport des Mähgutes).

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister 2 x v., 150-200

Sträucher: 2 x v., 60-100

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung:

Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,5 m, Pflanzung der Arten in Gruppen von 5-10 Exemplaren; Baumanteil 10 - 30 %.

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

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

Sträucher:

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

Hasel
Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose

2.4.2 Eingrünung an der Nordseite (Pflanzzone C)

Pflanzung einer 5-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt CC' auf mind. 80 % der Parzellenlänge.

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste, Behandlung der unbepflanzten Restfläche s. 2.4.1.

2.4.3 Hecken- und Baumpflanzung an der Hauptstraße (Pflanzzone D)

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt DD' auf mind. 50 % der Parzellenlänge.

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste, Behandlung der unbepflanzten Restfläche s. 2.4.1.

Pflanzung der festgesetzten Bäume.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v., StU 18-20

2.4.4 Heckenpflanzung entlang der Erschließungsstraße (Pflanzzone E)

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke gemäß Schnitt EE' entlang der Erschließungsstraße auf mind. 70 % der Parzellenlänge.

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste s. 2.4.1.

2.4.5 Weitere Bepflanzung der Parzellen

Zusätzlich zu den in Punkt 4 festgesetzten Pflanzungen ist auf jeder Parzelle je angefangene 1.000 qm Fläche ein Hochstamm zu pflanzen.

Artenauswahl: s. 2.4.1

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 4 x v., StU 18-20

2.5 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN

2.5.1 Ausführung und Zeitpunkt der Bepflanzung

Die unter Punkt 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 beschriebenen Maßnahmen sind von der Stadt Berching in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die weiteren festgesetzten Bepflanzungen müssen von Privat in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

2.5.2 Erhalt / Pflege der Bepflanzung

Dauerhafter Erhalt und Pflege der festgesetzten Pflanzungen obliegen der Stadt Berching für die öffentlichen Grünflächen und den jeweiligen Parzelleneignern für die privaten Grünflächen.

2.5.3 Nicht zu verwendende Pflanzen

Für alle Anpflanzungen, die in den öffentlichen Raum, in die freie Landschaft wirken sowie insbesondere für alle Anpflanzungen entlang von Parzellengrenzen gilt: buntlaubige Formen, Hänge- und Trauerformen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Koniferen (z. B. Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

2.5.4 Bepflanzung in Sichtflächen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen nur Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von mind. 2,5 m gepflanzt werden.

2.5.5 Gütebestimmungen

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

2.5.6 Abstände zu vorhandenen Leitungen

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind folgende Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten:
20 KV - Freileitung: Mindestabstand für Baumpflanzungen 8 m von der Leitungssachse
20 KV - Kabel: Mindestabstand 2,5 m für Gehölzpflanzungen

2.6 UNBEBAUTE UND GEWERBLICH NICHT GENUTZTE GRUNDSTÜCKE

Sie sind entweder landwirtschaftlich zu nutzen oder mit einer Saatgutmischung für magere Wirtschaftswiesen einzusäen, nicht zu düngen. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist möglich.

2.7 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Für jede Parzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1 : 200 oder größer) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen.

Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze sowie die Bepflanzungsmaßnahmen ersichtlich sein.

Für alle öffentlichen Grünflächen ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan bei der zuständigen Stelle einzureichen.

Alle Freiflächengestaltungspläne sind jeweils zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu machen.

3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.2 Im Falle anstehenden Grund- oder Sickerwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 3.3 Die Unterbauung von Stromleitungen ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären und mit der OBAG abzustimmen.
- 3.4 Entsprechend dem Denkmalschutzgesetz sind die Ausführung der Erdarbeiten (vor Arbeitsbeginn) und Funde im Rahmen von Erdarbeiten beim Kreisheimatpfleger anzuzeigen.
- 3.5 Die Lärmschutzgrenzwerte nach DIN 18005 sind einzuhalten.
- 3.6 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g Wasserhaushaltsgesetz, Art 37 Bay. Wassergesetz).

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.

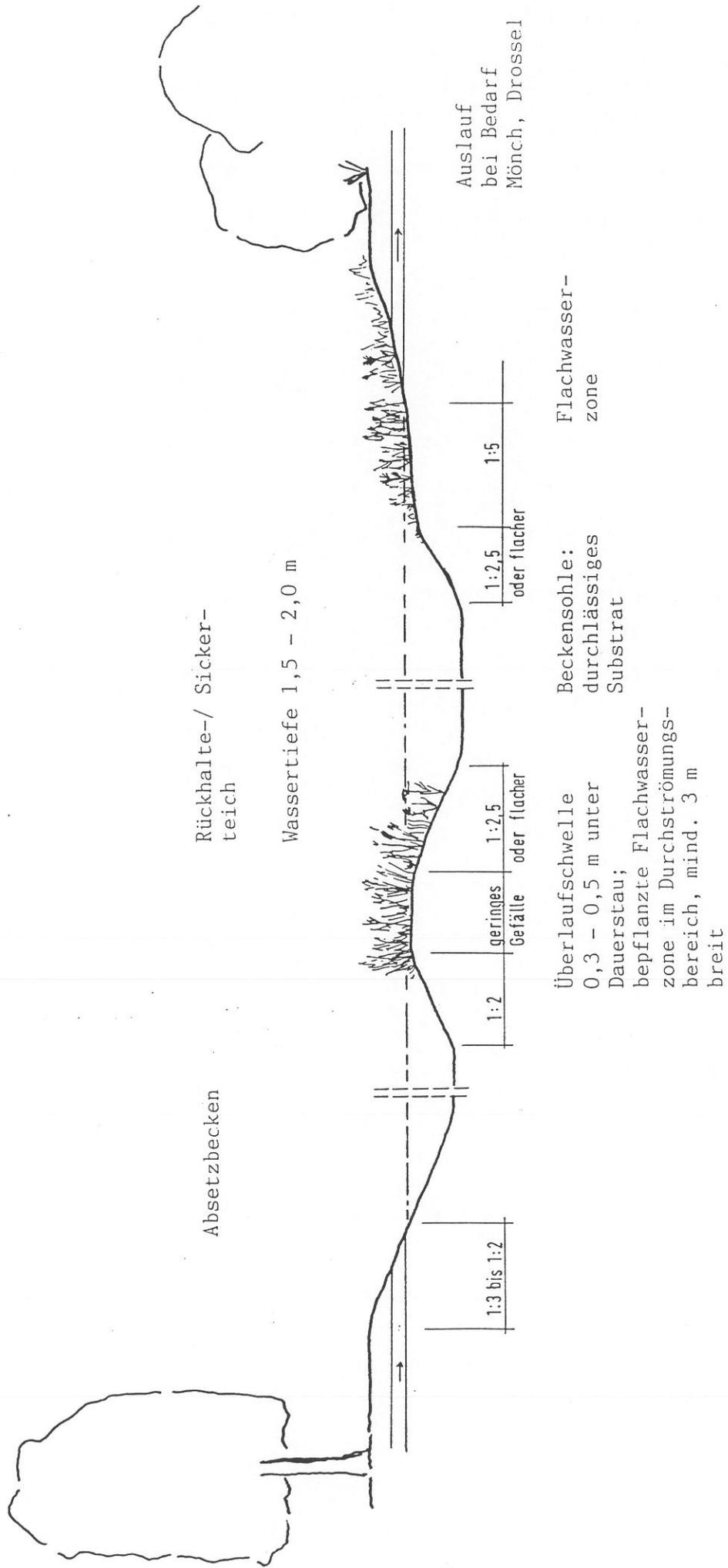
Berching, den Neumarkt/Opf., den

.....
Löhner
1. Bürgermeister

II. SCHNITTE

SCHEMASCHNITT

AA'



Rückhalte-/ Sicker-teich

Wassertiefe 1,5 - 2,0 m

Absetzbecken

1:3 bis 1:2

1:2

geringes Gefälle

1:2,5

oder flacher

1:2,5

oder flacher

1:5

Überlaufschwelle
0,3 - 0,5 m unter
Dauerstau;
bepflanzte Flachwasser-
zone im Durchströmungs-
bereich, mind. 3 m
breit

Beckensohle:
durchlässiges
Substrat

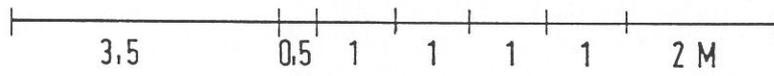
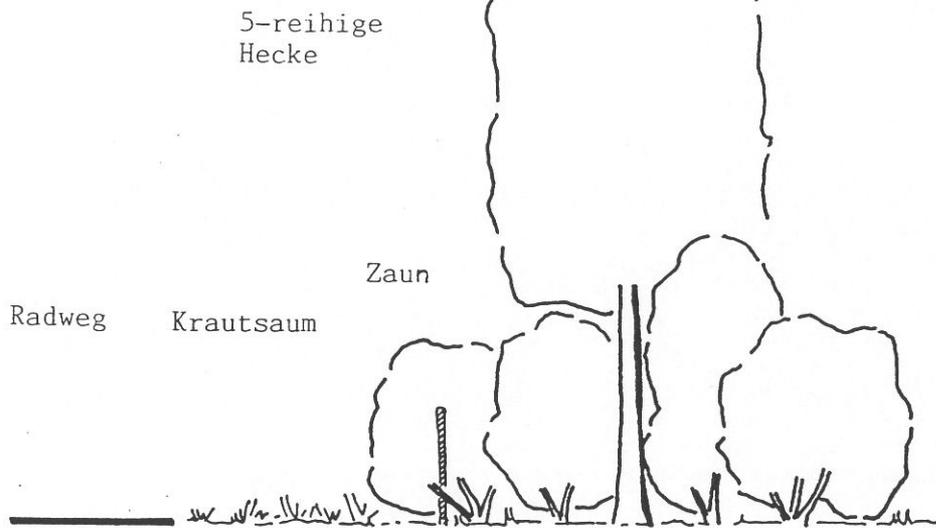
Flachwasser-
zone

Auslauf
bei Bedarf
Mönch, Drossel

REGELSCHNITT

BB'

M 1 : 100

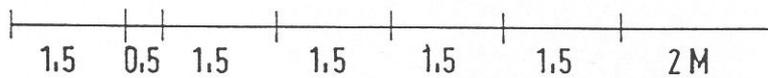
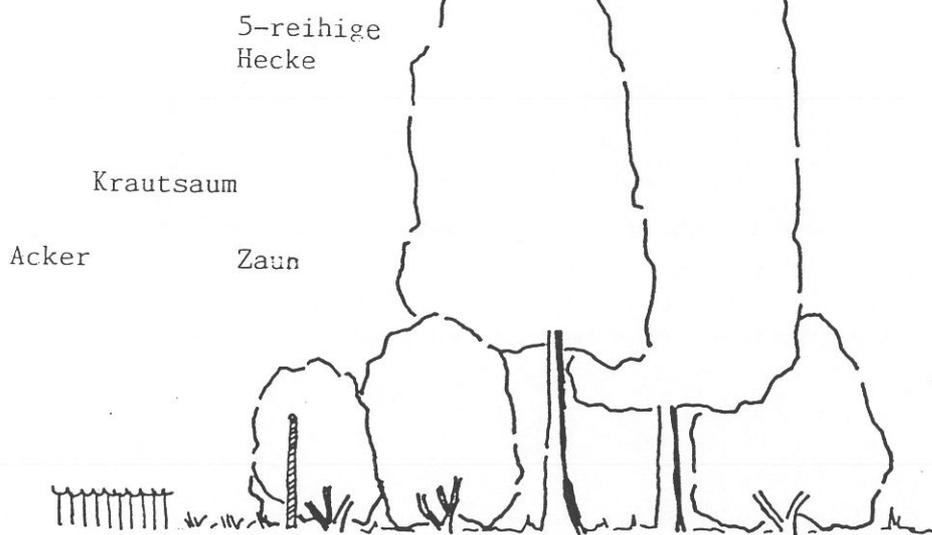


öffentl. Grün privates Grün

REGELSCHNITT

CC'

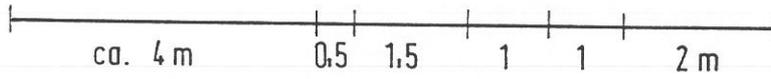
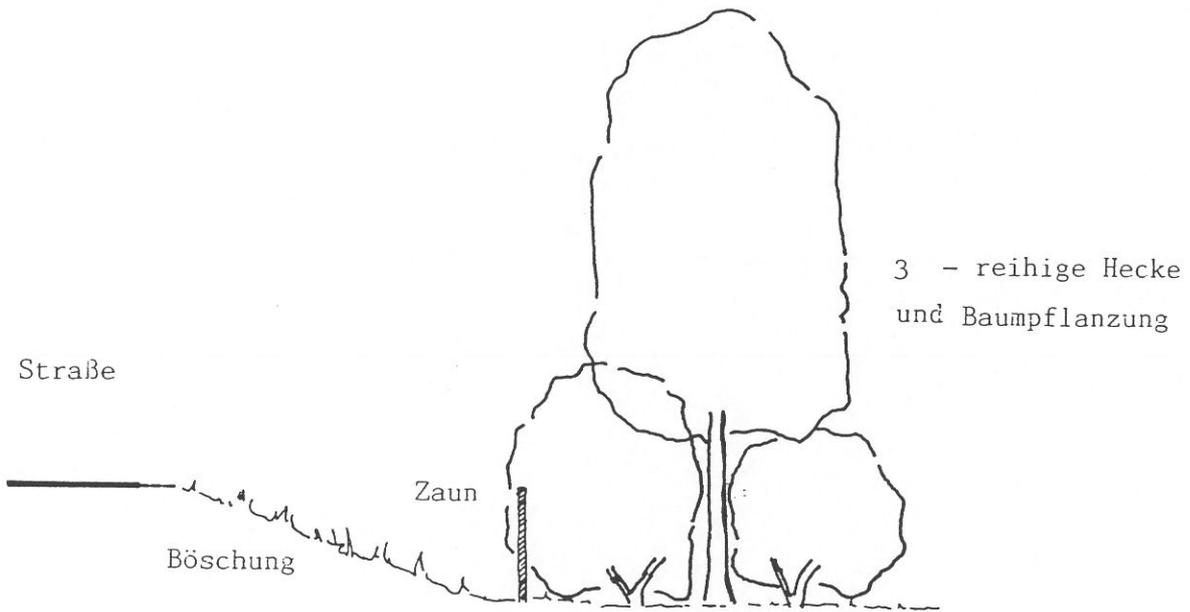
M 1 : 100



REGELSCHNITT

DD'

M 1 : 100

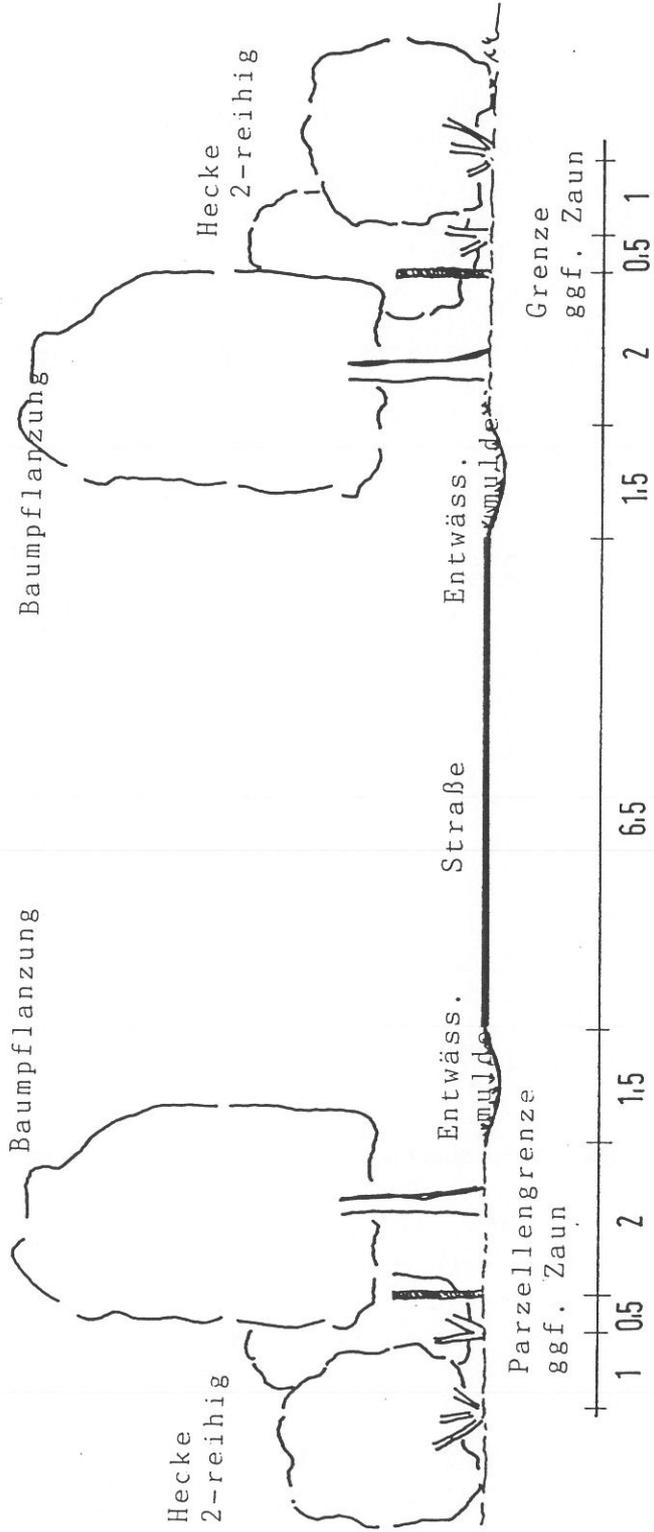


öffentliches Grün
Straßenbegleitgrün

privates Grün

REGELSCHNITT
EE'

Maßstab 1 : 100



priv. Grün | öffentl. Grün | öffentl. Grün | priv. Grün

III. BEGRÜNDUNG

1. BEGRÜNDUNG ZUR STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION DES BEBAUUNGSPLANES -

Im Bereich der Stadt Berching - Ortsteil Wegscheid besteht Bedarf an gewerblichen Grundstücksflächen für verschiedene Handwerksbetriebe. Dieser Bedarf soll mit dem Gewerbegebiet Wegscheid II gedeckt werden.

Das Gewerbegebiet ist begrenzt von der Bundesstraße 299 im Westen, landwirtschaftlichen Flächen und den Trassen von Hochspannungsleitungen der Bayernwerke bzw. der OBAG im Norden und der Hauptstraße (alte B 299) im Osten. Den südlichen Abschluß bildet ein vorhandener Bachlauf mit Begleitgrün.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die gut ausgebaute Hauptstraße von Osten her. Damit wird eine zusätzliche gefahrenträchtige Einmündung in die B 299 vermieden.

Das Gewerbegebiet ist vorgesehen für eine Bebauung mit Betriebsgebäuden und direkt zugehörigen Büro- und Wohneinheiten für den Firmeninhaber bzw. der Hausmeister.

Aufgestellt:
Neumarkt, 20.12.93
Ru/kö

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

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 Gewerbegebiet liegt im Sulzthal, 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.

Aus landschaftspflegerischer Sicht werden als Kriterien für die Begrenzung von Baugebieten genannt:

- naturnahe Randbereiche und Pufferzonen an Fließgewässern
- naturnahe Kleinstrukturen, wertvolle Biotopbereiche
- landschaftsbildprägende Grünkeile (z. B. Bäche mit Gehölzsäumen)

(Anm.: obige Auflistung beschränkt sich auf die für vorliegende Planung relevanten Kriterien).

Im Planteil sind als Vorgaben enthalten:

- Eingrünung der Ortszufahrt
- ergänzende Gehölzpflanzungen am südlich entlangführenden Graben

Die amtliche Biotopkartierung weist das an der Südgrenze des Planungsbereiches liegende Gewässerbegleitgehölz als schutzwürdigen Lebensraum aus.

Im Landschaftsplan wird eine Aufwertung des Lebensraums durch Verbesserung der Biotopvernetzung gefordert.

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:

- Erhalt/Aufwertung des vorhandenen naturnahen Bereiches im Süden des Planungsgebietes (Bach, gewässerbegleitender Gehölzsaum, Ruderalflächen)
- Stabilisierung des Wasserhaushalts durch Förderung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe
- Einbindung und Gliederung der baulichen Anlagen durch grünordnerische Maßnahmen (Eingrünung/Durchgrünung)

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. Mit Ausnahme schmaler Randbereiche im Osten und Süden werden die Böden 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

Neben den intensiv genutzten Ackerflächen treten im Planungsgebiet folgende Vegetationselemente auf:

- Einzelbäume an Straßenböschung im Osten
- nährstoffreiche Ruderalfluren, ruderalisierte Grasfluren an Straßen- und Grabenböschungen (dominante Arten: Fettgewässer, Brennessel, Giersch, Acker-Kratzdistel, Kohldistel, Beifuß, Himbeere)
- Graben mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum (Arten: Silber-Weide, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Traubenkirsche, Sal-Weide, Schwarzer Holunder; an der Grabensohle tritt vereinzelt Mädesüß auf).

Daraus resultiert nur für den Süden des Planungsgebietes (Graben mit begleitenden Strukturen) eine höhere Wertigkeit und Empfindlichkeit aus vegetationskundlicher Sicht.

2.5.4 Tierwelt

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung läßt eine relativ geringe Wertigkeit des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht erwarten.

Eine Ausnahme dürfte hierbei der vorhandene Graben mit seinen Gehölz- und Ruderalbereichen bilden, dem eine Bedeutung als naturnaher Refugialraum zuzuweisen ist.

Eingeschränkt wird seine Funktion durch:

- geringe Flächenausdehnung,
- hohen Randeinfluß angrenzender Nutzungen,
- fehlende Verknüpfung mit weiteren naturnahen Landschaftselementen,
- hohe Trenn- und Barrierewirkung der im Osten und Westen verlaufenden Straßen.

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). Einziges Gegenpol hierzu bildet das vorhandene gewässerbegleitende Gehölz im Süden des Planungsgebietes. Es markiert den Verlauf des Grabens und bildet damit eine naturgegebene Raumbegrenzung. Gleichzeitig schafft es eine optische Abschirmung des Planungsgebietes nach Süden hin. Dagegen ergibt sich aus nördlicher und westlicher Richtung aufgrund des west- bis nordwestexponierten Hanges eine hohe Einsehbarkeit.

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 (anlagenbedingt)	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: Schutz von späteren Ausgleichsflächen vor Bodenverdichtung; Lockerung verdichteter Bereiche; pflegliche Behandlung von zu entfernendem/ zwischengelagertem Oberboden	Erhalt wesentlicher Bodeneigenschaften (Wasserleitfähigkeit, -speichervermögen etc.) auf späteren Ausgleichsflächen und im Oberbodenbereich
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 und ergänzende Anlage eines zentralen Versickerungs- und Rückhaltebereiches	Stabilisierung des Wasserhaushalts, Sicherung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe

<p>Gefahr des Stoffeintrags in Oberflächen- und Grundwasser bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser</p>	<p>V: keine Versickerung von stärker verschmutztem Oberflächenwasser; zentralen Rückhalte-/Sickerbereich mit Absetzbecken und umfangreichen , bepflanzt Flachwasserbereichen versehen (hohe Reinigungsfunktion von Röhrichtbereichen)</p>	<p>Schutz von Oberflächengewässer und Grundwasser vor Verschmutzung</p>
<p>Pflanzenwelt</p>		
<p>Potentielle Beeinträchtigung des höherwertigen und empfindlichen Bereichs am Graben (Gehölzgruppe, Ruderalflur, Hochstauden)</p>	<p>V: keine Beeinträchtigung/ Veränderung von Standort und Vegetation in einem 15m breiten Streifen nördlich des Grabens, Entwicklung standort- und naturreaumtypischer Vegetation in obigem Streifen</p>	<p>Erhalt/ Entwicklung eines naturnahen Reliktlebensraums</p>
<p>Beseitigung potentieller Pflanzenstandorte durch Versiegelung</p>	<p>V: Eingrünung des GE durch standort- und naturreaumtypische Gehölze (Hecken) und Krautvegetation</p>	<p>Förderung standorttypischer, naturreaumtypischer Vegetation</p>
<p>Tierwelt</p>		
<p>Potentielle Beeinträchtigung des höherwertigen und empfindlichen Bereichs am Graben durch heranrückende Bebauung, Störungseinfluß</p>	<p>V: keine Standortveränderung in 15m breitem Streifen nördlich des Grabens, Verbreiterung des faunistisch potentiell wertvollen Lebensraums, Erhöhung des Strukturreichtums (ergänzende Gehölzpflanzung, Kleingewässeranlage)</p>	<p>Erhalt/ Entwicklung eines naturnahen Refugialraums für die heimische Tierwelt</p>
<p>Kleinklima</p>		
<p>Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung (Erhöhung der Temperaturextrema, Reduzierung der Luftfeuchte, erhöhte Abstrahlung)</p>	<p>V: Minimierung vollständig versiegelter Flächen; intensive Eingrünung/ Durchgrünung mit Gehölzbereichen (ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima)</p>	<p>Stabilisierung des Kleinklimas, Verminderung von Veränderungen infolge Bebauung</p>

Landschaftsbild		
Verstärkung des Übergewichts technischer Strukturen gegenüber naturbetonten Elementen; Gewerbegebiet als ortsrand- / ortsbildprägendes Element	V: Erhalt und Aufwertung vorhandener raumwirksamer Gehölzbestände; Einbindung des Gewerbegebietes durch grünordnerische Maßnahmen	Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft

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. 40.000qm x 0,3

ca. 12.000qm

Dabei wurde auf den jeweiligen Parzellen ein Überbauungs- Versiegelungsgrad von 80% angesetzt, ferner wurden berücksichtigt der gemeinschaftliche Stellplatz sowie die Erschließungsstraße.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.000qm. Diesen stehen gegenüber grünordnerische und landschaftsplanerische Maßnahmen auf ca. 8500qm im öffentlichen Grün (Kleingewässer, Sukzessions-, Gehölzbereiche) sowie auf ca. 6900qm im privaten Grün (vorwiegend Heckenpflanzungen).

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

IV. KOSTEN

Hinweis:

Bei nachfolgender Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Herstellungskosten.

Kosten für Grunderwerb wurden dabei nicht berücksichtigt.

Erschließungsstraße pauschal (incl. begleitender Grünstreifen)		270.000,-- DM
Kosten für Wasserleitung mit Hausanschlüssen pauschal		95.000,-- DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen (Trennsystem) pauschal *)		360.000,-- DM
Regenrückhaltebecken pauschal		300.000,-- DM
Baumpflanzung (Hochstamm) im öffentl. Grün bzw. Verkehrsgrün	45 St. x 1.080,--	48.600,-- DM
Gehölzpflanzung in Pufferstreifen	1.225 St. x 8,50	10.413,-- DM
Gehölzpflanzung bei Rückhalte- becken	1.210 St. x 8,50	12.185,-- DM
Initialpflanzung Röhricht in Regenrückhaltebecken	70 qm x 25,--	1.750,-- DM
Rasenstreifen entlang Radweg, Fußweg, Hauptstraße, im Stell- platzbereich	2.840 qm x 5,--	14.200,-- DM
Schotterrasen-Zufahrt zum Rück- haltebecken	130 qm x 30,--	3.900,-- DM
Heckenpflanzung im Stellplatzbereich	130 St. x 8,50	1.105,-- DM
Befestigung des Stellplatzbereiches pauschal		65.000,-- DM
Fußweg vom Radweg zum Stell- platzbereich	230 qm x 30,--	6.900,-- DM
<hr/>		
Zwischensumme 1		1.189.000,-- DM

*) Kosten für Mischsystem 200.000,-- DM

Maßnahmen der Stadt Berching auf
privaten Flächen

Heckenpflanzung im Bereich der
Privatparzellen

1.200 St. x 10,60

12.932,-- DM

Baumpflanzung (Hochstämme)
entlang Hauptstraße

7 St. x 1.080,--

7.560,-- DM

Zwischensumme 2 ca.

20.500,-- DM

Gesamtsumme ca.

1.209.500,-- DM

=====