STADT BERCHING
WOHNGEBIET

RAPPERSDORF WEST

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANUNG:

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

INHALT

 Textliche Fests 	etz	un	ger
-------------------------------------	-----	----	-----

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

II. Begründung / Erläuterung

- 1. Begründung / Erläuterung der städtebaulichen Konzeption
- 2. Begründung Schallschutz Immissionsschutz
- 3. Kostenschätzung und Flächenermittlung
- 4. Gestaltungsvorschläge für Gebäude

III. Planverzeichnis

- 1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Festsetzungen durch Planzeichen
- 2. Regelquerschnitte Gebäude, Straßenraum
- 3. Übersichtsplan

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	01.06.1994

Räumlicher Geltungsbereich

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

BAULICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u> (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 21a BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§16 und17 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 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 und Baulinien möglich.

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 erdgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Wenn Nebengebäude an der Grenze errichten 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 Hauptund Nebengebäuden nicht differieren. Die im Lageplan festgesetzten Firstrichtungen sind für alle Hauptgebäude bindend. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

- 1.8 <u>DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN</u> (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 <u>DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE</u> (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 erklären.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 50 cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, zulässig.

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

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.

Bei Neigungen von 44 - 46° sind auch Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der 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 <u>FASSADEN</u> (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. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 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 m nicht überschreiten. Leuchtreklame ist unzulässig.

1.15 EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Einzäunungen entlang von Erschließungsstraßen und Fußwegen sind mit dem im Plan bzw. Regelschnitt festgelegten Mindestabstand zur Parzellengrenze anzuordnen. Die nicht eingezäunten Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenstreifen anzulegen.

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.

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.

1.16 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

1.17 <u>FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN</u> (§ 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.

Leitungstrassen sind so anzuordnen, daß die Bäume im öffentlichen Straßenraum, wie im Plan dargestellt, gepflanzt werden können.

<u>GRÜNORDNUNG</u>

2.1 <u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u> (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form eines zentral liegenden Angers, als Grünbereich entlang des vorhandenen Dorfgrabens und als begrünter Ortsrand mit Lärmschutzwall festgelegt.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.

Die Flächen sind als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen.

2.2 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit fahrenden Verkehrs wird die Anpflanzung von Bäumen im Bereich straßenbegleitender Grünstreifen festgelegt. Die Standorte der Bäume sind im Lageplan dargestellt. Die Pflanzung hat für jeden Straßenzug einheitlich zu erfolgen. Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als befahrbarer Schotterrasen/Rasenstreifen zu gestalten.

2.3 GESTALTUNG DES LÄRMSCHUTZWALLS

Genaue Höhe und Ausbildung des Lärmschutzwalls sind über ein Lärmschutzgutachten zu entwickeln (voraussichtliche Höhe ca. 4,00 m).

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

Die Gestaltung und die Begrünung des Lärmschutzwalls sind mit dem Landratsamt Neumarkt, Herrn Kraus, abzustimmen.

Bepflanzung: Baumanteil 10 - 30 %

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister, $2 \times v$., 150-200; als lagerichtig zu pflanzend dargestellte Bäume sind als Hochstämme $4 \times v$., m.DB., StU 18 - 20 cm zu pflanzen;

Sträucher: 2 x v., 60 - 100

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung: 1,5 x 1,5 m Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.

Die nicht zu bepflanzenden Bereiche sind der natürlichen Sukezession 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 Wasserabfluß des Dorfgrabens nicht behindert wird. Der Bach ist oberhalb der Verrohrung zu renaturieren.

2. 4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN AM DORFGRABEN

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

Die festgesetzten Baumpflanzungen am Bach sind mit Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) im Bereich der Mittelwasserlinien durchzuführen. Mindestpflanzqualität der Schwarz-Erlen: Heister 2 x v., 200 - 250 Für weitere Baumpflanzungen in diesem Bereich gelten die in 2.8 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.

2.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern.

Je 300 qm Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Davon ist mindestens ein Baum an den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

2.6 GARAGENVORPLÄTZE

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

2.7 BODENARBEITEN UND BELÄGE

2.7.1 LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidelgras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 " Saatgut" sind zu beachten.

2.7.2 BODENMODELLIERUNGEN

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Es dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Soweit Bodenmodellierungen erforderlich werden, sind Ober- und Unterkanten neuerstellter Böschungen auszurunden.

Bodenmodellierungen über 0,5 m Höhe sind baugenehmigungspflichtig.

2.7.3 BODENBELÄGE

Private PKW-Abstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise

auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasen pflaster, Schotterrasen, wassergebunde Decke).

Fußwege, die nicht entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sind in wassergebundener Decke auszuführen.

2.8 GEHÖLZBESTAND UND GEHÖLZPFLANZUNGEN

2.8.1 SCHUTZ UND PFLEGE DER GEHÖLZE

Die durch Planzeichen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegten Gehölze sind zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand und die Neuplanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2.8.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZE

Die für die privaten Grundstücke vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen.

2.8.3 <u>ARTENLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN</u> BEREICH

Entlang der Straße

Bäume

Acer ampestre

Carpinus excelsior

Fraxinus excelsior Sorbus aucuparis

Tilia cordata

Feld-Ahorn

Hainbuche

Esche

Eberesche Winter-Linde

Für sonstige Bereiche:

Bäume

Betula pendula

Carpinus betulus Fagus sylvatica

Fraxinus excelsion

Populus tremula Quercus robur Sorbus-Aucuparia

Tilia cordata

Sand-Birke

Hainbuche

Rot-Buche

Esche

Zitter-Pappel

Stiel-Eiche

Eberesche

Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus frangula

Frangula alnus Rosa canina

Blut-Hartriegel

Haselnuß Weißdorn

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Hunds-Rose

2.8.4 ARTENLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN AM LÄRMSCHUTZWALL

Bäume

Betula pendula

Birke

Carpinus betulus

Hainbuche Zitter-Pappel Vogel-Kirsche

Populus tremula Prunus avium Querus petraea

Trauben-Eiche Stiel-Eiche

Quercus robur Sorbus aucuparia Sorubs torminalis

Vogelbeere Elsbeere

Tilia cordata

Winter-Linde

sowie Obstbäume (heimische Arten, Wildobst)

Sträucher

Cornus sanguinea

Hasel Corylus avellana Hartriegel Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa Rhamnus frangula

Schlehe Faulbaum

Rosa canina

Hunds-Rose

2.8.5 ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie für die vorgeschriebenen Hofbäume.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hausbäume:

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Fraxinus excelsior

Aesculus hippocastanum Roßkastanie

Juglans regia

Esche Walnuß

Quercus robur

Stiel-Eiche

Robinia pseudoacacia

Scheinakazie

Tilia cordata

Winter-Linde

Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücks-

Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich.

2.8.6 PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen gilt:

Mindestgröße - Bäume: H oder Stbu., 3 x v., 16-18

- Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

- Heister: Hei., 2 x v., 150-200

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind mindestens 3-reihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1 m.

In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich und für die vorgeschriebenen Hofbäume gilt: Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

3. SCHALLSCHUTZ

- 3.1 Durch den Verkehrslärm auf der B 299 werden die für ein "allgemeines Wohngebiet" angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005, an den straßenzugewandten Fassaden der Parzellen 10, 11, 12 und 16 - 19 um bis zu 6 dB (A) überschritten. Durch die Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles werden im Erdgeschoßbereich bei fast allen Parzellen die Tag-Orientierungswerte eingehalten.
- 3.2 Die bei Aufenthaltsräumen in den Ober- bzw. Dachgeschoßen der o.a. Parzellen bestehenden Überschreitungen sind durch folgende, zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Dämmung der Außenwände darf ein bewertes Schalldämmaß von 50 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.
- Schlaf- und Kinderzimmer sind über straßenabgewandte Lüftungsfenster oder eine schallgedämmte Zwangslüftung ausreichend zu belüften (zul. Rauminhaltspegel 25 dB (A)).

4. SONSTIGE HINWEISE

- 4.1 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und ist mit zeitweisen Staub-, Lärm- und Geruchsemmisionen zu rechnen.
- 4.2 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sind zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück zu fassen und zu versickern.
- 4.3 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Grauwasserspeichern bzw. Zisternen für die Gartenbewässerung empfohlen.
- 4.4 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 4.5 Die in N-S-Richtung verlaufende, vorhandene Strom-Freileitung bleibt erhalten. Wohngebäude müssen einen Abstand von 8 m zur Leitungsachse einhalten. Nebengebäude dürfen nach Abstimmung mit der OBAG im Leitungsbereich errichtet werden.
 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beidseits eine Abstandszone vom 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.6 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) ist besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- 4.7 Die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich archäologischer Untersuchungen usw. sind zu beachten. Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern.

- 4.8 Im Falle anstehender Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 4.9 Als Anregung zur einfacheren, landschaftsbezogenen Gestaltung der Baukörper sollen die Entwurfsstudien im Anhang dienen.

5. <u>BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN</u>

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

Berghing, den .0.4. 08. 97 Neumarkt/Opf., den

1. Bürgermeister

6. VERFAHRENSHINWEISE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" gem. § 2Abs.1 BauBG beruht auf dem Stadtratsbeschluß vom 21.03.1995

Berching, den 21.03.1995

2. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" wurde gem. § 3 Abs. (1) BauBG in der Zeit vom 08.05.1995 bis 09.06.1995 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlagen an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 5/95 ortsüblich bekannt gegeben.

Berching, den 18.04.1995

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.04.1995 aufgefordert, bis zum 30.05.1995 ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" abzugeben.

Berching, den 18.04.1995

4. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom 25.04.1996 für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurde von dem Stadtrat am 30.05.1996 beschlußmäßig gebilligt.

Berching, den 30.05.1996

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom 25.04.1996 für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.07.1996 bis 09.08.1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.06.1996 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 7/96) bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß

jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Berching, den 14.06.1996

6. Der Stadtrat Berching hat mit Beschluß vom 13.05.1997 den Bebauungsplan mit Datum vom 11.04.1997 für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Berching, den 14.05.1997

7. Das Landratsamt Neumarkt/Opf. hat den Bebauungsplan mit Datum vom 11.04.1997. für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" mit Schreiben vom 25.06.1997. Nr IV/3-610-1-. gem. § 11 BauGB genehmigt. Ts/sch

Berching, den03.07.1997

8. Der genehmigte Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" wurde mit Begründung gem.§ 12 BauBG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung wurde am. 04.08.97 ortsüblich (durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr...8/97.... bekanntgegeben mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" mit Begründung ab sofort im Rathaus öffentlich ausliegt.

Berching, den04.08.1997

9. Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am 04.08.1997. wurde dieser Bebauungsplan mit Datum vom 11.04.97... für das Allgemeine Wohngebiet "Rappersdorf-West" gem. § 12 BauBG rechtsverbindlich.

Berching, den04.08.1997

II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

Das Wohngebiet "Rappersdorf West" wird als westlicher Ortsrandabschluß von Rappersdorf gestaltet.

Das Baugebiet ist eingebettet zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen und dem bisherigen Ortsrand mit einer Einfamilienhausbebauung entlang der Johannesstraße im Osten. Landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzen das Wohngebiet im Süden und im Norden.

Das Baugebiet wird durchzogen von verschiedenen Gräben, die auch dem natürlichen "Hochwasserabfluß" dienen. Die Graben und vor allem auch den von Südost nach Nordost verlaufende Dorfgraben werden weitmöglichst erhalten und renaturiert.

Darüberhinaus verläuft eine 20 kV-Leitung der OBAG durch das Wohnquartier von Nord nach Süd.

Das Allgemeine Wohngebiet ist vorgesehen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für einzelne Parzellen besteht auch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern.

Eine lockere Anordnung der Gebäude, eingebettet zwischen Grünzügen bzw. landwirtschaftlichen Flächen und hofartig gruppiert um die Wendehämmer der Stichstraßen überträgt den Dorfcharakter des Ortskerns in die neuen Wohnquartiere.

Diese einzelnen "Hofgruppen" bieten ruhige Plätze und Straßenräume, die - in Verbindung mit deren Begrünung - zum Miteinander und zur Kommunikation der Anwohner auch im öffentlichen Rahmen einladen.

Die Zusammengehörigkeit im neuen Wohngebiet und vor allem auch die Zugehörigkeit zum gewachsenen Ortskern von Rappersdorf soll gefördert werden durch fußläufige Verbindungen im Wohnquartier selbst und eine attraktive, begrünte Achse über die Erlengasse zum Ortskern.

Ausgehend von der Erlenstraße und der Johannesstraße erschließen Stichstraßen das Baugebiet.

Das Wohngebiet wird gegliedert durch die Grünzonen, die aus der gegebenen Topographie heraus entwickelt sind.

Die Grünzüge, vor allem auch entlang des Dorfgrabens, bilden Erlebnisbereiche u und Spielzonen für die Kinder und Treffpunkte für die Erwachsenen. Sie ermöglichen direkte Verbindungen zu den Ortsrändern und in die freie Landschaft.

2. Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet

Nach den Angaben des Straßenbaulastträgers für die B 299 ist für die Verkehrslärmberechnung nach der DIN 18005 /b/ von folgenden Belastungen auszugehen:

Tabelle 1

Verkehrsweg: Bereich:	B 299 Berching / I	Rappersdorf	
DTV (1995)	K.fz/24h		7916
DTV (2010)	Kfz/24h		9175
zul. Höchstgeschw.	km/h		100
,		tagsüber	nachts
Lkw-Anteil	%	15,2	15,2

Das Gelände steigt von der B 299 in Richtung Osten leicht an. Ohne Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzwalls besteht für das ganze Planungsgebiet eine freie Sichtverbindung zur Bundesstraße. Die für diese Situation (ohne Wall) berechneten Beurteilungspegel sind in Tabelle 2 für die Abstände 90 m, 110 m, 150 m und 180 m von der Straßenmittelachse angegeben.

Tabelle 2

Verkehrsweg: Bereich:	B 299 Berching /	Rappersdorf		
		tagsüber	nach	nts
Beurteilungspegel L	(90m):	61	54	dB(A)
Beurteilungspegel L	(110m):	60	53	dB(A)
Beurteilungspegel L	(150m):	58	50	dB(A)
Beurteilungspegel L	(180m):	57	49	dB(A)

Bericht-Nr.: 95/17.61

Für Einwirkungen von Verkehrsanlagen sind, in einem "allgemeinen Wohngebiet", die Orientierungswerte von:

tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)

angegeben.

Berücksichtigt man eine Gebäudeabschirmung, insbesondere von den Parzellen: 10, 11, 12, 13, 16 bis 19, ergibt sich

- für Abstände bis ca. 150 m eine Überschreitung des Tagesorientierungswertes und
- im gesamten Planungsgebiet eine Überschreitung des Nachtorientierungswertes.

Durch einen Lärmschutzwall, in der im Lageplan (Anlage) dargestellten Form, können abhängig von der Wallhöhe, die in den Tabellen 3 - 5 angegebenen Pegelminderungen erzielt werden. Die Ergebnisse sind für die Randparzellen: 7, 10, 11, 12, und 16 - 20 angegeben.

Tabelle 3

Verkehrsweg: B 299 Bereich: Berch	ing / Rappersdo	rf		
Wallhöhe = 3 m über Fa				
Immissionshöhe:	tagsübe. 4m / 2n			
Beurteilungspegel L _r (07):	53 52	46	45 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (10):	55 55	48	48 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (11):	60 58	53	51 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (12):	61 57	54	49 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (16):	60 55	53	48 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (17):	61 55	53	48 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (18):	61 55	53	48 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (19):	56 52	49	44 dE	B(A)
Beurteilungspegel L, (20):	53 51	46	44 dE	B(A)

Verkehrsweg: Bereich:	B 299 Berching / Rap	pers	sdorf	(T	abelle	e 4) —
Wallhöhe = 4	m über Fahrbahnn	ivea	u			
		tags	über	naci	its	
Immissionshöhe:		4m	/ 2m	4m	/ 2m	
Beurteilungspegel	L _r (07):	53	52	46	45	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (10):	55	55	48	48	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r ([1]):	59	58	51	50	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (12):	58	55	50	47	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (16):	56	52	49	44	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (17):	57	51	50	44	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (18):	57	51	50	44	dB(A)
Beurteilungspegel	L ₁ (19):	53	50	46	43	dB(A)
Beurteilungspegel	L _r (20):	51	49	44	42	dB(A)

Verkehrsweg: Bereich:	B 299 Berching / Ra	pper	sdorf	(Ta	belle	: 5)
Wallhöhe = 5 m	über Fahrbahnı	nivea	u			
Immissionshöhe:			rüber / 2m	nac 4m	hts / 2m	
Beurteilungspegel L	_r (07):	53	52	46	45	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (10):	55	55	48	48	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (11):	58	57	51	50	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (12):	56	55	48	47	dB(A)
Beurteilungspegel L	., (16):	52	49	44	42	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (17):	53	49	45	41	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (18):	53	48	45	4 I	dB(A)
Beurteilungspegel L	_r (19):	51	49	44	42	dB(A)
Beurteilungspegel L	(20):	50	49	43	41	dB(A)

Bericht-Nr.: 95/17.61

Eine Wallhöhe von 3 m über Fahrbahnniveau führt zu keinem ausreichenden Schutz im Erdgeschoßbereich der Parzellen 11 und 12. Die Überschreitungen erreichen bis zu 6 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht und betreffen alle Randparzellen bis ca. 150 m Abstand.

Bei einer Wallhöhe von 4 m wird der Tag-Orientierungswert im Erdgeschoßbereich, ausgenommen an der Nord- und Westfassade des Gebäudes auf Parzelle II, eingehalten. Die Überschreitungen betreffen alle Randparzellen bis ca. 150 m Abstand; sie liegen unter 4 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht und fallen in der Nähe des Walls deutlich niedriger aus.

Bei einer Wallhöhe von 5 m bleiben die Überschreitungen insgesamt auf die Parzellen 12, 11, 10 und 7, also den nördlichen Bereich, beschränkt. Sie reichen von bis zu 3 dB(A) am Tag und 6 dB(A) in der Nacht.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Überschreitungen nur die Fassaden der Randbebauung betreffen, die eine Sichtverbindung zur Bundesstraße aufweisen. In der Tagzeit sind ab einer Wallhöhe von 4 m (außer bei Parzelle 11) nur die Ober- bzw Dachgeschoße betroffen. Für die Überschreitungsbereiche sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich; Rauminnenpegel von

tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A)

sollen durch den Straßenlärm nicht überschritten werden. Zum Schutz der Nachtruhe ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Raumlüftung, durch straßenabgewandte Lüftungsfenster oder schallgedämmte Zwangslüftungen, zu gewährleisten.

3. KOSTENSCHÄTZUNG

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

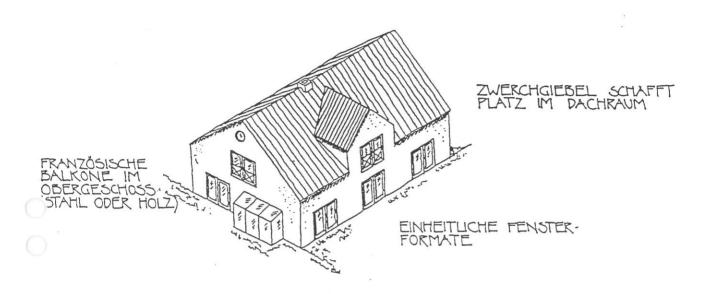
Erschließungsstra (inkl. begleitende Gehwege)		360.000, DM
Gehweg (Breite 2 125 qm a 80, DN		10.000,00 DM
Kosten für Wasse Hausanschlüssen		130.000,00 DM
Kosten für Kanal schlüssen pausch		450.000,00 DM
Schotterrasenstre Fußwegen als Gr zufahrten 500 qm a 30, DN	undstücks-	15.000,00 DM
Baumpflanzung (I im öffentl. Grün b Verkehrsgrün 70 Stück x 1.080,	ZW.	75.600,00 DM
Gehölzpflanzunge schutzwall und G 11.700 qm x 8,50	raben	99.450,00 DM
Bachrenaturierun (ohne Bepflanzur 330 qm x 200, E	ng)	66.000,00 DM
Anlage von Rase flächen 3.250 qm x 6, D		19.500,00 DM
Gesamtsumme ge	erundet	1.230.000,00 DM

Folgende Kosten wurden nicht berücksichtigt:

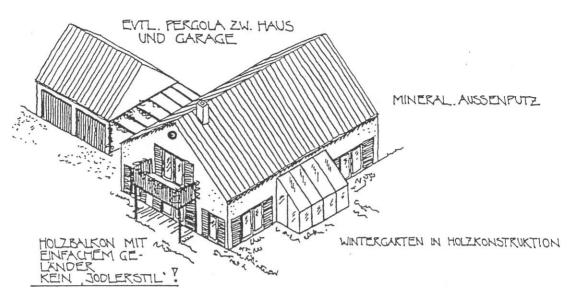
- Grunderwerb
- evtl. Erweiterung / Neuanlage Regenrückhaltebecken
- Erdarbeiten Lärmschutzwall inkl. notwendiger Bachverrohrung

PERSDORF arzelle 1 2 3 4 5	WEST 611,00 823,00 1055,00			
arzelle 1 2 3 4 5 5	611,00 823,00 1055,00			
arzelle 1 2 3 4 5 5	611,00 823,00 1055,00			
2 3 4 5	823,00 1055,00			
2 3 4 5	823,00 1055,00			
2 3 4 5	823,00 1055,00		1	
3 4 5	1055,00			
4 5				
5	1011,00			
	752,00			
6	767,00			
7	677,00			
8	728,00			
9	684,00			
. 10	682,00			
11	746,00			
	1024,50			
12				
21	947,00	qm		
			18.000,00	qm
Anger	1568 00	am		
	011,00	9111		
	10370.00	am		
Johatzwan	10070,00	qiii		
			14.220,00	qm
- Straßen	2090 00	am		
- I diswege	123,00	qiii		
			2.215,00	qm
		ca.	34.435,00	qm
	13 14 15 16 17 18 19 20 21 Anger Dorfgraben Park-/ Grünstreifen Ortsrand / Lärmschutzwall Straßen Fußwege	13 947,00 14 605,00 15 951,00 16 1208,00 17 953,00 18 1066,00 19 785,00 20 977,00 21 947,00 - Anger 1568,00 - Park-/ Grünstreifen 614,00 - Ortsrand / Lärm-schutzwall 10370,00	13 947,00 qm 14 605,00 qm 15 951,00 qm 16 1208,00 qm 17 953,00 qm 18 1066,00 qm 19 785,00 qm 20 977,00 qm 21 947,00 qm 21 947,00 qm Ortsrand / Lärmschutzwall 10370,00 qm - Straßen 2090,00 qm - Fußwege 125,00 qm	13 947,00 qm 14 605,00 qm 15 951,00 qm 16 1208,00 qm 17 953,00 qm 18 1066,00 qm 20 977,00 qm 21 947,00 qm 21 947,00 qm 21 947,00 qm 21 947,00 qm 21 1568,00 qm 20 Park-/ Grünstreifen 614,00 qm Cortsrand / Lärmschutzwall 10370,00 qm - Straßen 2090,00 qm - Fußwege 125,00 qm 2.215,00

4. GESTALTUNGSVORSCHLÄGE FÜR GEBÄUDE







EINFACHE FENSTER KEINE AUFGEKLEBTEN SPROSSEN?



