

STADT BERCHING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"WINTERZHOFEN I"



BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

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

BERCHING, DEN 14.01.2004 / SP
BERCHING, DEN 07.09.2004 / SP
BERCHING, DEN 23.11.2004 / SP

BEBAUUNGSPLAN ALLGEM. WOHNGEBIET "WINTERZHOFEN I"

STADT BERCHING



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</u>	<u>3</u>
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3. ERLÄUTERUNG ZUR „EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“	9
4. FLÄCHENERMITTLUNG	10
5. SONSTIGE HINWEISE	10
6. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN	11
7. VERFAHRENSHINWEISE	12
<u>BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG</u>	<u>13</u>
1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WINTERZHOFEN I“	13
2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN „WINTERZHOFEN I“	13
<u>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>13</u>

Aufgestellt:
Berching, 23.11.04
Sp

BEBAUUNGSPLAN ALLGEM. WOHNGEBIET "WINTERZHOFEN I"

STADT BERCHING



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

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

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

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. Je Parzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen § 23 BauNVO festgesetzt.

Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bis 50 m² Nutzfläche zulässig. Wenn Nebengebäude an der Grenze errichtet werden gilt § 7 Abs. 4 BayBO. Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände gem. BayBO einzuhalten und im Bauantrag durch eine Abstandsflächenberechnung nachzuweisen.

Es ist maximal eine Nebenanlagen pro Grundstück im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A) Hauptgebäude (I + D)

- Satteldächer und Pultdächer

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

B) Nebengebäude und Garagen (I)

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

1.4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

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

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

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

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

1.6. GRUNDRISSPROPORTIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Bei Neigungen von 44° - 46° sind auch

Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf insgesamt $\frac{1}{4}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

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

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

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

Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

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

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

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

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

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

Liegende Fensterformate sind unzulässig.

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

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

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

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

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

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 6,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 6,00 m nicht eingefriedet werden darf. Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen.

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

1.13. HÖHENLAGE

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

Die OK FFB Erdgeschoss soll gemittelt in das Gelände einbeschrieben werden. Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Höheneintragungen in mNN beizufügen.

1.14. EINFRIEDUNG

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

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

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

1.15. VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

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

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

1.16.1 Entwässerung

Das Oberflächenwasser des Plangebietes ist nach technischen Möglichkeiten auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung in Rückhaltegräben, Rigolen o.ä. ist im Zuge der öffentlichen Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Ortsteil Winterzhofen wird an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

1.17. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind bereits vermessen.

1.18. WERBEANLAGEN

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

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1. Allgemeine Festsetzungen

- 2.1.1 Der Oberboden ist schonend abzutragen, zwischenzulagern und vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- 2.1.2 Unbelastetes Oberflächenwasser soll vor Ort in angrenzenden Vegetationsflächen versickert werden. Die Nutzung von Regenwasser wird ausdrücklich empfohlen.
- 2.1.3 Befestigte Flächen in Privatflächen, Einfahrten und Stellplätzen sind als Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder wassergebundene Decken auszuführen.
- 2.1.4 Auf den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist nach Möglichkeit zu verzichten.

2.2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) Nr. 25a und BauGB

- 2.2.1 Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- 2.2.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten Laubbäume der Liste 2.3 Punkt 2.3.1 und 2.3.2 zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist jedoch zulässig.
- 2.2.3 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Privaten Baugrundstücke sind je 150 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum der Liste 2.3, Punkt 2.3.1 und 2.3.2 oder 1 Obstbaum, z.B. nach der Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt Liste 2.3, Punkt 2.3.4 zu pflanzen;
- 2.2.4 Die in der Planzeichnung auf Privatgrundstücken dargestellte Heckenpflanzungen im Norden und Westen zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft sollten vorrangig mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt und mit einer Tiefe von 3,00 m ausgeführt werden. Die Pflanzung von Sorten ist zulässig. Ziergehölze aus fremdländischen Arten dürfen bis zu 50% verwendet werden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Zwergsorten ist nicht erlaubt.
- 2.2.5 Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.2.6 Großbaumpflanzungen sind wie zeichnerisch dargestellt vorgesehen. Wird dabei der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungskabeln der OBAG oder anderer Leitungsträger unterschritten, sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leistungsträgern vorzunehmen.
- 2.2.7 Wenn in den **privaten Gärten** geschnittene Hecken gepflanzt werden, dürfen nur nachfolgend aufgeführte Arten verwendet werden:
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Ligustrum vulgare Ligusteralle niedrigen Laubgehölzhecken, z.B. Buchsbaum, Spiersträucher

2.3. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

2.3.1 Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16/18

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

2.3.2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	schwedische Mehlbeere
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide

2.3.3 Sträucher, verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.3.4 Obstbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14/16, Sorten aus der Kreissortenliste Neumarkt:

Apfel	Birne	Steinobst
Klarapfel	Gute Graue	Lützelsa. Frühzwetschge
Jakob Fischer	Philippsbirne	Hauszwetschge
Geheimrat Oldenburg	Alexander Lucas	Wangenheimer
Grahams Jubiläumsapfel	Gellerts Butterbirne	Ontariopflaume
Ingrid Marie		Althans Reneklude
Boskop		Kassins Süßkirsche
Danzinger Kant		Hedelfinger
Kaiser Wilhelm		Schattenmorelle

3. ERLÄUTERUNG ZUR „EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des "Leitfadens" des Bayer. Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

3.1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Planung aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, daß kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Mit Hilfe der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise", Abb. 2 des Leitfadens, wird im folgenden geprüft, ob ein vereinfachtes Vorgehen Anwendung findet.

3.2. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

3.3. Vorhabenstyp

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ ist 0,30 und die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.

3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

3.4.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland lt. Kategorie I, Oberer Wert). Im Baugebiet liegen keine Schutzgebiete nach BayNatSchG, keine Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen;

3.4.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung am Ortsrand vorgesehen:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen)

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

3.5. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

3.6. Schutzgut Wasser

3.6.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

3.6.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

3.6.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge Tiefbaumaßnahmen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken durch geeignete Anlagen

3.7. Schutzgut Luft/ Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

3.8. Schutzgut Landschaftsbild

3.8.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Baubauung an.

3.8.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild bedeutsame Bereiche.

3.8.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Veränderungen der Oberflächenformen
- Einbindung von Bauwerken und Ortsrändern durch Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen
- Eingrünung der Wohnstraßen
- Erhalt und Erstellung von Wegebeziehungen

3.9. Ergebnis:

Da alle Voraussetzungen für die vereinfachte Vorgehensweise gegeben sind, besteht für das Baugebiet kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4. FLÄCHENERMITTLUNG

siehe Planzeichnung

5. SONSTIGE HINWEISE

5.1. Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - oder Geruchsemissionen zu rechnen.

- 5.2. Im Falle anstehenden Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 5.3. Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefaßt und versickert werden.
- 5.4. Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu vermeiden, wird die Rückhaltung von Nutzwasser in Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen.
- 5.5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben.
- 5.6. Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen. Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung und die Beachtung des 2. Rettungsweges bei Gebäuden ist sicherzustellen.
- 5.7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g Wasserhaushaltsgesetz, Art 37 Bay Wassergesetz).
- 5.8. Die Bayernwerk Netz GmbH ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Die technischen Richtlinien zur Planung und Verlegung der Verkabelung einschl. der Pflanzabstände zu Erdkabeln (2,5 m oder Schutzverrohrung) sind zu berücksichtigen. Bei Errichtung der Erschließung ist § 123 BauGB (vorzeitige Baugenehmigung) zu berücksichtigen.
- 5.9. Die Stadt Berching setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Gemeinde erwartet deshalb von den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen. Die Installation von Brauchwassererwärmungsanlagen ist auch auf den Garagen möglich.
- 5.10. Für die Parzelle 1 besteht Bestandsschutz. Die Festsetzungen des BP greifen erst bei Nutzungsänderung oder Errichtung eines Wohngebäudes auf Parzelle 1. Grundsätzliche ist eine Nutzungsänderung nur in gebietsverträglicher Form genehmigungsfähig. Die Prüfung hierzu erfolgt durch das Bauantragsverfahren zur Nutzungsänderung.

6. BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

"Gemäß Art 89 Abs. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu € 500.000,- belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in diesem Bebauungsplan (Satzung) aufgeführten und enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Berching, den 4.4.2005

Neumarkt/OPf., den _____

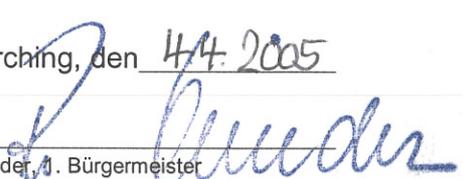


Eineder, 1. Bürgermeister

7. VERFAHRENSHINWEISE

- 7.1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am **25.02.2003** (§2 Abs. 1 BauGB).
- 7.2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am **11.03.2003** durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **4/2003** (§2 Abs. 1 BauGB).
- 7.3. Bürgerbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom **09.02.2004** bis **12.03.2004**. Auf die Bürgerbeteiligung wurde durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **2/2004** hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
- 7.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **26.01.2004** und Stellungnahme bis **10.03.2004** (§4 Abs. 1 BauGB).
- 7.5. Beschluss des Stadtrates zu den Anregungen gem. §3 Abs. 1 BauGB und zu den Stellungnahmen gem. §4 Abs. 1 BauGB am **24.05.2004**.
- 7.6. Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom **13.09.2004** bis **15.10.2004**. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.09.2004** benachrichtigt. Auf die Auslegung wurde auch durch Anschlag an der Amtstafel am **06.09.2004** und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. **9/2004** hingewiesen (§3 Abs. 2 BauGB).
- 7.7. Beschluss des Bauausschusses zu den Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB am **23.11.2004**.
- 7.8. Satzungsbeschluss am 18. JAN. 2005 (§10 Abs. 1 BauGB).
- 7.9. Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. mit Schreiben vom 17. FEB. 2005 AZ 43-610-01 (§10 Abs. 2 BauGB).
- 7.10. Bekanntmachung der Genehmigung / ~~des Satzungsbeschlusses~~ an der Amtstafel am 4.4.2005 und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 4/2005 (§10 Abs. 3 BauGB).
- 7.11. Inkrafttreten mit Bekanntmachung am 4.4.2005 (§10 Abs. 3 BauGB).

Berching, den 4.4.2005


Eineder, J. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WINTERZHOFEN I“

Für den Ortsteil Winterzhofen im Gemeindebereich Berching ist neu auszuweisendes Bauland notwendig um der ortsansässigen Bevölkerung wieder eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für den Ort stellt die Ausweisung dieses Baugebietes eine enorme Vergrößerung dar. Die Entwicklung erfolgt im Norden von Winterzhofen. Dort hat bereits eine Dorferweiterung mit Charakter eines allgemeinen Wohngebietes stattgefunden. Die Ausweisung des Baugebietes stellt somit eine folgliche Steuerung der Dorfentwicklung und einen temporären Abschluß für die nächsten Jahre dar.

Eine gewisse Nachhaltigkeit der Entwicklung kann durch die geringe Versiegelung in der öffentlichen und privaten Erschließung realisiert werden. Die hohe Anzahl der Bauparzellen im Vergleich zur bestehenden Bebauung wurde angesetzt um den Abschluss der Bebauung in die freie Landschaft zu definieren, und die Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Eine intensivere Verdichtung der Bebauung wurde jedoch aufgrund der geringen Akzeptanz und der Ausrichtung der Bebauung auf den lokalen Bedarf im Ort nicht weiter verfolgt. Eine nachhaltige Entwicklungsplanung kann nur mit Kompromissen erreicht werden.

Das ausgewiesene Gebiet erstreckt sich vom nordwestlichen Ortsrand bis zum nordöstlichen Anschluß an die Ernersdorfer Strasse. Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Nutzung als Wiesen- und Ackerflächen weitgehend eben. Eingriffe in die Geländeentwicklung sind nicht erforderlich.

2. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN „WINTERZHOFEN I“

2.1. LEITLINIEN DER PLANUNG

Der Bestand zeigt eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden. Die als Acker und Dauergrünland genutzten Flächen weisen eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Boden- und Gewässerschutzes auf. Besondere ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

2.2. ZWECKE DER FESTSETZUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Zusammen mit der geringen Eingriffsschwere durch die Festsetzung von Wohnbauland mit einer Grundflächenzahl von 0.35 und der geringen bis mittleren Empfindlichkeit der betroffenen Flächen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand und der landwirtschaftlichen Freiflächen erfolgt die Festsetzung der Ortsrandeingrünung auf privatem Baugrund. Die Eingrünung als Abgrenzung zur Freifläche und Wind- bzw. Sichtschutz ist ohnehin erforderlich. Die Straßenraumgestaltung ist durch wechselseitige Grünflächen mit Parkflächen in sickerfähigen Oberflächen und einer Gliederung durch Baumpflanzungen erfolgt.

Aufgestellt:
Berching, 14.01.2004
Sp

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

siehe Lageplan 1: 1000