

B E G R Ü N D U N G ( 2. FERTIGUNG)

ZUM BEBAUUNGSPLAN "HOLNSTEIN I" DER STADT BERCHING, LKRS. NEUMARKT I.D.OPF.

IN DER FASSUNG VOM 24-01-1983, GEÄNDERT AM 25-07-1983

GEÄNDERT AM 12-03-1985

GEÄNDERT AM 23-07-1985

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat hat am 7. September 1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Holnstein beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan, der sich zur Zeit in Aufstellung befindet, entwickelt. Eine vorzeitige Genehmigung des Bebauungsplanes wird gem. § 8, Abs. 2 BBauG erforderlich.

2. Planungsgebiet und Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteiles Holnstein und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Ortsstraße Flur-Nr. 131 (zum Anwesen Mayer)
- im Osten entlang der Grenze der Flur-Nr. 133 und im Bereich der weißen Laber (Fläche für Hochwasserabfluß muß freibleiben)
- im Süden durch die bestehende 20 kv-Freileitung und entlang dem bestehenden Fußweg Flur-Nr. 119
- im Westen durch die Kreisstraße NM 1

und umfaßt folgende Grundstücke:

Flur Nr. 119, 120, 125, 132, 133, 134, 135 und zum Teil Flur-Nr. 90, 108, 121, 122

3. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund einer regen Nachfrage der ansässigen Bevölkerung wird es notwendig, einen Bebauungsplan im Ortsteil Holnstein aufzustellen.

Die Planungsabsichten der Stadt sind, den Ortsteil Holnstein als einen Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet Berching zu entwickeln, da die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten und eine große Anzahl von Arbeitsplätzen, sowie auch die technischen Infrastruktureinrichtungen teilweise vorhanden sind.

#### 4. Derzeitige Situation

##### 4.1 Baugrund

Genaue Angaben liegen derzeit noch nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß der Baugrund problemlos zu bebauen ist. Der Boden besteht vorwiegend aus Lehm mit wechselndem Gehalt an Feinsand, Staubsand und Schluff, zum Teil steinig oder geröllführend, teilweise tonig. Geologisch gesehen stehen Schichten des Braunen Jura (Dogger) bzw. des Weißen Jura an.

##### 4.2 Straßen, Wege

Ausgebaute Straßen bzw. Wege innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Die im Norden, Osten, Süden und Westen liegenden Kreis- bzw. Ortsstraßen, an denen das Baugebiet teilweise angeschlossen wird, sind ausgebaut und haben alle einen Asphaltbelag.

##### 4.3 Baubestand

Ein Baubestand ist innerhalb des Plangebietes, abgesehen von den Grundstücken Flur-Nr. 133 und Flur-Nr. 135, nicht vorhanden.

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich, vorwiegend als Wiesen- bzw. Ackerland, genutzt.

##### 4.4 Topographie

Das Baugebiet ist im östlichen Bereich durchweg eben, während es im westlichen Bereich als Osthang mit einer Hangneigung von ca. 10 % ansteigt.

##### 4.5 Grundbesitzverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind größtenteils in Privatbesitz.

##### 4.6 Baumbestand

Ein nennenswerter Baumbestand ist, abgesehen von kleineren Buschgruppen und einigen Einzelbäumen, nicht vorhanden.

#### 4.7 Sonstiges

Ein durch das Baugebiet in West-Ost-Richtung verlaufender Wassergraben ist bereits teilweise verrohrt.

#### 5. Geplante Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sammelstraße mit einem Wendehammer, die zu einem späteren Zeitpunkt im Bebauungsplan "Holnstein II" weitergeführt werden kann. Die innere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Straßen ausgebildet werden. Planungsgrundlage für den Ausbau der Straßen ist die RAS-E. Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Ittelhofener Wasserversorgungsgruppe. Für das Plangebiet ist genügend Wasser bei ausreichenden Druckverhältnissen vorhanden.

Die Abwässer werden dem örtlichen, teilweise bestehenden bzw. geplanten Kanalnetz zugeführt.

Die Stromversorgung für das Baugebiet kann in Ergänzung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

#### 6. Bauliche und sonstige Nutzung

##### 6.1 Nutzung

Das Baugebiet ist als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nach § 5 Bau NVO festgesetzt: lärm- und geruchsintensive Anlagen sind unzulässig.

##### 6.2 Bebauung

Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt  $Z = I + DG$  als Höchstgrenze.

Alle Hauptgebäude erhalten ein Satteldach.  
Es sind insgesamt 29 Einzelhäuser geplant, mit einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 450 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Verkehr

Das Verkehrskonzept besteht aus einer Sammelstraße und zwei Stichstraßen. Die Stichstraßen sind durch Fußwege zum Teil untereinander verbunden. Die Stichstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen vorgesehen.

### 6.4 Freiflächen

Außer privaten Hausgärten und öffentlichen Verkehrsflächen ist im Planungsbereich noch eine im Westen liegende öffentliche, ca. 1800 m<sup>2</sup> große Grünfläche vorgesehen.

Um die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden größere Freiflächen vorgesehen, um deren weitere Entwicklung bzw. einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Im Osten des Geltungsbereiches wurde vom Wasserwirtschaftsamt entlang den Höhenlinien 414 und 415 eine Überschwemmungsgrenze amtlich festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet wurde als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete sind als Baugebiet ungeeignet und von Bebauungen freizuhalten.

### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Baugebiet sind bodenordnende Maßnahmen auf privater Basis (Kauf, Tausch etc.) vorgesehen. Die Stadt Berching behält sich jedoch die Möglichkeit der Durchführung von Umlenkungs- oder Grenzänderungsverfahren vor.

### 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4,2 ha	100 %
Größe der Bauflächen	2,82 ha	67,1 %
öffentliche Straßen und Wege	0,55 ha	13,1 %
davon Verkehrsbegleitgrün	0,07 ha	
öffentliche Grünfläche	0,18 ha	4,3 %
Wasserfläche	0,09 ha	2,1 %
Überschwemmungsgebiet	0,56 ha	13,3 %

Vorhandene Wohneinheiten	2	WoE
Geplante Wohneinheiten	ca. 29	WoE
Einwohner (Annahme 3,2 Einwohner/WoE)	ca. 93	E
Bruttowohnungsdichte	ca. 7,4	WoE/ha
Bruttowohndichte	ca. 22,1	E/ha
Nettowohnungsdichte	ca. 10,5	WoE/ha
Nettowohndichte	ca. 31,4	E/ha

9. überschlägig ermittelte Erschließungskosten

1. Straßenausbau (einschl. Fußwege)	ca. DM	..... 498.750,--
2. Grunderwerb	ca. DM	..... 157.000,--
3. Straßenbeleuchtung	ca. DM	..... 30.000,--
4. Kanalisation	ca. DM	..... 400.000,--
5. Wasserversorgung	ca. DM	..... 170.000,--
6. Öffentliche Grünflächen (einschl. Verkehrsbegleitgrün)	ca. DM	..... 75.000,--
überschlägig ermittelte Erschließungskosten		
insgesamt	ca. DM	..... 1.330.750,-- =====

Aufgestellt: Nürnberg, im Juli 1983  
DA/A

zuletzt geändert am 12.03.1985

GAUFF INGENIEURE

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co  
Passauer Straße 9, 8500 Nürnberg 10  
Telefon: 09 11 / 40 90 10 - Telex: 622219

Die Stadt Berching erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayBS I. S. 462) i.d.F. d. Bek. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) sowie der Art. 91 und 89,1 Nr. 10 der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Neumarkt i.d.Opf. vom ..... 12.10.94 ..... Az. .... IV/3-610-1-Ts/sch ..... genehmigten Bebauungsplan.

### Satzung

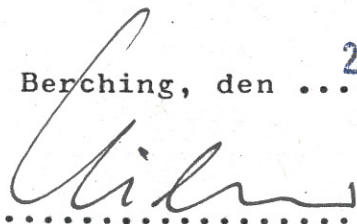
#### § 1

"Für den Bebauungsplan Holnstein, der Stadt Berching gilt der vom Büro H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co., Nürnberg, am 24.01.1983 gezeichnete, zuletzt am 23.07.85 geänderte Bebauungsplan Holnstein, der zusammen mit den "weiteren Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 24.01.1983, zuletzt geändert am 23.07.1985 den Bebauungsplan bildet.

#### § 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stadt Berching, den 26.10.94 .....



.....  
LÖHNER  
1. BÜRGERMEISTER