



- Präambel**
 Der Markt Beratzhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Festsetzungen durch Text**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
 - Die seitliche Wandhöhe ist bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen mit höchstens 8,60 m festgesetzt. Für das im Planteil festgesetzte Parkhaus ist eine seitliche Wandhöhe von mindestens 5,50 m und höchstens 6,00 m zulässig. Die Firsthöhe ist mit mindestens 11,0 m und höchstens 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) und der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkte für die Firsthöhe sind der FFB EG und der First. Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu jeweils 0,3 m abgewichen werden, dies gilt nicht für das im Planteil festgesetzte Parkhaus.
 - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten.
 - Gebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.
 - Sofern im Planteil eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m sowie durch Terrassen überschritten werden.
 - Baugestaltung**
 - Als Dachform ist ein gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Baukörpers oder Walmdach festgesetzt. Für Nebengebäude ist auch ein Flachdach (auch begrünt) zulässig. Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude mit 15 - 24 Grad festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Die Dachüberstände dürfen max. 0,50 m betragen. Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
 - Die Fassaden von Wohngebäuden sind in Holz und/ oder Putz in hellen matten Farben auszuführen.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,1 m zum Boden einhalten. Die Errichtung von Einfriedungsmauern und Gabionen zur Einfriedung ist unzulässig. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht höher als 1,20 m errichtet werden.
 - Solarenergieanlagen sind in der gleichen Neigung wie das Dach zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden und den First nicht überragen.
 - Stellplätze/ Nebengebäude**
 - Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).
 - Je Wohngebäude ist außerhalb der Baugrenzen 1 Nebengebäude als Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 20 qm zulässig.
 - Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.
 - Gelände, Stützmauern**

Geländeveränderungen sind zulässig. Höhen sprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmeweise können auch höhere Gelände veränderungen und Stützmauern zulässig sein, sofern es zum Angleich an das bestehende Gelände an den Geltungsbereichsgrenzen erforderlich ist.
 - Grünordnung**
 - Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind großkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20cm zu verwenden. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Bäume 1. Ordnung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Stiel-Eiche o. ä. Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
 - Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten in der Qualität Hochstamm zu verwenden.
 - Auf der im Planteil festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgrabungen und Auffüllungen unzulässig.
 - Auf der im Planteil festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Flächenanteil von 30 Prozent als naturnahe Hecke anzulegen. Hierzu sind standortgerechte heimische Gehölze in der Pflanzqualität 2xv, 60 - 100 cm zu verwenden. Zusätzlich sind 4 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Mindestqualität Stammumfang 16-18cm zu verwenden. Die Anlage eines Spielplatzes ist zulässig.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
 - Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
 - Artenschutz**

Maßnahme zur Vermeidung:
V-01-Gebäudeabbruch: Ein Gebäudeabbruch ist nur zwischen Anfang November und Ende März zulässig.
V02-Ersatzquartiere: An den neuen Gebäuden sind insgesamt 8 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse (z. B. Fa. Schwegler oder Hasselheldt Naturschutz) einzurichten. Sie sind in verschiedenen Himmelsrichtungen anzubringen. Alternativ können im Plangebiet auch 3 Fledermaustürme (z. B. Fa. Hebergo) errichtet werden.
 - Sichtdreiecke**

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
 - Immissionsschutz**
 - Aktiver Schallschutz**

Vor Aufnahme der Wohnnutzung ist das im Bebauungsplan festgesetzte Parkhaus in vollem Umfang mit einer seitlichen Wandhöhe von min. 5,5 m und einer Firsthöhe von 11 m über der festgesetzten Höhe Fertigfußboden EG zu errichten. Die Nordostfassade sowie das Dach sind dabei witterungsbeständig und fugendicht auszuführen und müssen im verbauten Zustand ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_w von mindestens 30 dB aufweisen.
 - Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die im Planteil gekennzeichnete Fassade entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IG_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird.
 - Grundrissorientierung / passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den im Planteil gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt gleichermaßen für sämtliche Schlafräume des 2. Obergeschosses.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Laubengänge, Erkervorbauten) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
 - Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109_1 zu erfüllen.
 - Die bestehenden Bodenverunreinigungen sind sachgerecht zu beseitigen.

- Niederschlagswasserbeseitigung**
 - Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern, das Durchstoßen der Deckschichten über dem Karstgestein ist nicht erlaubt.
 - Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser zu erstellen, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.
 - Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, das auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen zu sammeln.
 - Flächenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
 - Auf jedem Grundstück oder über Gemeinschaftsanlagen ist für das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum zu errichten.
 - Die zulässige Einleitmenge für die Teilfläche 1: Parkhaus & Bauraum 2 sowie die Teilfläche 2: Bauraum 1 & Bauraume 3-5 beträgt jeweils 5 l/s.
 - Die Wassermenge muss z.B. durch Einbau eines Regenwasserspeichers mit einem Rückhaltvolumen von mindestens 48 cbm für die Teilfläche 1 und mindestens 47 cbm für die Teilfläche 2 mit Drosselrichtungen begrenzt werden. Die Regenwasserspeicher dürfen keinen Dauerstau vorhalten und müssen sich vollständig entleeren.

- HINWEISE**
- Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden. Gebäudeöffnungen sollten min. 0,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante liegen.
 - Zum Schutz vor Wassereintrüben aus Starkregenereignissen wird die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern beeinflusst werden. Insbesondere dürfen keine Gelände veränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich ablenken können.
 - Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
 - Aufgrund einer orientierenden Altlastenuntersuchung wurden Verunreinigungen festgestellt, von denen im derzeitigen Zustand aufgrund der Versiegelung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Bei einer Entsiegelung ist der Standort durch eine Gutachter neu zu bewerten. Bei Ausbühmaßnahmen ist mit kontaminiertem Material zu rechnen, das erhöhte Entsorgungskosten verursachen kann.
 - Die DIN 4109_1 kann im Rathaus des Marktes Beratzhausen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
 - Die Bewohner werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm), die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, hingewiesen.
 - Für Versickerung sind grundsätzlich die NWF/IV und die TRENGW zu beachten. Auf die Problematik der Versickerung von Regenwasser von metallisch gedeckten Dächern (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei, usw.) wird hingewiesen.
 - Aufgrund der Bodenverhältnisse sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser nur sehr schwer bis nicht möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen.
 - Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.
 - Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind einzuhalten.
 - Die Nutzung von Regenwasserspeichern für Hauswasser (z.B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) wird mit Blick auf den Klimawandel dringend empfohlen. Hierbei ist die Trinkwasserverordnung einzuhalten. Die Vorgaben wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

- Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vomgemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomhat in der Zeit vombis.....stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomhat in der Zeit vombis.....stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom.....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom.....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....bisöffentlich ausgelegt.
 - Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 15.03.2022 für unwirksam befunden.
 - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vomdie Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom.....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 214 Abs. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisbeteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom.....wurde mit der Begründung gemäß § 214 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....bisöffentlich ausgelegt.
 - Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister
- Beratzhausen, den
- Beer, 1.Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"EHEMALIGES BAYWA GELÄNDE"

MARKT BERATZHAUSEN

LANDKREIS REGENSBURG



Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichnung M 1:1.000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH

AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18128 H:\Projekte\Stadtcad\BP Baywa Beratzhausen\Planung\BP Baywa.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubbeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 12.05.2022

NORD