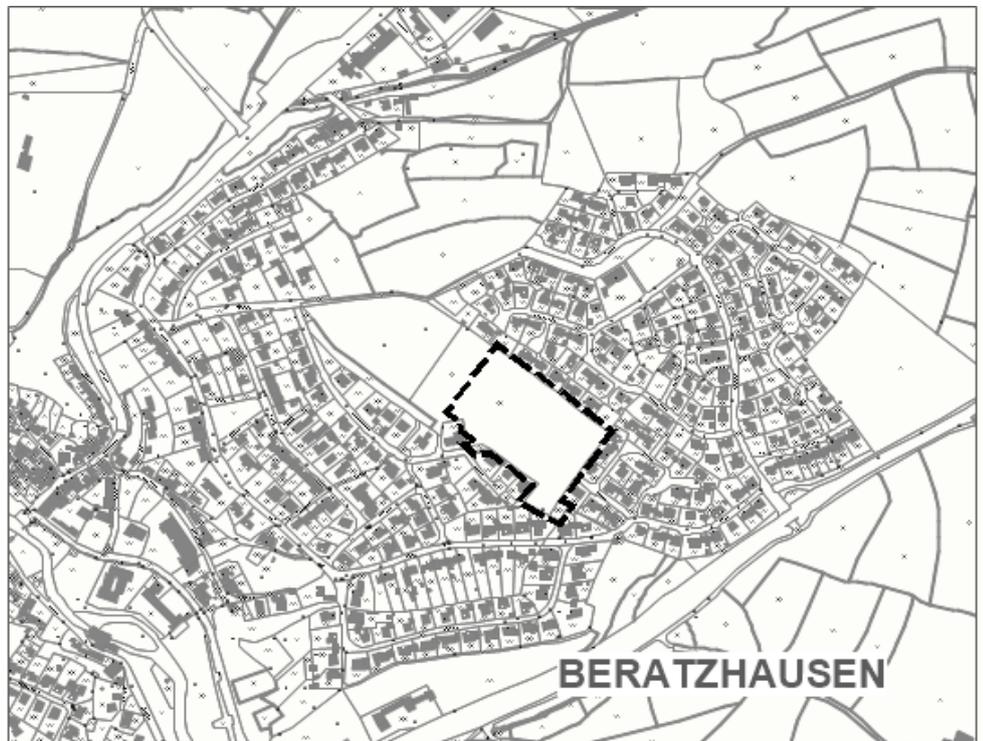


MARKT BERATZHAUSEN

MARKTSTRASSE 33
TELEFON: 93493/9400-0
FAX: 09493/9400-22
WWW:BERATZHAUSEN.COM



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reitkoppel“



Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 15.06.2022

mit Änderungen entsprechend Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.06.2022

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel mit Satzungstext	3
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B), Hinweise durch Planzeichen (Teil C) und Verfahrensvermerken	4
Textliche Festsetzungen (Teil D) und Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil E)	5 bis 14
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	1 bis 14

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt die Gemeinde Zeitlarn folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Reitkoppel“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2022 ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Reitkoppel“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2022 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Beratzhausen: 882/36, 883/3 und 883/8 (Teilfläche)

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

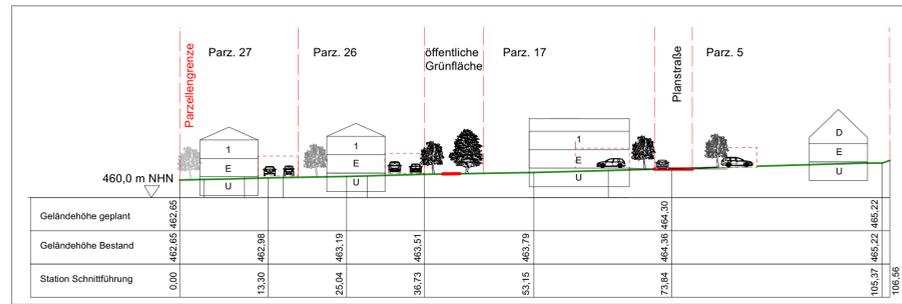
§ 4

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Reitkoppel“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2022 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Beratzhausen, den

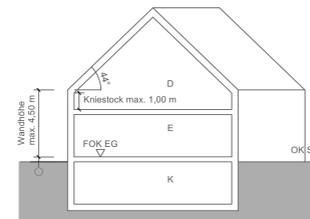
Matthias Beer
1. Bürgermeister. Markt Beratzhausen

GELÄNDESCHNITT A-A' M = 1: 500 (BESTANDTEIL DER HINWEISE)

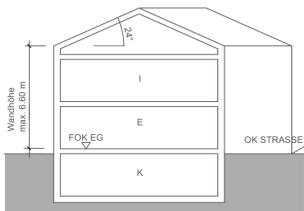


REGELBEISPIELE BAUTYP E+I, E+D und E + II

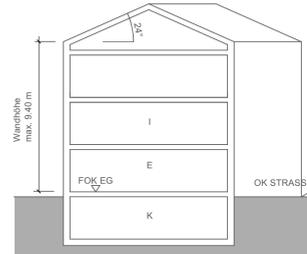
BAUTYP B : E + D
Satteldach und Kniestock



BAUTYP A : E + I
Satteldach



BAUTYP A : E + II
Satteldach



A LAGEPLAN M = 1 : 1.000



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet (mit Bezeichnung des Teilgebiets)	II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)	III Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
Bauweise, Haustyp <ul style="list-style-type: none"> = nur Einzelhaus zulässig = nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig = nur Hausgruppen (Kerthäuser) zulässig = Offene Bauweise = Abweichende Bauweise In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kletterhäuser mit einem einseitigen Grenzsanbau oder grenznahem Bau entsprechend Baulinie je Hauptgebäude zulässig.	zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude SD = Satteldach von minimal * bis maximal *

Parzellen 01-11, 13
Parzellen 27 und 28

WA 1	II
GRZ max. 0,35	E+D, E+1
	SD 38° - 44°

Parzellen 14 - 20

WA 3	II
GRZ max. 0,35	E+1
	SD 20° - 24°

Parzellen 21 - 26

WA 2	II
GRZ max. 0,40	E+D, E+1
	SD 38° - 44°

Parzelle 12

WA 4	III
GRZ max. 0,35	E+2
	SD 20° - 24°

- 2.2 Maßangabe in Metern
- 2.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 2.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)
- 2.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.6 Garage oder Nebengebäude

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage in m NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig. öffentlicher Parkplatz zulässig
- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 3.4 Grundstückszufahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen

- 4.1 Versorgungsfläche
- 4.2 Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafo-Station

5. Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.2 Neuanpflanzung Groß-/ Kleinbaum auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.3 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.4 Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), symbolische Darstellung, die genaue Ausgestaltung erfolgt entsprechend Entwässerungsplanung

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.2 Firstrichtung zwingend

ÜBERSICHTSPLAN GEBIET "REITKOPPEL"



Quelle: LfU

C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in ca. Angabe
- Parzellenummer
- Vorschlag Baumpflanzung auf Privatfläche
- Höhenschichtlinien in m ü. NN gem. Vermessung
- Achse für Geländeschnitt
- geplante Böschung (Regenrückhaltebecken)
- mögliche Gebäudestellung Hauptgebäude/Garage
- Abgrenzung Gehweg/Straße
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
G - Gas, S - Strom, A - Abwasser, T - Telekom

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Weitere Festsetzungen im Textteil: "Textliche Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplans. Gleiches gilt für die "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen".

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 20.05.2022 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Reitkoppel" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxxxxx ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Reitkoppel" mit Begründung in der Fassung vom xxxxxx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxxxx bis einschließlich xxxxxx öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxxxxx wurde vom xxxxxx bis einschließlich xxxxxx durchgeführt.

4. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Reitkoppel" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

6. Ausgefertigt Markt Beratzhausen, den
9. (Siegel)

Erster Bürgermeister Matthias Beer

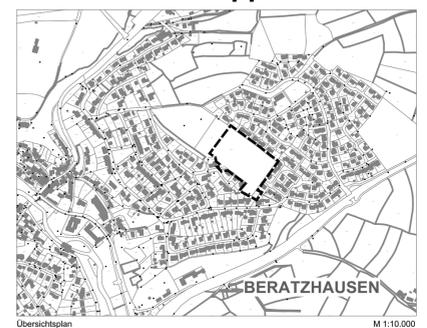
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans "Reitkoppel" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Reitkoppel" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Beratzhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Beratzhausen, den

Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

MARKT BERATZHAUSEN
MARKTSTRASSE 33
93176 BERATZHAUSEN
TELEFON: 09483 / 9400-0
WWW.BERATZHAUSEN.DE
Landkreis: Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Reitkoppel"



Planinhalt:	Maßstab:
ÜBERSICHTSLAGEPLAN	-
A LAGEPLAN	1: 1.000
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	-
C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	-
REGELBEISPIELE	1: 200
GELÄNDESCHNITT A - A' ALS HINWEIS	1: 500
VERFAHRENSVERMERKE	-

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung Entwurf vom 15.06.2022
mit Änderungen entsprechend Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.06.2022

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR. 28, 93059 REGENSBURG
TELEFON: 0941/83019-0 / TELEFAX: 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

D Textliche Festsetzungen

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung

Die Planzeichnung vom 15.06.2022 in der Fassung vom _____ ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ist in der Planzeichnung vom 15.06.2022 in der Fassung vom _____ festgesetzt.

3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Allgemeine Wohngebiete
2. öffentliche Verkehrsflächen
3. öffentliche Grünflächen
4. Fläche für Versorgungsanlagen

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig. Flächen für Stellplätze und Garagen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m und einer belebten Bodenschicht von mind. 0,2 m.

(2) Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzt.

(3) Es gelten die Regelungen der BayBO zur Definition der Geschosse.

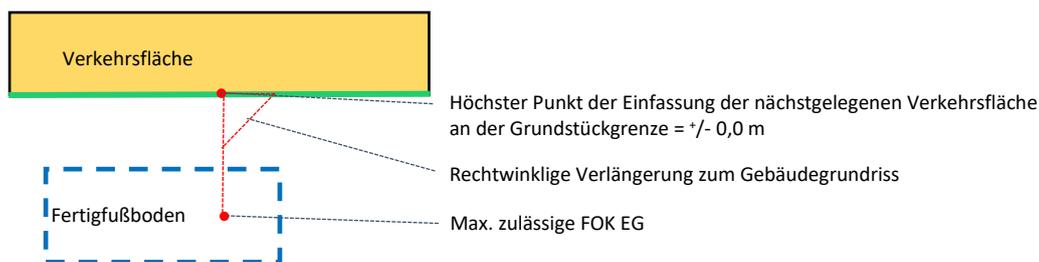
Definition Geschoss gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

- (3) Zulässig sind die Gebäudetypen entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.
- (4) Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- (5) Die zulässige Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK EG max.) der Hauptgebäude beträgt im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,5 m über dem hergestellten Niveau der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche .

Bezugspunkt für die FOK EG ist jeweils der höchste Punkt der Einfassung der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau des höchsten Punkts der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodendecke (FOK EG).



- (6) Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Fertigfußbodenhöhe (FOK max.) 0,30 m über dem hergestellten Niveau der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- (7) Als zulässige maximale Wandhöhe wird festgesetzt:

Für Bautyp E + D: 4,50 m.

Für Bautyp E + 1: 6,60 m.

Für Bautyp E + 2: 9,40 m.

Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: FOK EG.

Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

5. Bauweise (§ Bauweise 22 BauNVO), Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- (1) Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete festgesetzt.
- (2) Die max. Wandhöhen beziehen sich auf die Baugestaltung. Unabhängig davon gelten die Abstandsflächenregelungen entsprechend Art. 6 BayBO. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt die geplante Geländeoberkante.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.
- (2) Baulinie: Entlang der durch die Planzeichnung festgesetzten Baulinie muss gebaut werden.
- (3) Terrassen dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude, die keine Garagen sind, bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. Im WA 4 sind Nebengebäude bis max. 40 m² Grundfläche zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die größer als 75 m³ sind, genehmigungspflichtig sind.) Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des hergestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Stellplätze zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (2) Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A und B, festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig.
- (3) Parkbuchten sind mit wasserdurchlässigem Wegebelag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, etc.) herzustellen.
- (4) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Planzeichnung (Teil A und B) ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses

- (1) Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- (2) Das Durchstoßen der Deckschichten über dem Karstgestein ist nicht erlaubt.
- (3) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe und einen Niederschlagswasserkanal in das Regenrückhaltebecken der öffentlichen Grünflächen mit mindestens 10 cm bewachsener Oberbodenzone einzuleiten.
- (4) Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser zu erstellen, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.
- (5) Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, das gesamte auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen (Zisternen) zu sammeln.

- (6) Flächenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
- (7) Auf jedem Grundstück oder über Gemeinschaftsanlagen ist für das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum zu errichten.
- (8) Die zulässige Einleitmenge für das Baugebiet in das Kanalsystem beträgt 5 l/s.
- (9) Die in das Kanalsystem ablaufende Wassermenge des Baugebietes ist durch Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 185 m³ mit Drosseleinrichtungen zu begrenzen.

11. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb von Spielgeräteflächen und Wegen mit einer kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen und zu bepflanzen.

12. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers belastete Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche ist der Planzeichnung (Teil A und B) zu entnehmen.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Entsorgungsträgers zulässig.

13. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzrichtlinien) in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung sind zu beachten.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- (3) Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.
- (4) Für Garagen und überdachte Stellplätze wird ein begrüntes Flachdach empfohlen.
- (5) Zu Grundstückszufahrten und -zugängen und nicht überdachten Stellplätzen wird empfohlen, diese mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder offenporige Pflastersteine). Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke erfolgen.
- (6) Es gelten die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

14. Baugestaltung

- (1) Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Wand-, Sockel- und Firsthöhen sowie in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung an das zuerst genehmigte Haus.
- (2) Kettenhäuser
Auf den an den Grundstücksgrenzen errichteten Gebäudeseiten sind Öffnungen jeglicher Art unzulässig.

Kettenhäuser müssen mit der westlichen Hauptgebäudeseite an der Baulinie errichtet werden. Die Garagen/Nebengebäude müssen sich unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen. Bei den Parzellen 14 bis 20 müssen die südöstlichen Garagen-/Nebengebäudeseiten an der Grundstücksgrenze anschließen.

Ansonsten sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

- (3) Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände:
Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch 15 cm hohe Vorbauten/Anhebung so zu schützen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.
- (4) Fassaden
Die Fassaden können verputzt oder holzverschalt werden. Grelle Wandfarben sind nicht zulässig. Sichtbarer Beton oder Sichtbeton darf nur in untergeordneten Teilbereichen (< 25 % Fassadenfläche) verwendet werden. Fassaden von Anbauten können auch in matten Metallblechen ausgeführt werden.
- (5) Anbauten
Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone oder Wintergärten. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 60 % der Wandseite des Hauptbaukörpers, an der der Anbau errichtet wird, festgesetzt.
- (6) Gestaltung der Dächer
Zulässig für Hauptgebäude sind:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 44° beim Bautyp E + D
Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° bei den Bautypen E + I und E+II
Die Dacheindeckung kann in kleinteiliger Eindeckung mit Ton- bzw. Betondachstein in Rot, Rot-Braun, Grau erfolgen. Ferner ist beschichtetes Stehfalzblech in Aluminium oder Titanzink, natur-, rotbraun bzw. graufarben zulässig. Bei allen Dacheindeckungen sind auffällige Sonderfarben oder lackähnliche oder glänzende Beschichtungen unzulässig.
- (7) Dachüberstände Hauptgebäude
Dachüberstände sind an der Traufseite Satteldach auf maximal 50 cm und am Giebel auf max. 30 cm zu begrenzen. Dachrinnen zählen nicht zum Dachüberstand.
- (8) Photovoltaikanlagen werden empfohlen.
Photovoltaikanlagen sind planparallel auszuführen. Eine Volldeckung mit Solarpaneelen ist zulässig.
Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.
- (9) Dachaufbauten zulässig bei Bautyp E + D
Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche nur beim Bautyp E + D zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgauben mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche.

Satteldachgauben müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 2,50 m haben, der lichte Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

- (10) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes zulässig. Auf den Baugrundstücken dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen 1,0 m nicht überschreiten. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen sind zu beachten.
- (11) Stützmauern sind auf 1,0 m Höhe zu begrenzen.

15. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung als mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie nicht verunstalten und eine gemeinsame Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der beworbenen Leistung) sind unzulässig.

16. Grünordnung

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.
- (2) Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung der Artenliste 2 zu pflanzen.
- (3) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
- (4) Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

17. Sonstiges

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeänderungen sind von den Anliegern zu dulden.

E Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind in allen Punkten einzuhalten, die durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt sind.

2. Erschließung

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche beinhaltet neben den Fahrbahnen auch Seitenflächen oder innerhalb liegendes Verkehrsgrün. Die genaue Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3. Altlasten und Bodenschutz

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten bei den Bodenarbeiten organoleptische Auffälligkeiten erkannt werden, ist das weitere Vorgehen umgehend mit dem Landratsamt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzuklären.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

5. Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streiter zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1 .8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

7. Denkmalschutz

Entsprechend BayernAtlas liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

8. Wasserhaushalt

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.

Da die Straßenverkehrsfläche die Anwendbarkeit der NWFreiV überschreitet, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

9. Immissionsschutz

Laut überschlägiger Berechnung zu den Potentialflächen im Flächennutzungsplan von GEO.VER.S.UM vom Dezember 2021 werden keine Beeinträchtigungen der geplanten WA-Flächen erwartet.

10. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die an das Baugebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgendes Regelwerk werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

11. Pflanzlisten

Artenliste 1 - Bäume 1 Wuchsordnung

(Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm als Hochstamm)

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn, in Sorten |
| Tilia cordata in Sorten | - Winter-Linde, in Sorten |
| Juglans regia | - Walnuss |

Artenliste 2 - Bäume 2. Wuchsordnung

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)

- | | |
|---|------------------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche, in Sorten |
| Crataegus laevigata und
lavallei in Sorten | - Weißdorn |
| Fraxinus ornus | - Blumenesche |
| Prunus mahaleb | - Steinweichsel |
| Prunus padus | - Trauben-Kirsche, in Sorten |
| Prunus in arten | - Zierkirsche |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Obstbäume in Arten und Sorten als Halbstämme | |

Artenliste 3 - Sträucher und Kleinbäume:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Berberis vulgaris | - Berberitze |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Crataegus monogyna/laevigata | - Weißdorn |
| Euonymus europaea | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster* |
| Lonicera nigra | - Heckenkirsche* |
| Prunus spinosa agg. | - Artengruppe Schlehe |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Rosa canina | - Hundsrose, weitere Wildrosen |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche (Vogelbeere) |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball* |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball* |

Artenliste 4 - geschnittene Hecken

- | | |
|-------------------|-----------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster* |

Artenliste 5 - extensive Dachbegrünung

Stauden und Gräser

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| Achillea tomentosa aurea | - Gelbe Polstergarbe |
|--------------------------|----------------------|

Dianthus carthusianorum	- Kartäusernelke
Dianthus deltoides	- Heidenelke
Dianthus plumarius	- Federnelke
Hieracium piccella	- Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	- Schillergras
Petrorhagia saxifraga	- Felsnelke
Saponaria ocymoides	- Polsterseifenkraut
Saxifraga paniculata	- Trauben-Steinbrech
Sempervivum in Arten	- Dachwurz
Thymus serpyllum	- Sandthymian
Sedum Sprossen:	
Sedum album	- Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	- Fetthenne
Sedum hybridum	- Mongolensedum
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	- Teppichsedum

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.