

MARKT BERATZHAUSEN

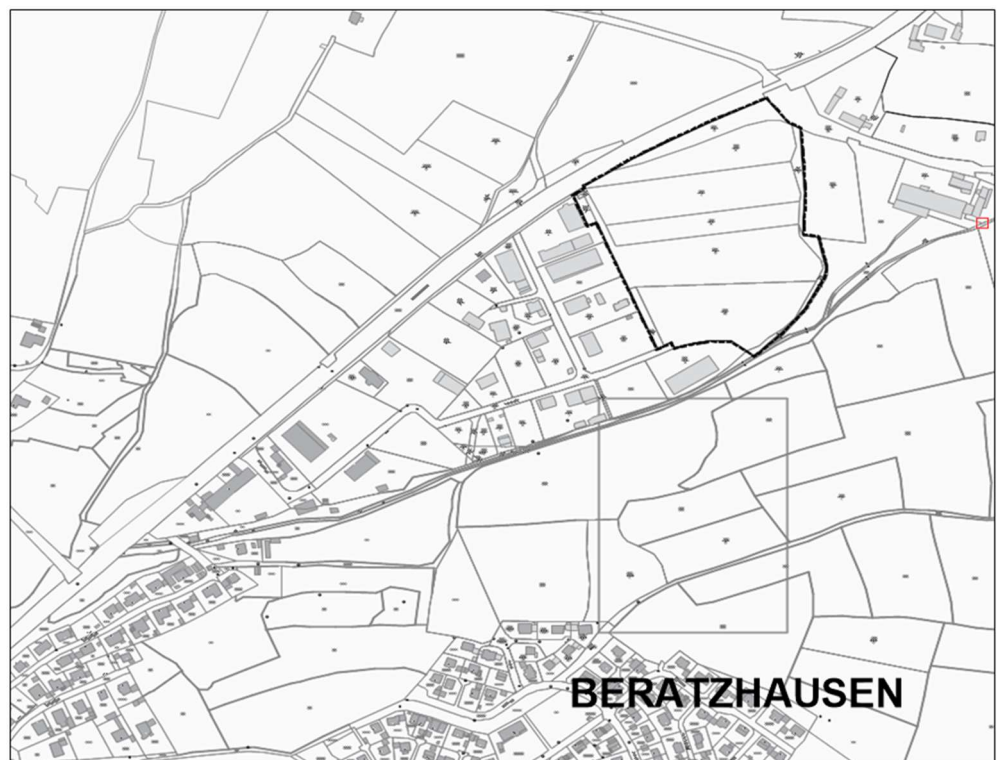
MARKTSTRASSE 33
TELEFON: 93493/9400-0
FAX: 09493/9400-22
WWW:BERATZHAUSEN.COM



Bebauungsplan „Windstall II“

mit integriertem Grünordnungsplan

und Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“



Fassung Vorentwurf vom 28.09.2023

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 15

Präambel

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023, 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 §§ 2,3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, erlässt die Gemeinde Beratzhausen folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Windstall II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2023 ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Windstall II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2023 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Beratzhausen: 947/1, 947/4, 947/17, 947/18, 950/2, 950/3, 950/4, 973 (Teilfläche) und 973/9.

§ 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 „Windstall II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2023 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

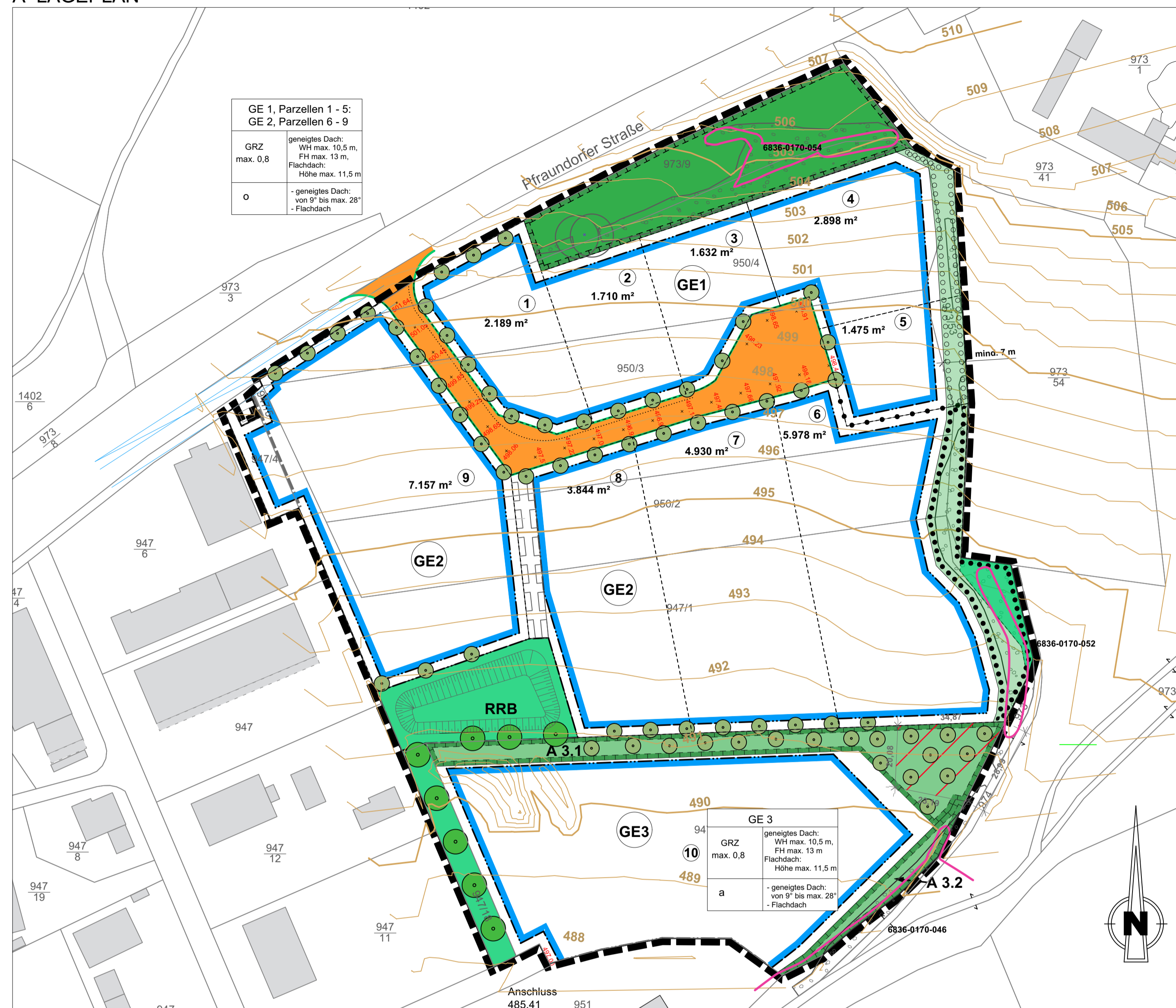
Aufgestellt:
Regensburg, den xx.xx.2023

Beratzhausen, den

KEHRER TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Matthias Beer
1. Bürgermeister. Markt Beratzhausen

A LAGEPLAN



GE 1, Parzellen 1 - 5; GE 2, Parzellen 6 - 9	geneigtes Dach: WH max. 10,5 m, FH max. 13 m, Flachdach: Höhe max. 11,5 m
o	- geneigtes Dach: von 9° bis max. 28° - Flachdach

GE 3	geneigtes Dach: WH max. 10,5 m, FH max. 13 m, Flachdach: Höhe max. 11,5 m
a	- geneigtes Dach: von 9° bis max. 28° - Flachdach

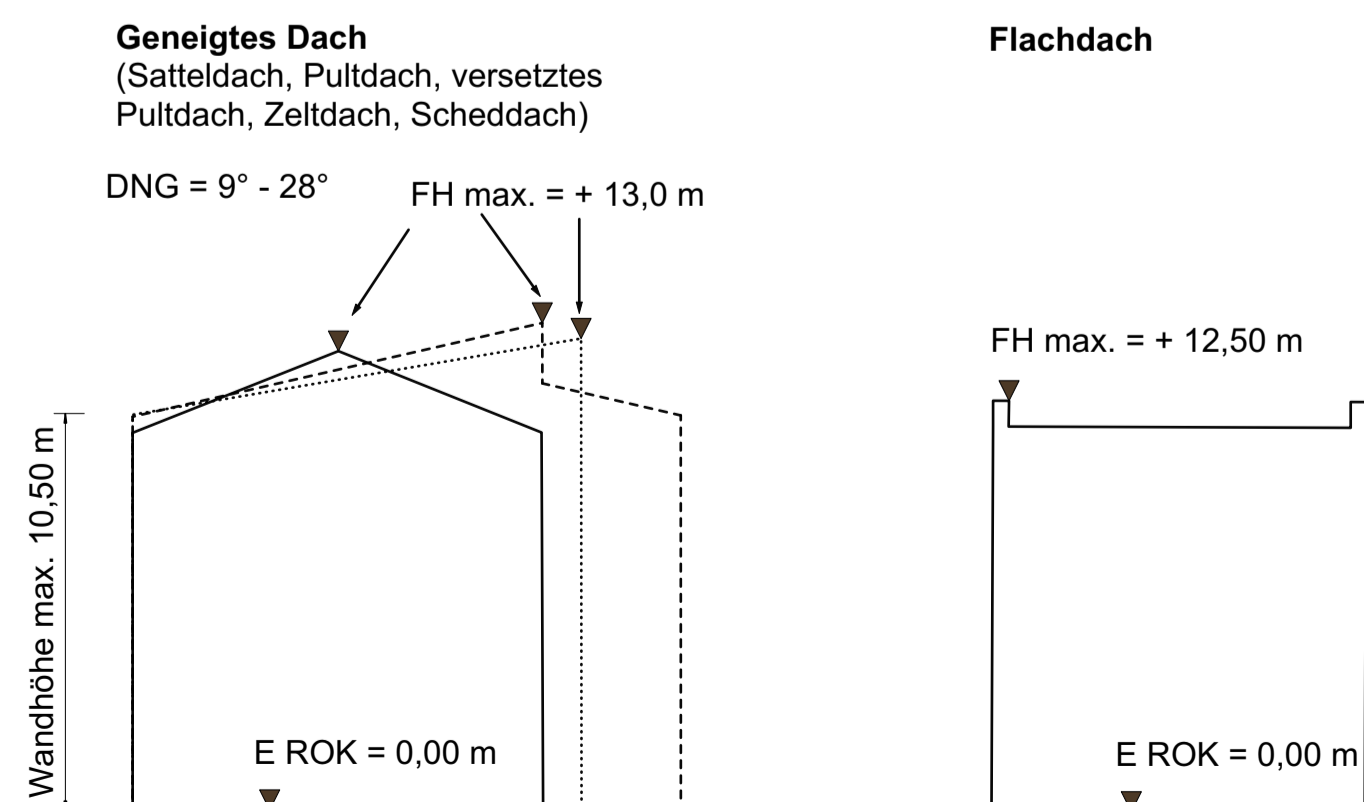
C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 455/2 Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- 1.456 m² Vorschlag Parzellengrenzen mit Flächengrößen in ca. Angabe
- Parzellennummer
- 419 Höhengichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NN gem. Vermessung
- ungefähre Lage Böschung Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung Seitenstreifen/Straße
- 6836-0170-052 Umgrenzung kartiertes mit Biotopeilflächennummer
- Ausgleichsfläche lt. Bescheid zum Bauvorhaben vom 08.10.2020

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

F REGELBEISPIELE, M= 1:200



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Autohöfe, Tankstellen außer Stromtankstellen, Wohnungen auch nicht für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung GE = Gewerbegebiet (mit Bezeichnung des Teilgebiets)	
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)	WH Maximal zulässige Wandhöhe in m FH Maximal zulässige Firsthöhe in m
Bauweise	zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude
o = offene Bauweise	SD = Satteldach PD = Pultdach VPD = versetztes Pultdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach von minimal * bis maximal *

2.2 Maßangabe in Metern

2.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßengrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.3 464,33 Festsetzung der Höhenlage in m NHN. Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der ROK EG

4. Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.2 Erhalt von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3 Neuanpflanzung Baum, Kleinbaum oder Obstbaum auf öffentlicher/privater Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf öffentlicher /privater Fläche
- 6.3 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) auf privater Fläche, Ortsrandeingerührung
- 6.4 A 3.1 Nummerierung Teilbereich Ausgleichsfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1 RRB Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), symbolische Darstellung, die genaue Ausgestaltung erfolgt entsprechend Entwässerungsplanung

8. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Gewerbegebiet am Geißweg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERSICHTSPLAN GEWERBEBEBIET "WINDSTALL II"



Quelle: LfU, M = ca. 1: 25.000

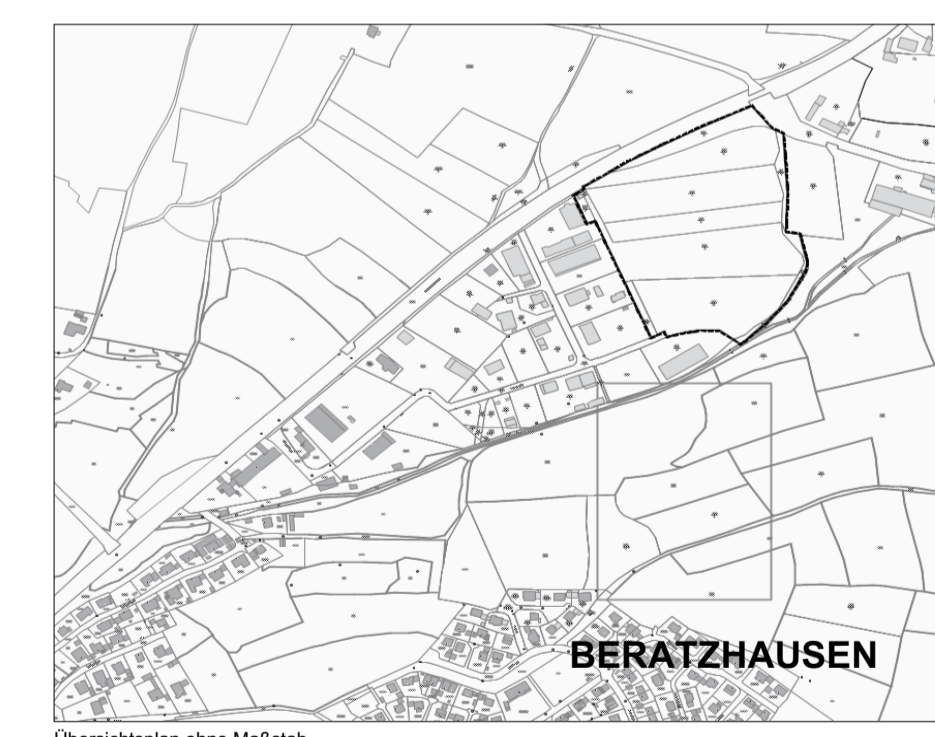
VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 20.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Gewerbegebiet "Windstall II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxxxxx ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Windstall II" in der Fassung vom xxxxxx hat in der Zeit vom xxxxxxxx bis einschließlich xxxxxx stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxxxxx hat in der Zeit vom xxxxxx bis einschließlich xxxxxx stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Windstall II" in der Fassung vom xxxxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxxxxxx bis einschließlich xxxxxxxx öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Windstall II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Markt Beratzhausen, den
6. Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)
Ausgefertigt
Markt Beratzhausen, den
7. Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Windstall II" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Windstall II" 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
8. Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

Plangrundlage im UTM 32-Koordinatensystem
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN)
im DHHN2016 (Status 170)

MARKT BERATZHAUSEN
MARKTSTRASSE 33
93176 BERATZHAUSEN
TELEFON: 09493 / 9400-0
WWW.BERATZHAUSEN.DE
Landkreis: Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Windstall II" mit Teiländerung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Geißweg"



Planinhalt:
ÜBERSICHTSPLAN
A LAGEPLAN
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN
D und E VERWEIS AUF TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE
F REGELBEISPIELE
VERFAHRENSVERMERKE

Maßstab:
ca. 1:25.000
1: 1.000
1: 200

Fassung Vorentwurf vom 28.09.2023

Entwurfsverfasser:

KEHRER-TECHNIK

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

D Textliche Festsetzungen

Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise des Ausgangsbauungsplans „Gewerbegebiet am Geißweg“ (in Kraft getreten am 30.04.1993) für die Änderungsfläche aufgehoben und durch die Regelungen des Bebauungsplans „Windstall II“ ersetzt.

1. **Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Planzeichnung in der Fassung vom 20.09.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Windstall II“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.09.2023 festgesetzt.

3. **Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

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

- Gewerbegebiete § 8 BauGB
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen als Schutzflächen
- Ausgleichsfläche

(2) Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten, Autohöfe, Tankstellen außer Stromtankstellen, Wohnungen auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 19 BauNVO)**

(1) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig, sofern die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt.

GE Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8

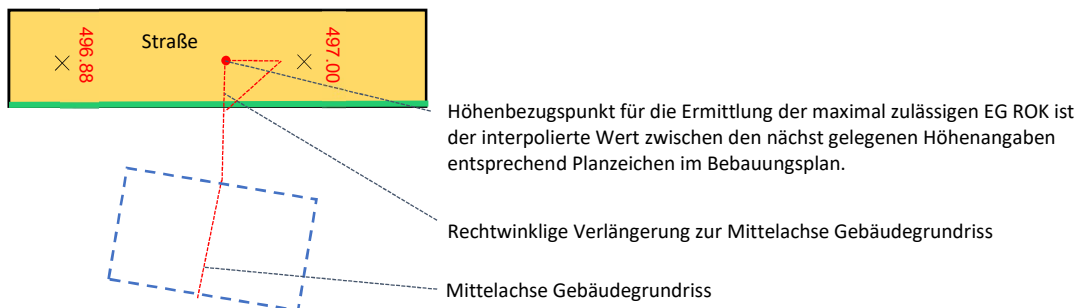
(2) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A+B) festgesetzten Gebäudehöhen, bzw. Wandhöhen und Firsthöhen (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) als Höchstmaß zulässig.

Geneigte Dächer: Wandhöhe maximal 10,5 m,
Firsthöhe maximal 13 m,
Flachdächer: OK Attika 11,5 m.

- (3) Die zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK EG max.) wird wie folgt ermittelt:

Gebäude im GE1: Höhe ROK EG maximal 1m über dem Bezugspunkt.
Gebäude im GE2: Höhe ROK EG maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt.
Gebäude im GE3: Höhe ROK EG maximal 1m über dem Bezugspunkt.

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



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

- (1) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilgebiet GE 3 wird eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen bis 90 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands sind zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

- (2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Garagen sind, bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Stellplätze zulässig.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Punkt Nr. 6 der Festsetzungen durch Planzeichen) sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind lediglich zur Bestandserhaltung zulässig.

7. Abstandsflächen

- (1) Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt abweichend von der BayBO die geplante Geländeoberkante. Darüber hinaus gelten die Regelungen zu Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

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

- (1) Die Erschließungsstraße wird als öffentliche 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) Straßenbegleitende Seitenstreifen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.

9. 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) Grundstückseigentümer werden verpflichtet, das gesamte auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen (z. B auch Zisternen usw.) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung zu verwenden.
- (6) Flächenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
- (7) Die in das Kanalsystem ablaufende Wassermenge des Baugebietes ist durch Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit Drosseleinrichtungen zu begrenzen.
- (8) Die zulässige Einleitmenge für das Baugebiet in das Kanalsystem beträgt 30 l/s.

10. Öffentliche Grünfläche

- (1) Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb von Wegen mit einer kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen und soweit möglich zu bepflanzen.
- (2) Die Pflanzung und dauerhafte vegetationsentsprechende Pflege haben gem. DIN 18916 und DIN 18919 zu erfolgen.
- (3) Die gesetzlichen Grenzabstände v. a. auch zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten und durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewährleisten.

- (4) Pflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Bezug bzw. Inbetriebnahme fertigzustellen.
- (5) Für die Baumpflanzungen sind die in der Artenliste 1 und 2 enthaltenen Baumarten zu verwenden. Für Heckenpflanzungen ist die Artenauswahl aus der Artenliste 3 (siehe Hinweise, Punkt 10 Sonstige Artenlisten) zu verwenden.
- (5) Zum Schutz von Heckenneupflanzungen ist ein Wildschutzzaun zu errichten.

11. 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.

12. 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.
- (3) Für Garagenbauten und überdachte Stellplätze wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt.
- (4) Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder offenporige Pflastersteine) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke erfolgen.
- (5) Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt abweichend von der BayBO die geplante Geländeoberkante. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

13. Baugestaltung

- (1) Gebäudehöhe

Firsthöhe bei geneigten Dächern: max. 13,0 m, gemessen von ROK EG bis OK First.

Flachdächer: max. 11,5 m, gemessen von ROK EG bis OK Attika.

Technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung, z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge oder auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig.

- (2) Dachformen

Geneigte Dächer:

Zulässige Dachformen sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach und Sheddach. Dachneigung mindestens 9°, höchstens 28°.

Flachdächer:

Flachdächer sind zu begrünen, soweit nicht für Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet.

Dachgauben und Dachreiter sind unzulässig.

- (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) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden ausdrücklich gewünscht. Die Anlagen sind planparallel auszuführen. Eine Volldeckung mit Solarpaneelen ist zulässig.

14. Werbeanlagen

- (1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig. Werbeanlagen sind ab einer Größe von 2 m² genehmigungspflichtig. Das Errichten und anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht zulässig. Größe und Art der Werbeanlage sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- (2) Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (3) Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der beworbenen Leistung) sind unzulässig.

15. Abgrabungen und Auffüllungen, Stützmauern

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf +/- 3 m Höhe zulässig. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen sind zu beachten.
- (2) Stützmauern sind auf 2,0 m Höhe zu begrenzen.

16. Private Grünflächen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.
- (2) Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der mindestens 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.

- (5) Für die Begrünung der privaten Flächen sind die Baumarten der Artenlisten 1 und 2 (Nr. 19 Baumarten) zu verwenden. Die Auswahl der Heckenpflanzen soll sich an den Artenlisten 3 und 4 (Nr. 10 Sonstigen Artenlisten der Hinweise) orientieren. Für die Dachbegrünung ist

17. Bodenschutz

- (1) Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).
- (2) Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
- (3) Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten.

18. Ausgleichsflächen

Die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

18 Sonstiges

- (1) Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeänderungen sind von den Anliegern zu dulden.

19. Baumarten

- (1) 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 |
- (2) Artenliste 2 - Bäume 2. Wuchsordnung
(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |

Textliche Festsetzungen

Seite 11 von 15

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	

* Giftpflanzen gem. GUV 202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

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

Altlasten

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.

Aufschüttungen/Verfüllungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Auf die jeweiligen Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz wird hingewiesen.

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 Streifen 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.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens ist die Anlage regelmäßig zu pflegen.

9. Schutz vorhandener Grünstrukturen

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

Sollten Gehölzrodungen stattfinden, so haben diese ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben aus § 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind zu berücksichtigen.

Folgendes Regelwerk werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

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

10. Sonstige Artenlisten

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 europaeus*	- 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 picella	- 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 202-023