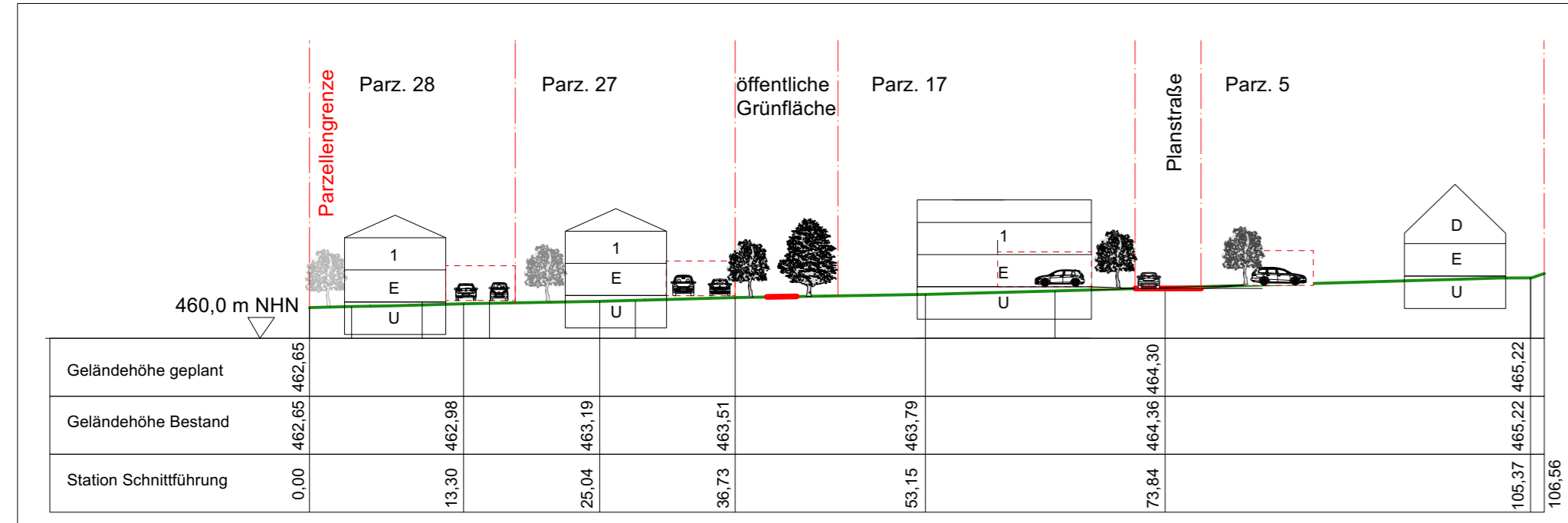
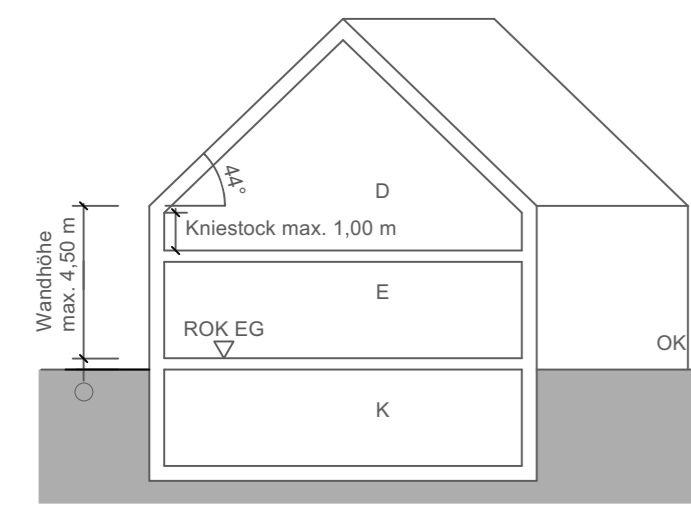


## GELÄNDESCHNITT A-A' M = 1: 500 (BESTANDTEIL DER HINWEISE)

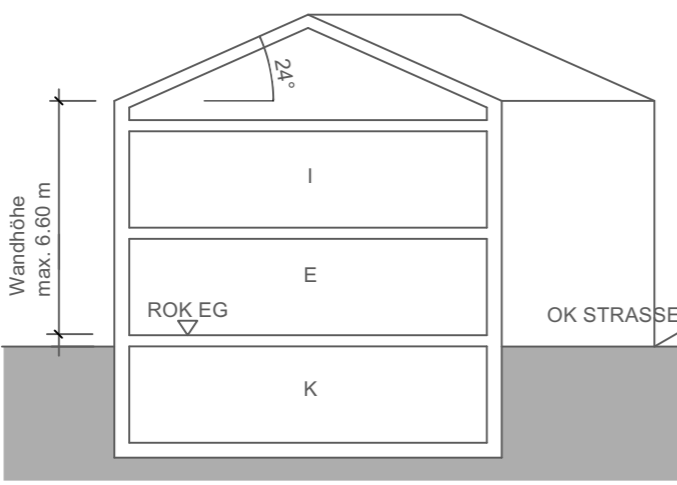


## REGELBEISPIELE BAUTYP E+I, E+D und E + II

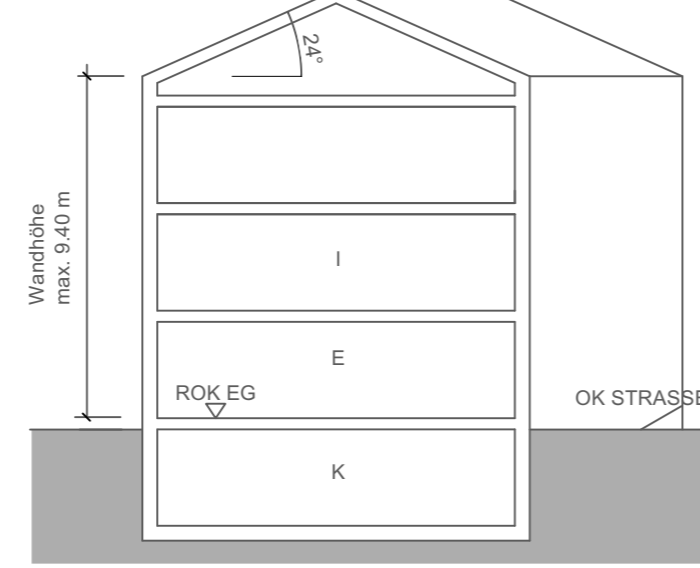
BAUTYP B : E + D  
Satteldach und Kniestock



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 III Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)	E+D zulässig sind Erdgeschoss + Dachgeschoss E+I zulässig sind Erdgeschoss + 1 Obergeschoss E+II zulässig sind Erdgeschoss + 2 Obergeschosse
Bauweise, Haustyp	zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude
= nur Einzelhaus zulässig	SD = Satteldach
= nur Doppelhaus zulässig	von minimal * bis maximal *
= nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig	
= Offene Bauweise	
= Abweichende Bauweise	
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzgebäude oder grenznahem Bau entsprechend Bauweise je Hauptgebäude zulässig.	

Parzellen 01-11, 13 Parzellen 27 und 28		Parzellen 14 - 20	
WA 1	II	WA 3	II
GRZ max. 0,35	E+D, E+1	GRZ max. 0,4	E+1
SD (E+D) 38° - 44°	SD (E+I) 20° - 24°	SD 20° - 24°	

Parzellen 21 - 26		Parzelle 12	
WA 2	II	WA 4	III
GRZ max. 0,40	E+D, E+1	GRZ max. 0,35	E+2
SD (E+D) 38° - 44°	SD (E+I) 20° - 24°	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 mit Flachdach, Terrassen auf Gebäuden sind zulässig

### 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
- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich öffentlicher Parkplatz zulässig
- 3.4 Grundstückszufahrt

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen

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

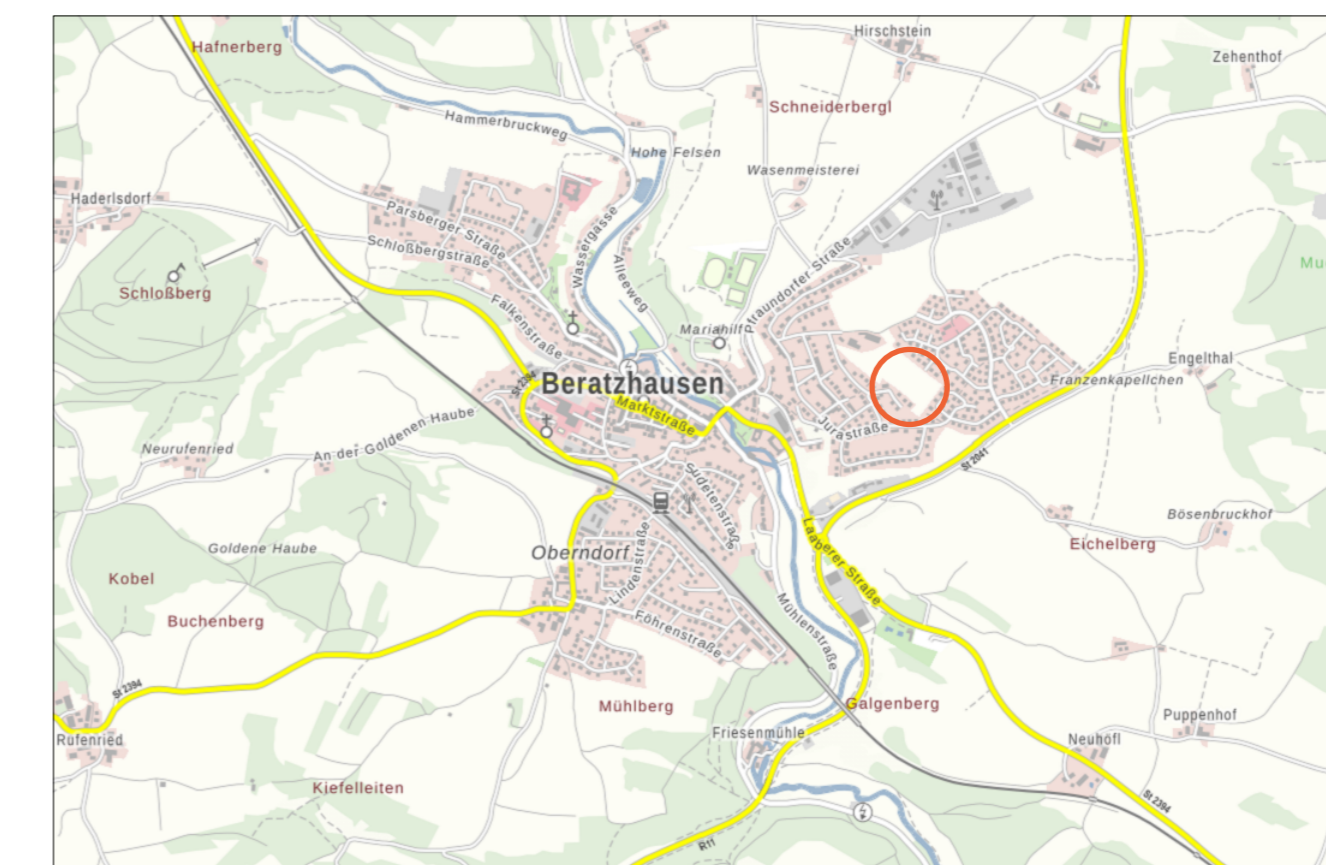
### 5. Grünordnung

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

## ÜBERSICHTSPLAN GEBIET "REITKOPPEL"



Quelle: LfU unmaßstäblich

## C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in ca. Angabe
- Parzellenummer
- Vorschlag Baumpflanzung auf Privatfläche
- Höhengichtlinien 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
- mögliche Lage Eisspeicher als Bestandteil der Nahwärmeversorgung

## 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".

**Information nur für die erneute Beteiligung: Änderungen sind mit gelber Farbe hinterlegt**

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

## VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 20.05.2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "Reitkoppel" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 15.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.2022 wurde vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 durchgeführt.
4. Der geänderte Bebauungsplan "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" weitergeführt und mit Begründung in der Fassung vom xxxxx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xxxx bis einschließlich xxxxx erneut öffentlich ausgelegt.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem geänderten Bebauungsplan "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" mit Begründung in der Fassung vom xxxxx in der Zeit vom xxxxx 2022 bis einschließlich xxxxx 2022 durchgeführt.
6. Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan mit Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Markt Beratzhausen, den .....

Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

6. Ausgefertigt  
Markt Beratzhausen, den .....

Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Reitkoppel" mit Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Beratzhausen, den .....

Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

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

### Bebauungsplan "Reitkoppel"

mit integriertem Grünordnungsplan  
und Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III"

Übersichtsplan M 1:10.000

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 31.01.2023

Entwurfverfasser:  
**KEHRER TECHNIK**

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