

MARKT BERATZHAUSEN

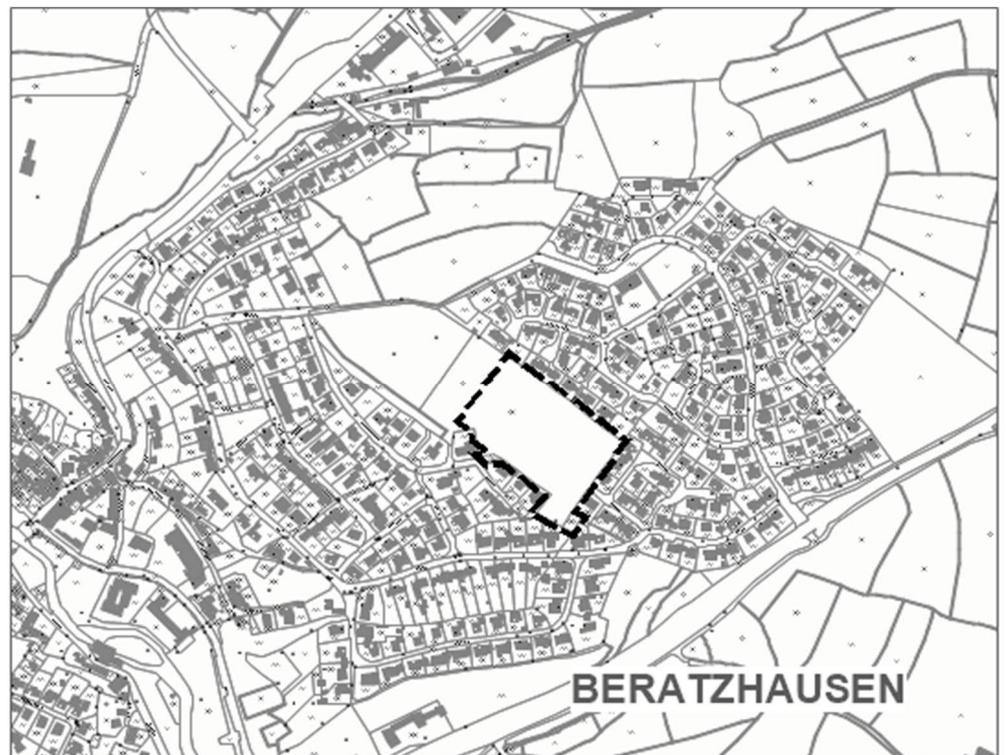
MARKTSTRASSE 33  
TELEFON: 93493/9400-0  
FAX: 09493/9400-22  
WWW.BERATZHAUSEN.COM



# Bebauungsplan „Reitkoppel“

mit integriertem Grünordnungsplan

und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“



Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 31.01.2023

Entwurfsverfasser:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
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 16

## **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 Beratzhausen folgende

## **Satzung:**

### **§ 1**

Der Bebauungsplan „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2023 ist beschlossen.

### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2023 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 „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ in Beratzhausen in der Fassung vom xx.xx.2023 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

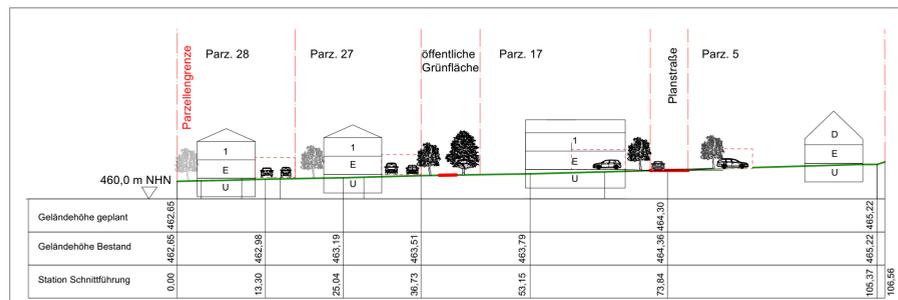
Aufgestellt:  
Regensburg, den .....

Beratzhausen, den .....

KEHRER TECHNIK  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Matthias Beer  
1. Bürgermeister. Markt Beratzhausen

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



## 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)		Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)		Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse	
Bauweise, Haustyp		E+D	zulässig sind Erdgeschoss + Dachgeschoss
	= nur Einzelhaus zulässig	E+I	zulässig sind Erdgeschoss + 1 Obergeschoss
	= nur Doppelhaus zulässig	E+II	zulässig sind Erdgeschoss + 2 Obergeschosse
	= nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig		
zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude			
SD = Satteldach			
von minimal * bis maximal *			

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
o	SD (E+D) 38° - 44° SD (E+I) 20° - 24°	a	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
o	SD (E+D) 38° - 44° SD (E+I) 20° - 24°	o	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
- 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
- mögliche Lage Eisspeicher als Bestandteil der Nahwärmeversorgung

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

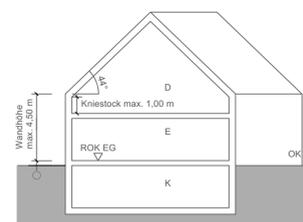
Weitere Festsetzungen im Textteil: "Textliche Festsetzungen" sind Bestandteil des Bebauungsplans. Gleiches gilt für die "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen".

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

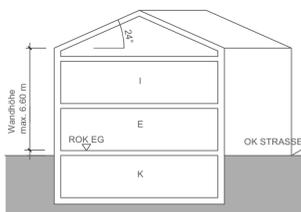
Plangrundlage im UTM 32-Koordinatensystem  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

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

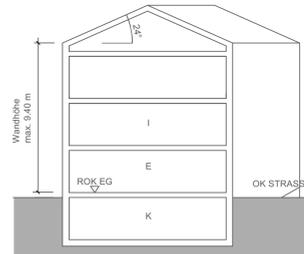
### BAUTYP B : E + D Satteldach und Kniestock



### BAUTYP A : E + I Satteldach



### BAUTYP A : E + II Satteldach



## A LAGEPLAN M = 1 : 1.000



## VERFAHENSÜBERSICHT

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)

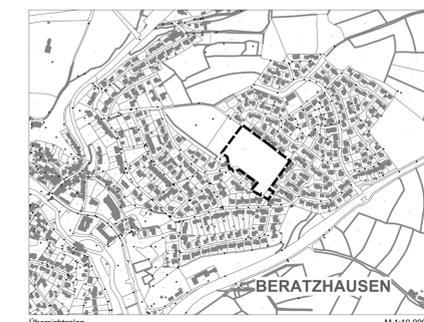
Erster Bürgermeister Matthias Beer (Siegel)

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"



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	-

Entwurfverfasser:



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

Verfahren nach § 13a BauGB  
Fassung Entwurf vom 31.01.2023

## D Textliche Festsetzungen

Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans „Zehentberg III“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise des Ausgangsbauungsplans „Zehentberg III“ (in Kraft getreten am 03.03.1989) für die Änderungsfläche aufgehoben und durch die Regelungen des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ersetzt.

### 1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung

Die Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.2023 festgesetzt.

### 3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(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.

WA 1 und WA 4 GRZ: max. 0,35

WA 2 und WA 3 GRZ: max. 0,4

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 zulässigen Geschosse ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete in der Planzeichnung (Teil A und B) wie folgt festgesetzt.

WA 1 und WA 2: maximal zulässige Zahl der Geschosse: 2

WA 3: zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse: 2

WA 4: zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse: 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.“

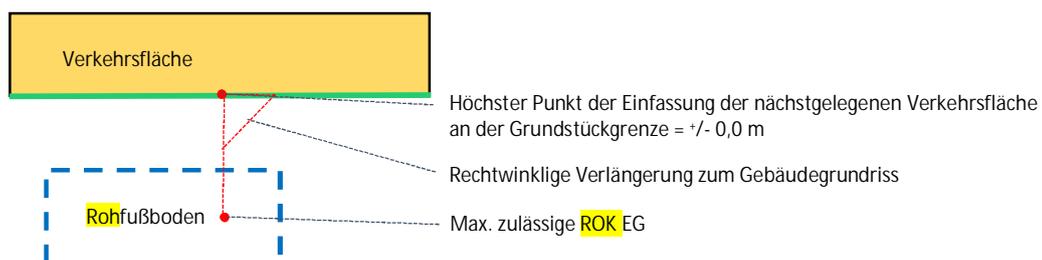
- (3) Zulässig sind die Gebäudetypen entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.
- (4) Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- (5) Die zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK EG max.) der Hauptgebäude beträgt für die

- Parzellen 9 bis 28 maximal 0,5 m über dem hergestellten höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- Parzellen 1 bis 8 maximal 1,1 m über dem hergestellten höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt für die ROK 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 Erdgeschossrohfußbodendecke (ROK EG).



- (6) Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Rohfußbodenhöhe (ROK 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: ROK 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.

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau oder grenznahem Bau entsprechend Baulinie je Hauptgebäude zulässig.

- (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 abweichend von der BayBO 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 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Garagen sind, bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. Im WA 4 sind Nebengebäude bis max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die größer als 75 m<sup>3</sup> 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.

- (3) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind Technikgebäude und Container mit einer Wandhöhe von im Mittel max. 3,00 m zulässig.

## 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) Parkbuchten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- (4) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend Plandarstellung mit Zweckbestimmung „Fußweg“ oder „öffentlicher Parkplatz zulässig“ festgesetzt.

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

- (1) In der Planzeichnung (Teil A und B) ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation und Nahwärmeversorgung festgesetzt.
- (2) Für die Trafostation sind auf dieser Fläche mindestens 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen.

## 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) Grundstückseigentümer werden verpflichtet, das gesamte auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen (Zisternen) **zu sammeln und für die Brauchwassernutzung zu verwenden.**
- (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 m<sup>3</sup> 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 festgesetzt.**
- (5) **Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen 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.**
- (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) WA 3 (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 15 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 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nur beim Bautyp E + D zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppegauben mit max. 1,30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Auf die Festsetzung in Punkt 13 (5) wird verwiesen.
- (2) Je angefangener 350 m<sup>2</sup> 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. 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. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten.

## 18 Sonstiges

- (1) Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeänderungen sind von den Anliegern zu dulden.
- (2) Die Anwohner der Parzelle 1 müssen ihre Abfallbehälter, Sperrmüll, Altreifen usw. zur Entleerung oder Abholung an einer geeigneten Stelle im Einmündungsbereich bereitstellen.

## 19. Pflanzlisten

### (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
Carpinus betulus	- Hainbuche, in Sorten
Crataegus laevigata und lavellei 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	

### (3) 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*

(4) 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
<u>Sedum Sprossen:</u>	
Sedum album	- Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	- Fetthenne
Sedum hybridum	- Mongolensedum
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	- Teppichsedum

\* 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. 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.

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

## 11. Nahwärmeversorgung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein unterirdischer Eisspeicher mit ca. 10 m Durchmesser im Rahmen der Nahwärmeversorgung untergebracht. Der Eisspeicher liegt 50 cm unter der Oberfläche und kann auch mit Spielgeräten überbaut werden.