

Bebauungsplan
“Spitzeranwesen“ in Beratzhausen
Markt Beratzhausen



Fassung vom 10.11.2016

Zusätzliche
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan

Zusätzliche Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Private Grundstücke

1.1. Baukörper

Zulässig sind Gebäude der Klasse 1 und 2 entsprechend Art. 2 Abs. 3 BayBO.
Bei Einzelhäusern sind 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m² erforderlich.
Grundstücke für Doppelhäuser sind zu trennen.

1.3. Höhenlage Wohngebäude und Garage

1.3.1. Wohngebäude

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen der Wohngebäude werden ab der Oberkante des fertigen Fussbodens des Erdgeschosses gemessen, der FOK EG.
Diese Angaben sind im Bebauungsplan enthalten.

Die FOK EG des Wohngebäudes werden ab dem entsprechenden Bezugspunkt gemessen, dem BZP EG.

Parzelle 1-9:

BZP EG = Einfassung der Straße bzw. Gehweg auf Höhe der Gebäudemitte

FOK EG = max. + 60 cm über BZP EG

Parzelle 10-13:

BZP EG (10) = 459,00 müNN

BZP EG (11) = 458,50 müNN

BZP EG (12) = 458,40 müNN

BZP EG (13) = 458,80 müNN

FOK EG = max. + 60 cm über BZP EG

1.3.2. Garagen

Die zulässigen Wandhöhen von Garagen werden festgelegt durch Art. 6 Abs. 9 BayBO. Die Höhenlage des Garagenbodens - FOK Ga – werden ab dem Bezugspunkt Garage - BZP Ga - gemessen

Parzelle 1-12:

BZP Ga = Einfassung der Straße bzw. Gehweg auf Höhe der Garagenmitte

FOK Ga = max. + 40 cm über BZP Ga.

Parzelle 13:

FOK Ga = max. + 40 cm ab 460,90 müNN.

1.4. Auffüllungen, Abgrabungen

Baulich bedingte Geländeanpassungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen herzustellen. Die Böschungen dürfen die Steigung von 1:2 nicht überschreiten. Böschungen mit Höhenunterschiede über 80 cm sind mit Bermen zu unterteilen. Höhenunterschiede unter 80 cm dürfen mit Stützmauern abgefangen werden.

Abgrabungen/ Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.

1.5. Einfriedungen

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Befestigte Sockel sind unzulässig. Zu verwenden sind Hölzer in natürlichen Farbtönen oder Metalle in Grautönen. Maschendrahtzäune sind entlang an nicht öffentlichen Flächen nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung zulässig.

1.6. Befestigte Flächen

Die Versiegelung von Flächen ist auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

1.7. Garagen und Stellplätze

Auf dem Grundstück sind pro Wohnhaus mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche noch 1 Stellplatz zusätzlich zu errichten.

Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich.

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

2. Gestaltung

2.1. Dachformen

Es sind Sattel- Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 22° zulässig.

2.2. Dacheindeckung Hauptgebäude

Es sind Dacheindeckungen in kleinformigen Baustoffen (Dachziegel und Dachsteine) in Rot- und Grautönen zulässig. Die Farben schwarz und anthrazit sind nicht zulässig.

2.3. Dacheindeckung Nebengebäude

Dächer von erdgeschossigen Nebengebäuden, Garagen, Anbauten und Vorbauten können auch als Gründächer ausgeführt werden.

2.4. Dächer

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige Dachelemente in den Farben ziegelrot und rotbraun zu erfolgen. Zudem sind graue Töne zulässig.

3. Anforderungen an den Schallschutz bei Wohngebäuden

1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I bis V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$		
Parzelle 1	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 40 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 40 dB
Parzelle 2	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 35 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 35 dB
Parzelle 3	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 30 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 4	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 30 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 5	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 30 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 6	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 30 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 7	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 30 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 8	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 35 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 9	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 35 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 30 dB
Parzelle 10	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 35 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 35 dB
Parzelle 11	West-Seite 30 dB	Nord-Seite 45 dB
	Süd-Seite 30 dB	Ost-Seite 45 dB
Parzelle 12	West-Seite 35 dB	Nord-Seite 45 dB
	Süd-Seite 35 dB	Ost-Seite 45 dB
Parzelle 13	West-Seite 35 dB	Nord-Seite 45 dB
	Süd-Seite 40 dB	Ost-Seite 45 dB

2. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
3. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
4. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
6. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
7. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Die Ergebnisse und Anforderungen an den Schallschutz können in der Schalltechnischen Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan nachgelesen werden. Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend der DIN 4109 Stand 07/2016 erarbeitet.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die Ablagerung von Baumaterialien in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist während der Bauzeit verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

4.2. Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten

Folgende Vorkehrung wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Eventuelle Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

4.3. Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

4.4. Pflanzbindung - Hausbäume

Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer nach dem Einzug in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

5. Anforderungen an die Abwasserbesitigung

Träger: Markt Beratzhausen, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Durch das Baugebiet führt ein Mischwasserkanal, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen wird.

Jede Bauparzelle erhält auf dessen Grundstück 3 Schachtbauwerke.
Für Schmutzwasser wird 1 Revisionsschacht hergestellt.
Für Niederschlagswasser wird 1 Kombischacht (3,5 m³ Zisterne- und 3,0 m³ Rückhaltung) sowie 1 nachgeschalteter Versickerschacht verbaut. Der Notüberlauf führt über den Schmutzwasserschacht in den Mischwasserkanal.

Entsprechend der Stellungnahme des amtlichen Sachverständigen für Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) vom 22.03.2016 und 17.08.2016 sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser die erhöhten Anforderungen der technischen Regeln, z.B. DWA-M 153, DWA-A 138, TRENGW etc. zu beachten.

Da im Baugrundachten des Institutes Griesse vom 25.10.2015, Seite 22, darauf hingewiesen wird, dass eine regelmäßige Überprüfung der privaten Abwasseranlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Sickeranlagen) zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion der Sickeranlage zu erfolgen hat, wird hierzu auf die Regelungen der Entwässerungssatzung verwiesen.

Demnach sind die zur Versickerung nachgeschalteten Sickerschächte im Sinne des § 3 Ziffer 8 und § 9 Abs. 1 Satz 4 EWS nach Inbetriebnahme alle 5 Jahre durch einen fachlich geeigneten Unternehmer auf Mängelfreiheit zu prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen.

Der Grundstückseigentümer hat der Gemeinde die Bestätigung innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Prüfung unaufgefordert vorzulegen. Festgestellte Mängel hat der Grundstückseigentümer unverzüglich beseitigen zu lassen. Bei erheblichen Mängeln ist innerhalb von zwei Monaten nach Ausstellung der Bestätigung eine Nachprüfung durchzuführen. Die Frist für die Nachprüfung kann auf Antrag verlängert werden.

Der jeweilige Erwerber der Bauparzelle wird darauf hingewiesen, dass der Bau bzw. der Betrieb der „Sickereinrichtung“ einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die hierfür notwendigen Unterlagen sind von ihm beim Landratsamt Regensburg einzureichen.

Der Anschluss des Schmutzwasserkanals der Parzelle 13 erfolgt über das Grundstück Nr. 12. Über die betroffene Fläche der Kanalhaltung wird der Parzelle 12 eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Das Niederschlagswasser aus Fahrbahnflächen wird direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – 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 grundlegend zu beachten.

6. Hinweise

6.1. Denkmalschutz (Hinweis)

Bodendenkmalfunde sind gemäß Art.8 Abs.1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und aufgefundene Gegenstände sowie der Fundort bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.

6.2. Gebäude - Situierung (Hinweis)

Die genaue Lage des Gebäudes sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschließung erfolgen.

6.3. Begrünung (Hinweis)

Die Auswahl der Pflanzungen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden. Neben den regionaltypischen, robusten Obstgehölzen, die in Baumform als Hochstamm verwendet werden sollten, wird empfohlen, den Schwerpunkt der Pflanzenverwendung auf standortheimische und bewährte Arten entsprechend der Auswahlliste zu legen.

6.4. Geländegestaltung (Hinweis)

Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sind durch bepflanzte Böschungen zu regulieren.

Aufgestellt: A. Eder
Regensburg, den 10.11.2016

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Eder



KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:
Beratzhausen, den

13.12.2016

Meier, 1. Bürgermeister
Markt Beratzhausen
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Bebauungsplan
“Spitzeranwesen“ in Beratzhausen
Markt Beratzhausen



Fassung vom 10.11.2016

Begründung
zum Bebauungsplan

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Aufstellung

Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in seiner Sitzung vom 08.10.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet

„Spitzeranwesen“ in Beratzhausen

aufzustellen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 1350/1, Gemarkung Mausheim.



Bild 1: Das geplante BG „Spitzeranwesen“ in einer Luftbildaufnahme

1.2. Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen als Gewerbegebiet GE enthalten.

Mit der Erschließung dieses Baugebiets „Spitzeranwesen“ wird eine innerörtliche Baulücke im südlichen Bereich von Beratzhausen geschlossen.

Das Baugebiet wird von Nord-Osten durch die Bahnhofstraße erschlossen.

Die umliegende Bebauung wird durch Einfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen bestimmt.

Entsprechend der eingebundenen Lage sowie der geringen Grundfläche unter 20.000 m² handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

1.3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 fordert die Potentiale des vorhandenen Innenraums vorrangig zu nutzen.

Das geplante Baugebiet fördert die Innenentwicklung und erfüllt durch seine Lage die Forderungen des LEP.

1.4. Entwurf der Erschließung



Bild 2: Das geplante BG „Spitzeranwesen“ als Ausbaurorschlag

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Lage

Das Baugebiet liegt im südlichen Bereich von Beratzhausen an der Bahnhofstraße. Das Grundstück wird bis jetzt gewerblich genutzt. Zwei Betriebsgebäude auf dem Grundstück werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zurückgebaut.

2.2. Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,10 ha (CAD-Ermittlung).

2.3. Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von Westen nach Osten mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 3 % in Richtung Bahnhofstraße.

Baugrundverhältnisse:

Für die Erschließungsplanung wurden durch das Baugrundinstitut Griesse aus Nittendorf Untersuchungen am Untergrund vorgenommen.

Das Baugrundgutachten ist der Begründung angehängt.

2.4. Altlasten

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z.B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Die Untersuchung auf Altlasten wurde durch einen Bodengutachter durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage angehängt.

3. Fachbereiche

3.1. Straßenbau

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06)

3.2. Versorgungseinrichtungen

3.2.1. Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Eichlberger Gruppe
Marktplatz 5, 92363 Breitenbrunn

3.2.2. Löschwasserversorgung

Aus dem Wasserleitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Eichlberger Gruppe Breitenbrunn kann über einen Oberflurhydranten und einem Unterflurhydranten Löschwasser entnommen werden.

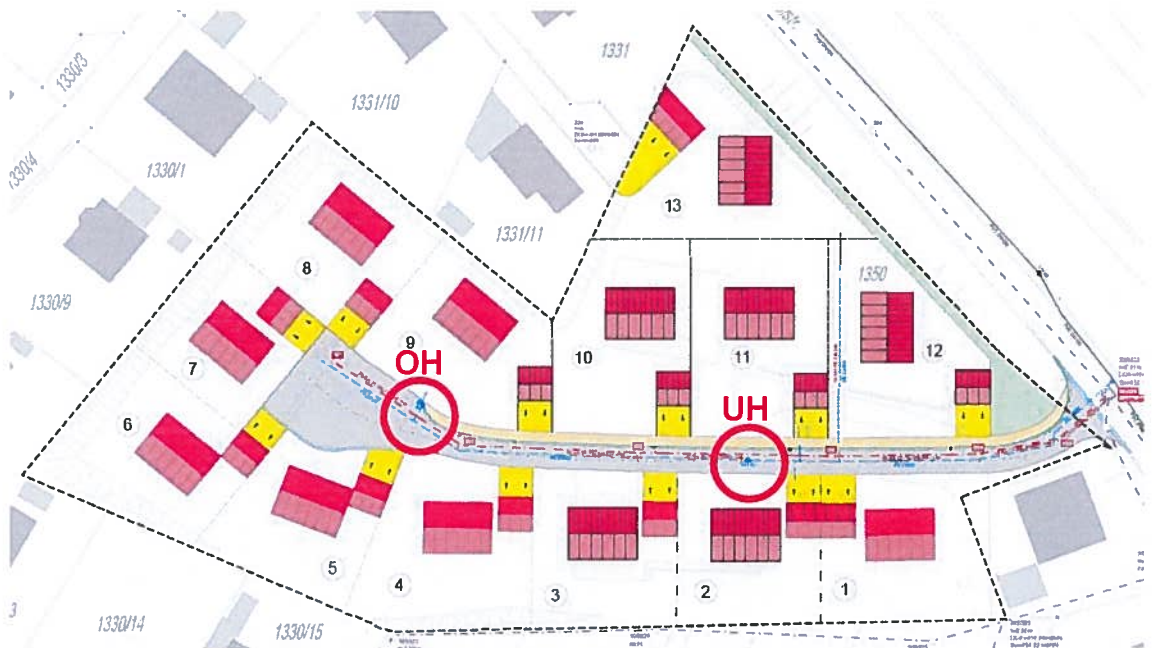


Bild 3: Ausbauvorschlag für Hydranten

3.2.3. Abwasserbeseitigung

Träger: Markt Beratzhausen, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Durch das Baugebiet führt ein Mischwasserkanal, der an den bestehenden Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen wird.

Jede Bauparzelle erhält auf dessen Grundstück 3 Schachtbauwerke.
Für Schmutzwasser wird 1 Revisionsschacht hergestellt.
Für Niederschlagswasser wird 1 Kombischacht (3,5 m³ Zisterne- und 3,0 m³ Rückhaltung) sowie 1 nachgeschalteter Versickerschacht verbaut. Der Notüberlauf führt über den Schmutzwasserschacht in den Mischwasserkanal.

Entsprechend der Stellungnahme des amtlichen Sachverständigen für Wasserwirtschaft (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) vom 22.03.2016 und 17.08.2016 sind bei der Versickerung von Niederschlagswasser die erhöhten Anforderungen der technischen Regeln, z.B. DWA-M 153, DWA-A 138, TRENGW etc. zu beachten.

Da im Baugrundachten des Institutes Griesse vom 25.10.2015, Seite 22, darauf hingewiesen wird, dass eine regelmäßige Überprüfung der privaten Abwasseranlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Sickeranlagen) zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion der Sickeranlage zu erfolgen hat, wird hierzu auf die Regelungen der Entwässerungssatzung verwiesen.

Demnach sind die zur Versickerung nachgeschalteten Sickerschächte im Sinne des § 3 Ziffer 8 und § 9 Abs. 1 Satz 4 EWS nach Inbetriebnahme alle 5 Jahre durch einen fachlich geeigneten Unternehmer auf Mängelfreiheit zu prüfen und das Ergebnis durch diesen bestätigen zu lassen.

Der Grundstückseigentümer hat der Gemeinde die Bestätigung innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Prüfung unaufgefordert vorzulegen. Festgestellte Mängel hat der Grundstückseigentümer unverzüglich beseitigen zu lassen. Bei erheblichen Mängeln ist innerhalb von zwei Monaten nach Ausstellung der Bestätigung eine Nachprüfung durchzuführen. Die Frist für die Nachprüfung kann auf Antrag verlängert werden.

Der jeweilige Erwerber der Bauparzelle wird darauf hingewiesen, dass der Bau bzw. der Betrieb der „Sickereinrichtung“ einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die hierfür notwendigen Unterlagen sind von ihm beim Landratsamt Regensburg einzureichen.

Der Anschluss des Schmutzwasserkanals der Parzelle 13 erfolgt über das Grundstück Nr. 12. Über die betroffene Fläche der Kanalhaltung wird der Parzelle 12 eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Das Niederschlagswasser aus Fahrbahnflächen wird direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – 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 grundlegend zu beachten.

3.2.4. Müllbeseitigung, Wertstoffhof

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.
Ein Wertstoffhof ist in Beratzhausen vorhanden.

3.2.5. Energieversorgung

Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

4. Planung

4.1. Erschließungsstraße

Erschließungsstraße mit Seitenstreifen: ca. 140 m Länge

4,50 m	Fahrbahn (Asphalt, 2-lagig)
<u>2,00 m</u>	<u>Seitenstreifen</u> (Betonpflaster)
6,50 m	Gesamtbreite

Wendeplatte ca. 18 x 18 m Größe

Durchmesser 18 m	Wendeplatte (Asphalt, 2-lagig)
Zwickl / Ecken	Seitenstreifen (Betonpflaster)

18,00 m x 18,00 m Gesamtgröße

5. Bauliche Nutzung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

(CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 1,10 ha</u>	<u>ca. 11.060 m²</u>
--------------------------------------	---------------------------------

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 13)	ca. 9.630 m ²
--	--------------------------

5.2. Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

<u>13 Einfamilienhäuser</u>	<u>13 WE</u>
-----------------------------	--------------

13 WE x 3,0 EW/WE =	39 EW
---------------------	-------

Das ergibt eine Baudichte von:

39 EW / 1,10 ha	ca. 35 EW/ha
-----------------	--------------

6. Einwirkungen durch Bahntrasse - Lärmschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Verkehrslärm der Bahnlinie 5850 Regensburg - Nürnberg ausgesetzt. Die Orientierungswerte für ein WA betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aktuell werden dort Außenpegel von tags und nachts über 63 dB(A) erreicht.

Laut der Planungshilfe für Bauleitung von 2012/2013 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium soll in diesen Fällen entsprechend Kapitel 10 Abs. 10 geprüft werden, ob das Eindringen von Lärm durch eine möglichst geschlossene Bauweise in den Randbereichen weitgehend verhindert werden kann. Entsprechend der örtlichen Topographie und den damit verbundenen begrenzten Möglichkeiten der Erschliessung ist eine bauliche Lösung im Sinne einer Blockbauweise von Häusergruppen nicht möglich.

Daher soll als aktive Schallschutzmaßnahme eine 3,0 m über Geländekante hohe Lärmschutzwand hergestellt werden. Die Schallschutzmaßnahme ist mit einer Länge von etwa 100 m am nördlichen Rand des Grundstücks südlich der Bahnlinie in fugendichter und massiver Bauweise zu errichten.

Da trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen die Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) nachts der 16. BImSchV überschritten werden, sollte die Planung in Bezug auf schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), angepasst werden.

Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 2, besser Klasse 3 zurückzugreifen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Als Vergleich dient die Tabelle 1 und 2 der Schalltechnischen Untersuchung des IFB Eigenschenk mit der Berichtsnummer 3165135. Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume sicherzustellen.

Anforderungen an den Schallschutz sind Bestandteil des Bebauungsplan. In den zusätzlichen Textlichen Festsetzungen werden diese Anforderungen für jede Parzelle beschrieben.

Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nummer 3165135 ist als Anlage angehängt.

7. Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen

7.1. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als Anlage zur Begründung angehängt.

7.2. Ausgleichsmaßnahmen

Durch seine innerorts eingebundene Lage und Größe erfüllt das geplante Baugebiet „Spitzeranwesen“ die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

8. Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebiets sowie der Verkauf der Parzellen erfolgt durch die Alte Sägewerk GmbH, Clermont-Ferrand-Allee 34, 93049 Regensburg.

Die Erschließungskosten werden auf die Nettobauflächen aufgeteilt bzw. als pauschalisierte Kosten an den Grundstückserwerber weiter verrechnet.

9. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen dem Markt Beratzhausen keine weiteren besonderen Nachfolgelasten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

10. Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle - oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist bis Ende des Jahres 2016 vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 10.11.2016

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Eder



KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Auftraggeber:

Beratzhausen, den 13.12.2016

Meier, 1. Bürgermeister
Markt Beratzhausen
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen