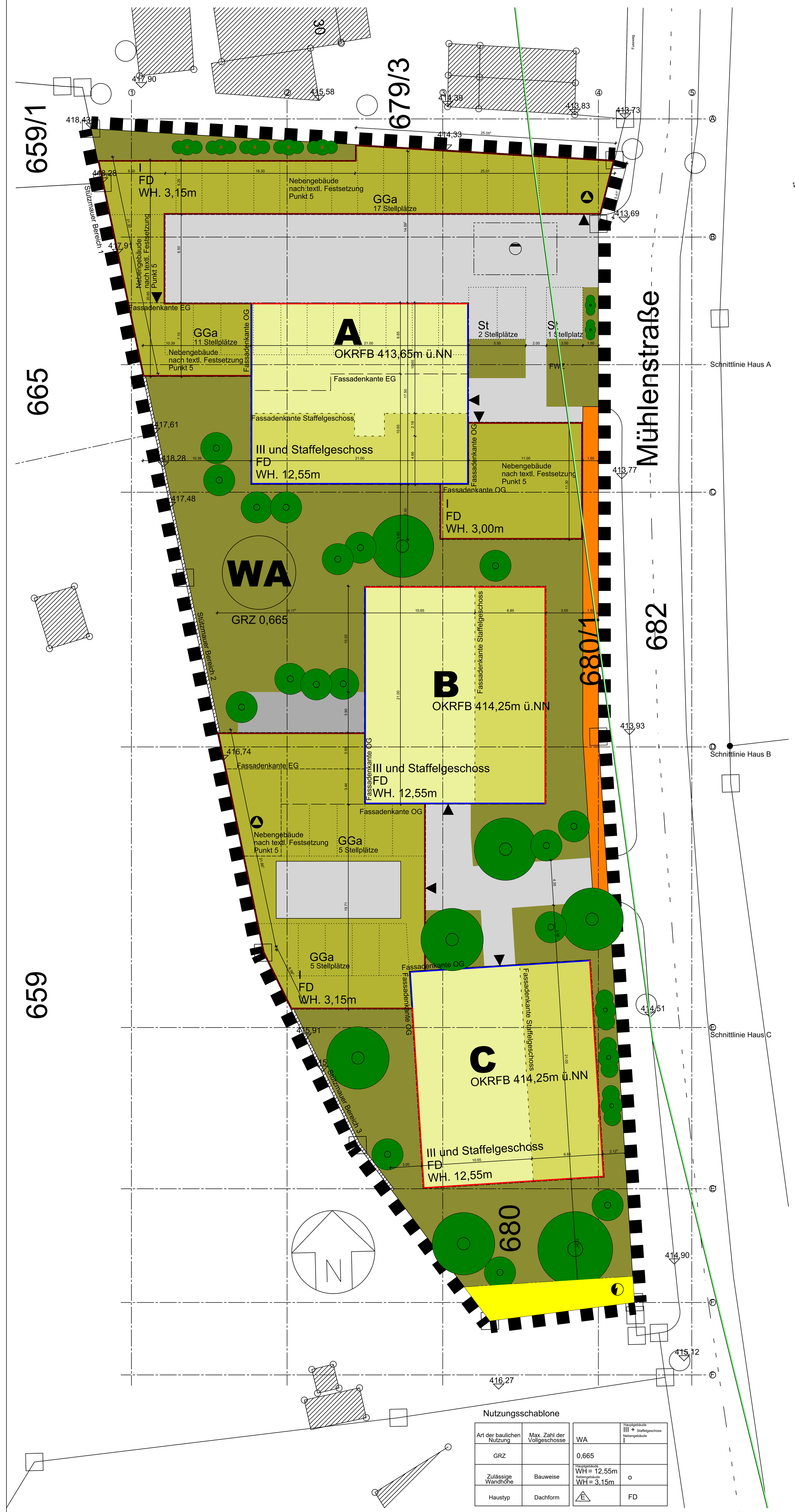
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse	WA	Hauptgebäude III + Staffelgeschoss Nebengebäude I
GRZ		0,665	
Zulässige Wandhöhe	Bauweise	Hauptgebäude WH = 12,55m Nebengebäude WH = 3,15m	o
Haustyp	Dachform	E	FD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichenerklärung für Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zeichen	Bedeutung
▪ ▪ ▪	Geltungsbereich
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen nach Absatz 1 und 2 sind zulässig, Nutzungen nach Absatz 3 unzulässig
0,665	Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO
III + Staffelgeschoss	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
	Baulinie
	Baugrenze
1.25	Maßzahl (in Metern)
E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
WH 12,55m	Maximale Wandhöhe (in Metern über OKRFB EG)
WH 3,15 m	Maximale Wandhöhe Nebengebäude und offene Garagen (in Metern über OKRFB EG)
FD	Flachdach mit auf gleicher Höhe umlaufender Attika mit innenliegender Neigung zur Entwässerung
GGa	Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
	Befestigte Stellplatz- und Verkehrsflächen
	Befestigte Terrassenflächen
	Fassadenkanten im EG
	Fassadenkanten im OG 1
	Fassadenkanten im Staffelgeschoß
	Stützmauern
	Umgrenzung von Flächen für Versorgung, offene Garagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
	Begrenzung der Wasserrückhaltung und der Trafostation
	Umgrenzung von Stellplatzflächen
	Öffentliche Verkehrfläche als Fahrrad- und Fußgängerweg
	Standort Trafostation
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Standort Müllbehälter
	Standort Regenwasserrückhaltung
FWZ	Feuerwehrzufahrt

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der Abgrenzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO § 4, Absatz 1 und 2 festgesetzt.
Nutzungsarten nach BauNVO § 4, Absatz 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen
GRZ = 0,665
Die Grundflächen sind definiert durch die in ihrer Größe maßlich bestimmten Bauräume in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen, die ab OK RFB ermittelt werden:
Haus A: WH 12,55m ab 413,65m ü.NN
Haus B: WH 12,55m ab 414,25m ü.NN
Haus C: WH 12,55m ab 414,25m ü.NN
Max. 3 Vollgeschoße mit einem Staffelgeschoß, das max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden VG groß sein darf.
Die Bemessung der Abstandsflächen der Häuser A, B und C erfolgt nach BayBO, Art. 6, Absatz 5, 5a und 6.
Der untere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Wandhöhe zur Bestimmung der Tiefe der Abstandsfläche ist die natürliche Geländeroberfläche.
Die Tiefe der Abstandsfläche des Hauses C zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 659 wird auf das Mindestmaß von 3,00m verringert.

Von der mittleren Höhe von Nebengebäuden nach BayBO, Art. 6, Absatz 7, Satz 1 und der Länge, der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach BayBO, Art. 6, Absatz 7, Satz 2, wird abgewichen:
Nebengebäude an Haus A: WH 3,15m ab 413,65m ü.NN
Nebengebäude an Haus C: WH 3,15m ab 414,25m ü.NN
Die Längen an den Grundstücksgrenzen sind maßlich fixiert.

Zum Abfangen eines natürlichen, aufgefüllten oder abgetragenen Geländes sind entlang der privaten Nachbargrundstücke Stützmauern zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern unzulässig:
Stützmauer Bereich 1: WH 4,10m ab 413,65m ü.NN
Stützmauer Bereich 2: WH 3,15m ab 414,25m ü.NN
Stützmauer Bereich 3: WH 1,75m ab 414,25m ü.NN

3. Dachaufbauten
Technische Dachaufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen sind mit einer max. Aufständerungshöhe von 0,50m über der Attika zulässig.
Andere Aufbauten, wie z.B. Absturzsicherungen, sind mindestens um deren Höhe von der Vorderkante der Attika zurück zu setzen.
Dachterrassen sind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen und Gebäudeteile, wie Balkone und Vordächer, um eine Tiefe von max. 1,50m ist zulässig.

5. Stellplätze, offene Garagen und Nebengebäude
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen sind zulässig:
- Stellplätze und offene Gragen, deren Nutzung für Personenkraftfahrzeuge bis max. 3,5 Tonnen beschränkt ist.
- Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser, sowie zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nach § 14(2) und (3) der BauNVO zulässig
- Flächen für die Abfallbeseitigung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. Schallschutz
Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinnes des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgene Festsetzungen:
1. Die sich aus den festgesetzten massgeblichen Aussenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach E DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01, Änderung A1, Abschnitt 7.2-7.4 dürfen nicht unterschritten werden.
Für alle Gebäude in allen Etagen ist folgender maßgeblicher Außenlärmpegel vorgegeben:
Nordfassade 67 dB(A)
Westfassade 70 dB(A)
Ostfassade 64 dB(A)
Südfassade 70 dB(A)
2. Bei der Grundrißgestaltung der Wohnungen ist zu beachten, dass an jeder Wohnung ein Fenster eines schutzbedürftigen Raumes frei belüftbar ist (Nachtbeurteilungspegel < 49dB(A)).
3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
4. Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Änderung A1, Abschnitt 7.2-7.4 sicherzustellen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster Nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf der Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Der Nachweis ist dem LRA Regensburg vor Baubeginn vorzulegen.
5. Baulicher Schutz Stellplätze
Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Abdeckungen)
Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.
Die Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze sind durch eine fugendichte Wand vom angrenzenden Grundstück zu trennen und müssen überdacht werden. Der Übergang zwischen Wand und Überdachung ist ebenfalls fugendicht auszuführen.
Das Schalldämmmaß der Wand und der Überdachung muß einen Wert von mind. 15dB aufweisen.

7. Baugestalterische Festsetzungen
Alle Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
Dachfenster, Entrauchungs- und Entlüftungsanlagen sind zulässig, im Bereich der Staffelgeschoße auch Dachterrassen.

Zeichenerklärung für Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zeichen	Bedeutung
	Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs
680	Flurstücksnummer
▲	Eingänge Treppenhäuser und Nebengebäude
A-B-C	Bezeichnung der drei Gebäude
	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Rasterung für Objekt- und Gelände-Höhenschnitte
	Begrenzung des wassersensiblen Bereichs
413,73	Höhenbezugspunkte ausserhalb des Geltungsbereichs

Textliche Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Bodendenkmäler
Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und/oder der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Regensburg) gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

2. Grundwasser und Schichtenwasser
Der nördliche Rand der Flurnummer 680 liegt in einem wassersensiblen Bereich, so dass mit hohen Grundwasserständen und/oder oberflächennahen Schichtenwasser zu rechnen ist.

3. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
Es ist nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufendem Regenwasser zu rechnen.

4. Bodenschutzrecht
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5. Auffüllungen und Abgrabungen
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

6. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens sind die einschlägigen DIN-Vorschriften und Gesetze zu beachten. Insbesondere:
- Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB
- DIN 18915 Bodenarbeiten
- DIN 18731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

Zeichenerklärung für Festsetzungen zur Grünordnung

Zeichen	Bedeutung
	Private Grünflächen
	Begrünte Flachdächer über EG
	Begrünte Flachdächer über OG II
	Begrünte Flachdächer über Staffelgeschoß
	Erhaltung von Sträuchern, Lage nicht eingemessen
	Neu zu pflanzender Hochstamm-Baum, mittel- bis großkronig
	Neu zu pflanzende Sträucher

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Planblatt vorzunehmen, zu erhalten, artengerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang von festgesetzten Gehölzen und Pflanzen ist entsprechend nachzupflanzen.
Die festgesetzten Hochstamm-Bäume sind mit einem Kronenansatz von mind. 3m zu pflanzen.
Die im Plan zur Erhaltung festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten, sofern nicht verkehrsrechtliche Belange die Entfernung erfordern. Während der Baumaßnahmen ist sie vor Beschädigungen des Wurzelwerks, der Stämme und der Kronen durch gezielte Maßnahmen aktiv zu schützen.

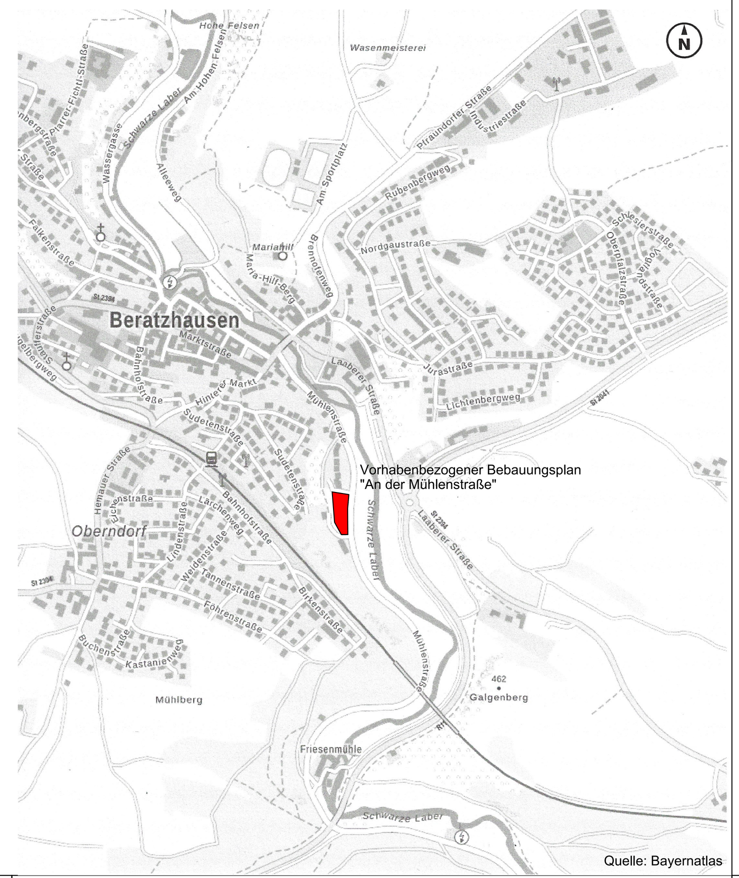
2. Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen-Artenliste
Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich, die in der Pflanzen-Artenliste (siehe Anlage zur Begründung) aufgeführten, standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu verwenden.
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am LRA Regensburg zugelassen werden.

3. Dachbegrünung
Flachdächer sind in den festgesetzten Bereichen zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 8-10cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen. Ein Abflußbeiwert von 0,5 ist zu erreichen.
Fenster, Be-und Entlüftungsöffnungen sind zulässig, im Bereich der Staffelgeschoße auch Dachterrassen.

4. Pflanzen - Artenliste
Wuchsklasse I, StU 14/16
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Fraxinus excelsior Esche
Tilia cordata Winterlinde
Aesculus carnea Rosskastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Baumhasel
Sorbus aucuparia Eberesche

Strauchbepflanzung, 4 Triebe, 60-100cm
Cornus mas Kornelkische
Cornus sanguinea Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Corylus avellana Haselnuss
Amelanchier canadensis Felsenbirne
Syringa vulgaris gemeiner Flieder

Übersichtslageplan
M = 1:10.000



Quelle: Bayernatlas

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktrat der Marktgemeinde Beratzhausen hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Mühlenstraße" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 mit Aushang an der Amtstafel und auf der Homepage des Marktes bekannt gemacht.

2. Billiguns- und Auslegungsbeschluss
Der Marktrat der Marktgemeinde Beratzhausen hat in der Sitzung vom 17.12.2020 die Billigung und die Auslegung beschlossen.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum 05.03.2021 stattgefunden.

4. Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2020 hat in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum 05.03.2021 stattgefunden.

5. Billiguns- und Auslegungsbeschluss
Der Marktrat der Marktgemeinde Beratzhausen hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Billigung und die Auslegung beschlossen.
Der Auslegungsbeschluss wurde am 04.08.2021 mit Aushang an der Amtstafel und auf der Homepage des Marktes bekannt gemacht.

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis zum 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.

7. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 11.10.2021 beteiligt.

8. Billiguns- und Auslegungsbeschluss
Der Marktrat der Marktgemeinde Beratzhausen hat in der Sitzung vom 25.11.2021 die erneute Billigung und die Auslegung beschlossen.
Der erneute Auslegungsbeschluss wurde am 01.12.2021 mit Aushang an der Amtstafel und auf der Homepage des Marktes bekannt gemacht.

9. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2021 bis zum 14.01.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2021 bis 17.01.2022 erneut beteiligt.

11. Beschlussfassung Bebauungsplan
Die Marktgemeinde Beratzhausen hat mit Beschluss des Marktrates vom 10.02.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.11.2021 redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 10.02.2022 als Satzung beschlossen.

...., den.................202..
(Marktgemeinde)

.... (Bürgermeister)
.... (Siegel)

12. Ausgefertigt

...., den................202..
(Marktgemeinde)

.... (Bürgermeister)
.... (Siegel)

13. Inkrafttreten Bebauungsplan
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ....202.. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

...., den ....202..
(Marktgemeinde)

.... (Bürgermeister)
.... (Siegel)

Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

"An der Mühlenstraße"

93176 Beratzhausen

MARKT BERATZHAUSEN

Grundstück
Fl. Nr. 680 und 680/1 - Gemarkung Beratzhausen
Mühlenstraße
93176 Beratzhausen

Vorhabenträger
Herbstwiesen Beratzhausen GmbH
Karl-Maag-Str. 4
93155 Beratzhausen
Herbstwiesen Beratzhausen

Planung
architektduerr
Albert-Schweitzer-Str. 3
91207 Lauf
Tel 09123/9644256
Fax 09123/9644257
Mobil 0175/4131106
info@architektduerr.de
KEHRER TECHNIK
Lappersdorfer Str. 28
93059 Regensburg
Tel 0941/830190
Fax 0941/8301934
office@kehrer-planung.de

Planung TGA
HLS-Planungsbüro
Ludwig Meier
Ziegelgasse 12
92224 Amberg
Tel 09621/765950
Fax 09621/765951
Mobil 0160/1510594
planungsbuero-meier@t-online.de

Maßstab	1:200/10.000	Projekt.-Nr.	Zeichn.-Nr.	Blatt-Nr.	Gewerk	Ebene	Seite
gezeichnet	24.11.2021						
geändert nach Marktratsbeschluss vom 25.11.2021 und 10.02.2022	21.02.2022	bv herbstwiesen	26	vBP oo1	.	OKRFB = - 0,15 NN Haus A = 413,65 NN Haus B = 414,25 NN Haus C = 414,25	1

H/B = 841 / 1189 (1.00m²) Allplan 2022