

A

[illegible]

Original

GEMEINDE MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG
REG. BEZIRK OBERPFALZ

Ref. Beil.



**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
ZWEIGSTELLE REGENSBURG**

iv.

ia.

Beratzhausen, den 10.07.92
 Markt Beratzhausen
W. H. H. H.
 1. Bürgermeister

TRACOSTATION
OBAC

GE
 GRZ 0,6
 GFZ 12
 II 7,5m

Vorbehaltliche Grünfläche
 für erweiterte Erschließung

GE
 GRZ 0,6
 GFZ 12
 II 7,5m

GE
 GRZ 0,6
 GFZ 14
 III 10,5m

GE
 GRZ 0,6
 GFZ 12
 II 7,5m

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

"Gewerbegebiet am Geißweg"

Markt Gemeinde Beratzhausen
Lkrs. Regensburg

Inhalt: Planblatt M:1/1000
Übersichtsplan
Satzung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Verfahrensvermerke

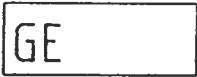
Bayerische Landessiedlung GmbH
Zweigstelle Nürnberg
Dipl. Ing. Walter Buckel

Nürnberg, den 06. 03. 1992
geändert 10.07.1992

Zeichenerklärung für Festsetzungen



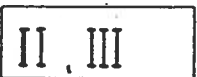
Geltungsbereich des Baugebietes



Gewerbegebiet



Geschoßflächenzahl/Grundflächenzahl



Vollgeschosse als Höchstgrenze



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



anzupflanzender Baum

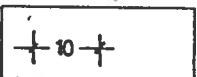


anzupflanzende Sträucher



private Grünfläche als Hecke

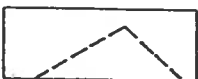
Hinweise



Maßzahl in Metern



vorhandene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grundsätzlich wird betont, daß die Ausweisung des Baugebietes ein unwiederbringlicher Verlust an Natur bedeutet. Gleichwohl ist der Bedarf an Gewerbefläche für die Gemeinde vorhanden. Bereits im FNP wurde daher darauf hingewiesen, daß die ökologisch und fremdenverkehrlich sensibleren Talzonen und Steilhänge zu Ungunsten der Hochflächen freigehalten werden sollen.

Städtebau

Im Rahmen einer Forschungsarbeit der Fachhochschule Regensburg, als auch im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde wird die primäre städtebauliche Entwicklung zwischen der Kreisstraße R 11 und der Gemeindestr. Geißweg in nord/östlicher Richtung vorgesehen.

Mit einer Flächengröße von 5,9 ha wird der Forderung des Regionalplanes einer maßvollen Erweiterung gewerblicher und industrieller Bauflächen Rechnung getragen. Das Gewerbegebiet liegt im Anschluß an ein bereits bestehendem Gewerbegebiet und bildet somit eine Einheit. Der Zentrale Bereich soll durch städtebauliche Festsetzungen, insbesondere durch zunehmende Dichte, markiert werden.

Lärmschutz

Die räumliche Entfernung zum geplanten Mischgebiet über eine vorgesehene Grünfläche beträgt ca. 110 m. Die Entfernung zur geplanten Wohnbebauung (Zehentberg) beträgt ca. 210 bzw. 230 m. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmission findet daher nicht statt.

Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel, den Planbereich einer bedarfsorientierten baulichen Entwicklung zuzuführen, um somit Bauland zur Befriedigung privater Nachfragen bereitstellen zu können.

Beratshausen konnte bisher gewerbliche Flächen nur in geringem Maße anbieten. Gleichzeitig mehrten sich die Anfragen privater Interessenten für entsprechende Flächen. Bereits im Vorgriff auf die anstehende Planung wurden 2 Flächen innerhalb des Gebietes verkauft, weitere Flächen stehen zur Disposition. Darüberhinaus wurde die Frage des Immissionsschutzes im zentralen Ort und der angrenzenden Wohngebiete immer brisanter, so daß dringend Ausweichflächen für innerörtlich ansässige Firmen bereit gestellt werden sollte.

Leitgedanke

Der Begriff Leitgedanke soll hier so verstanden werden, daß er versucht, das Wesen des Ortes (genius loci) zu verstehen, aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Der Ort soll also untersucht werden auf das was ist, wohin es gehen soll, und vor allem wie es gehen soll.

Es wird folgendes formuliert:

Es soll versucht werden, die Kleinteiligkeit und Vielgestaltigkeit dieser Kulturlandschaft hinsichtlich der Bauweise, der Materialien und mit Hilfe der Grünordnung wiederzuspiegeln.

Erschließung

Die Erschließung mit Verkehrsflächen wird möglichst knapp gehalten. Anbindend an die Industriestr. des best. Gewerbegebietes wird die Straße in einem Winkel wieder zum Geißweg zurückgeführt. Für ein bereits festgelegtes Grundstück führt ein Stichweg. Auf öffentliche Stellplätze wird verzichtet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Laaber Naab, Grillenweg 6, 8411 Beratzhausen gesichert.

Wasserentsorgung

Beratzhausen ist über eine Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Die Anlage ist auf 15.000 EGW ausgelegt. An Spitzentagen wird max. 60 % der Kapazität erreicht. Bei einer durchschnittlichen Verbrauchsannahme von 500 EGW sind noch ausreichend Kapazitäten für die weitere Entwicklung des Ortes vorhanden.

Unverschmutztes Regenwasser

Nach dem Merkblatt 4.3-4 Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft vom 1.3.91 ist es möglich, auch in Karstgebieten Niederschlagswasser zu versickern. Wie bereits in den Hinweisen der Festsetzung bemerkt wurde, besteht die Möglichkeit der direkten Einleitung in den Untergrund bzw. der Ableitung in den südlich angrenzenden Trockengraben. Rechtliche und technische Hinweise hierfür geben das zuständige Wasserwirtschaftsamt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Der im Langeplan M: 1/1 000 dargestellte Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 915/2, 947; 951; 952; 952/2; 973/5 973/6 Gemarkung Beratzhausen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Höchstzahl der Vollgeschosse II und III

Grundflächenzahl max. 0,6

Geschoßflächenzahl max. 1,2 bzw. 1,4

Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind Einzel- und Doppelgebäude sowie Gebäudegruppen bis max. 50 m Länge zulässig.

Höhenlage des Gebäudes

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände darf bergseitig 0,30 m nicht überschreiten.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudehöhe

Zulässig sind 2 Vollgeschosse (II) mit einer Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) von max. 7,5 m bzw. 3 Vollgeschosse (III) mit einer Traufhöhe von max. 10,5 m gemessen von OK. natürl. Gelände.

Oberfläche Außenwand

Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind mit Putz und in hellen unaufdringlichen Farben auszuführen.

Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen.

Sonstige Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich in Form und Farbe der beabsichtigten Gestaltungsstruktur einfügen.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 10 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.

Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

Dächer

Dachneigung: Produktions- u. Lagerstätten 18 - 28 °

Büro u. Verwaltungsgebäude 32 - 42 °

Bedachungsmaterial: Ziegel natur oder ziegelrot, Metallbahnen mit Stehfalz.

Regenerative Energienutzung

Solarenergie

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind wünschenswert. Die Anordnung und Gestaltung hat so zu erfolgen, daß sie als Anordnung und Gestaltung hat zu erfolgen, daß sie als technisch, industrielles Element, dem Gewerbegebiet oder dem Baukörper entsprechend, erkennbar ist. Bei Verwendung sollen sie ein wesentliches, ästhetisches Bauteil des Gebäudes darstellen. Die Anordnung der Elemente ist im Bauantrag nachzuweisen.

Stellplätze u. Garagen

Zur Ermittlung der notwendigen Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist die Bekanntmachung des MStMdl vom 12.02.78, MABINr. 6 § 181 maßgebend.

Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die Stellplätze sowie die Gemeinschaftsstellplätze für Kraftfahrzeuge im Gewerbegebiet müssen auf den jeweiligen Grundstücken erstellt werden.

Garagen und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der BayBO, der GaV und der sonstigen jeweils geltenden Bestimmungen und Richtlinien zu erstellen.

Einfriedung

Die Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie können eingefriedet werden.

Sockel sind nicht zulässig.

Zulässig sind laubabwerfende Hecken mit ca. 1,20 m Höhe sowie fein profilierte Zäune mit ausschließlich senkrechter oder waagerechter Einteilung bis 1,0 m Höhe.

An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m, zulässig.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke kann nur über die innenliegende Straße des Gewerbegebietes durchgeführt werden.

Grünplanung

Überbaubare Flächen

Für je 200 m² nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum, auf mind. 30 m² unversiegelter Fläche zu pflanzen. Die Fläche muß mind. zu 15 % aus offener Vegetationsfläche bestehen. Sie darf nur extensiv begrünt bzw. sich selbst überlassen sein. Ausnahme bildet die Anpflanzung von Stauden bei Erdausschluß.

Priv. Parkflächen

Fahrbahnen u. Stellflächen können wahlweise mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Schotter oder Betonsteinen mit Fuge ausgeführt werden. Es wird vorgeschlagen bei Queraufstellung für jeweils 5 Stellplätze einen großkronigen Baum, bei Längsaufstellung für jeweils 3 Stellplätze einen großkronigen Baum zu pflanzen.

Fassadenflächen

Mindestens 50 % der Fassaden sollen an Vegetationsflächen mit Erdausschluß grenzen. Die Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei mind. alle angefangene 6 m eine Kletterpflanze Verwendung finden soll.

Eingrünung Baugebiet priv. Grünflächen

Der zeichnerisch festgesetzte priv. Grünstreifen ist als 3-reihige Hecke im Diagonalverband, mit einem Abstand von ca. 1 m der Pflanzen untereinander, herzustellen. Sträucher, s. beigefügte Liste, 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.

Die verbleibende Restfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

Grünordnerischer Begleitplan

Im Zuge der einzelnen Baumaßnahme ist ein Grünordnerischer Begleitplan miteinzureichen.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern bzw. in den südl. angrenzenden Trockengraben einzuleiten. Nach dem Merkblatt Nr. 4.3.4 Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft vom 1.3.1991 ist eine Versickerung auch in Karstgebieten möglich. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Aufgrund der Geländeneigung kann bei längeren Nässeperioden Schichtenwasser auftreten, oder Niederschlagswasser abfließen und Schäden anrichten.

Weiterhin muß zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, die vorgesehene Unter bzw. Kellergeschoße beeinträchtigen können.

Großsträucher

Sambucus nigra	-	Holunder
Corylus avellana	-	Haselnuß
Viburnum opulus	-	Schneeball
Acer campestre	-	Feldahorn
Salix cinerea	-	Aschweide
Syringa vulgaris	-	Flieder
Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin

Sträucher 80/100

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus	-	Himbeere
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Strauchrosen in Sort.		
Wildrosen in Sort.		

Schlingpflanzen

Akebia	-	Akebie
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Lonicera in Sort.	-	Geißblatt
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Clematis in Sort.	-	Waldrebe
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Parthenocissus in Sort.	-	Wilder Wein
Vitis vinifera	-	Echter Wein

Wurzelkletterer

Campsis in Sort.	-	Trompetenblume
Euonymus in Sort.	-	Spindelstrauch
Hedera helix	-	Efeu

Kletterrosen

z.B. New Dawn

Artenauswahl zur Neupflanzung

In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:

Großkronige Bäume mind. STU 18 - 20

Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus laevis	-	Ulme
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Weißbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Juglans regia	-	Walnuß
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie

Kleinkronige Bäume mind. STU 16 - 18

Betula pendula	-	Birke
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Populus nigra "Italica"	-	Pyramidenpappel
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Rolbinia pseudoacacia	-	
"umbraculifera"	-	Kugelakazie
Crataegus monogyna	-	
"Kermesina Plena"	-	Rotdorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne

Obstbäume STU 10 - 12 Halb- und Hochstämme

Malus	-	Apfel
Pyrus	-	Birne
Prunus	-	Pflaume
Prunus	-	Kirsche

Begründung

Lage und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet liegt leicht nach Süden geneigt, ca. 490 m ü- NN entspr. den Höhenschichtlinien. Es liegt im Nordosten von Beratzhausen auf der ansteigenden Hochebene des Oberpfälzer Jura.

Der anstehende Boden besteht aus sandigem Lehm. Der Unterboden dürfte einen hohen Anteil an Steinen und Schluffen aufweisen. Karstiger Untergrund wird angenommen. Die Bodenzahlen sind durchschnittlich, und liegen bei 30 - 50.

Planungsrechtliche Situation

In der Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 28.03.1989, wird die im Planblatt ausgewiesene Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Landschaftsbild Ökologie

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte Fläche, die landwirtschaftl., überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Das Gebiet kann trotz seiner Randlage nicht als exponiert eingestuft werden, da es sich bereits auf der Hochfläche (Oberpfälzer Jura), jedoch noch im ansteigenden Gelände zur Kuppe befindet.

Feldgehölze im Gebiet sind nicht vorhanden. Die extensiv gepflegte Nord-Böschung von max. 2,0 Höhenmeter entlang des Geißweges bleibt bis auf die Zufahrt erhalten.

Das Gelände bzw. Plangebiet wird südlich durch einen Trockengraben mit einer durchgängigen Wildhecke, die überwiegend aus Schlehengehölz besteht, begrenzt.

Dieses linienhafte Biotop wird durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gesichert, der punktuell mit Initialgehölz bepflanzt werden soll. Zusätzlich rückt die Baugrenze noch einmal 5 m davon ab. Ein Fußweg zwischen der Erschließungsstr. und dem Schutzstreifen soll eine Abriegelung (Barriere) verhindern. Primär dient er dem ruhigen Naturerleben der Beschäftigten im Gebiet. Der begrünte Schutzstreifen (s. FNP v. 28.3.89) umzieht das Gebiet darüberhinaus auch im östlichen und nördlichen Richtung, wobei der geplante Treppenweg entlang des Geißweges mit eingegrünt wird. Durch Reduzierung der Geschößzahl auf II Vollgeschosse im Rändbereich des Gebietes, wird der Höhenentwicklung der Fläche, und dem Landschaftsbild gleichermaßen Rechnung getragen.