



Professional seal of architect Hans-Joachim Kammert, No. 1570/95, with a signature.

GEFERTIGT AM 15.12.1996
GEÄNDERT AM 15.01.1997
15.05.1997
06.11.1997



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BERATZHAUSEN "HINTER DER KAPELLENBERGSTRASSE"**

**MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG**

Der Markt Beratzhausen erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BERATZHAUSEN " HINTER DER KAPELLENBERGSTRASSE"

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|--------|---|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO |
| 1.2 | MI | Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, gegliedert in MI1 = nur gewerbliche Nutzung und MI 2 = nur Wohnnutzung |
| 1.3 | GE(NB) | Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO mit Nutzungsbeschränkung entsprechend Punkt C12 |

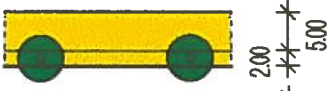
2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,6 |
| 2.2 | 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,4 |
| 2.3 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei |

3. Bauweise, Baugrenze

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 3.1 | 0 | offene Bauweise |
| 3.2 |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.3 |  | nur Doppelhäuser zulässig |
| 3.4 |  | Abweichende Bauweise |
| 3.5 |  | Baugrenze |

4. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 4.1 |  | Anliegerstraße: Kombinierte Geh- und Fahrfläche mit Mehrzweckstreifen, (Rasenpflaster als Stellplatz- und Ausweichfläche, Baumreihe) |
| 4.2 |  | Straßenprofil im Gewerbegebiet: Fahrbahn mit Gehweg |
| 4.3 |  | Anliegerweg |
| 4.4 |  | Pflasterflächen zur Gliederung der Straßenfläche |
| 4.5 |  | Straßenbegrenzungslinie |

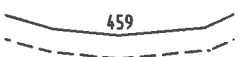
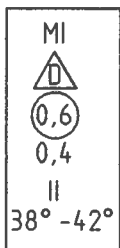
5. Grünflächen

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | Private Grünfläche |
| 5.2 |  | Vorhandene Bäume, zu erhalten |
| 5.3 |  | Baum, anzupflanzen, nicht standortgebunden |
| 5.4 |  | Sträucher, anzupflanzen |

6. Sonstige Planzeichen

6.1		Bei Satteldächern: verbindliche Firstrichtung Bei Pultdächern: verbindliche Richtung und Lage der oberen Dachkante
6.2	PD	Pulldach
6.3	FD	Flachdach
6.4		Einfahrt
6.5		Umgrenzung von Flächen nur für Nebengebäude und Garagen
6.6	GA	Garage
6.7	ST	Privater Stellplatz
6.8		Lärmschutz
6.9		Lärmschutzanlage
6.10	LSB	Lärmschutzbauwerk (Randhallen des Gewerbegebietes und des Mischgebietes 1)
6.11		Abgrenzung unterschiedlicher Flächenschallquellen (Zonen: MI1, GE(NB) Süd 1-4)
6.12		Zulässige Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A); oben: tags, unten: nachts
6.13		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung
6.14		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

1.		Nummer des Baugrundstücks im WA und im MI
2.		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.		vorgeschlagene Form der Baukörper im WA und im MI
4.		bestehendes Wohngebäude
5.		bestehendes Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude usw.
6.		Höhenlinien
7.		Füllschablone: 1. Art der baulichen Nutzung 2. Bauweise 3. Geschosflächenzahl 4. Grundflächenzahl 5. Zahl der Vollgeschosse 6. Dachneigung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Beim allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 (3) nicht zugelassen.
- 1.2 In der Lärmschutzzone Süd 3 des Gewerbegebietes (GE(NB)) ist nur die Betriebswohnung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt:

- 2.1 Bei Einzelhäusern: II,
verbindlicher Bautyp: E+D (Erdgeschoß + Dachgeschoß).
- 2.2 Bei Doppelhäusern im MI 2: II,
verbindlicher Bautyp: E + 1 + D (Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß).
- 2.3 Im Mischgebiet 1 (MI 1) und im Gewerbegebiet (GE/NB): II,
wobei die jeweils zulässige max. Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

3. Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 2 (MI 2) gilt die offene Bauweise. Im Mischgebiet 1 (MI 1) und im Gewerbegebiet (GE(NB)) gilt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise insofern, als hier Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Festsetzungen zur Gebäudeplanung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 2 (MI 2)

4.1 **Abmessungen des Hauptgebäudes im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2**

- 4.1.1 Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.

4.1.2 Zulässige Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die Wandhöhe darf höchstens betragen:

beim Gebäudetyp E + D: 4,30 m
beim Gebäudetyp E + 1 + D: 6,0 m

4.1.3 Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK)

Die EFOK darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen, bergseitig an der höchsten Stelle gemessen.

4.1.4 Der Kniestock ist nur beim Gebäudetyp E + D zugelassen.

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer, bis Unterkante Sparren. Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen.

4.1.5 Auskragungen

Die Auskragung freier Bauteile wie Balkone etc. darf max. 1,50 m betragen. Bei größeren Bauteilen ist der Bauteil als separates Element mit Stützen zu behandeln.

4.2 **Das Dach des Hauptgebäudes im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2**

- 4.2.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt sowohl für das Hauptdach als auch für die untergeordneten Bauteile, wie Dachgauben etc. Der Krüppelwalm ist ausgeschlossen.

4.2.2 Dachneigung: 38° - 42°

4.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind als stehende Satteldachgauben mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,00 m² auszubilden.

Die Gauben müssen sich im mittleren Drittel der Dachfläche befinden. Die Summe ihrer Breitenmaße darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte („Negativgauben“) und die die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich).

4.2.4 Zwerchhaus

Anstelle von Dachgauben ist im mittleren Gebäudedrittel die Errichtung eines max. 1,00 m aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hervortretenden Zwerchhauses mit Satteldach zulässig.

Die Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Sein First muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes bleiben.

Die Frontbreite des Zwerchhauses darf auf jeder Dachseite max. 25 % der Gebäudelänge betragen.

4.2.5 Dachflächenfenster sind nur in getrennter Anordnung und bis zu einer jeweiligen Einzelgröße von 1,20 m² möglich. Die Abstände haben zu betragen: untereinander mind. 0,90 m, von der Giebelwand mind. 1,25 m.

4.2.6 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,35 m zulässig.

4.2.9 Sonnenkollektoren sind so einzubauen, daß sie sich der Dachfläche unterordnen.

4.3 Materialien im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur zulässig: Außenputze ohne unruhige Struktur, die mit hellen gedeckten Farben gestrichen sind sowie Holz ohne deckende Farbanstriche.

4.3.2 Für die Dachdeckung sind nur Pfannen oder Biberschwänze aus Ziegelmateriale oder Beton in naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen.

4.4 Bei **Reihenhäusern** hat der Nachbauende das Gebäudeprofil (gleiche Wandhöhe, gleiche First- und Trauflinie) des Erstbauenden fortzusetzen und das gleiche Dachdeckmaterial zu verwenden.

4.5 Nebengebäude, Garagen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2

4.5.1 Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der speziellen Umgrenzung für Nebengebäude und Garagen (s. Punkt A 6.4) zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Wandhöhe von max. 2,75 m (gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5.2 Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes

Die an das Lärmschutzbauwerk angebauten Garagen der Grundstücke 1A - 2B sind mit begrünten Flachdächern auszustatten.

Die Giebelbreite der Nebengebäude und Garagen, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, darf max. 8,0 m betragen. Putzart, Farbanstrich und Dachdeckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen. Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.

4.5.3 Mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 20 sind die Garagen an den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten. Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten.

5. Festsetzungen zur Gebäudeplanung im Gewerbegebiet (GE/NB) und im Mischgebiet 1 (MI 1)

5.1 Abmessungen der Gebäude im Gewerbegebiet und im Mischgebiet 1

5.1.1 Zulässige Wandhöhe im Gewerbegebiet und im Mischgebiet 1

Als Wandhöhe gilt hier das Maß von OK des natürlichen Geländes bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, bergseitig an der höchsten Stelle gemessen. Die Wandhöhe darf höchstens 8,50 m betragen.

5.1.2 Für evtl. entstehende betriebszugehörige Wohngebäude darf die Wandhöhe höchstens 6,30 m betragen.

5.2 Das Dach im Gewerbegebiet und im Mischgebiet 1

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 15° - 38°

5.3 Materialien im Gewerbegebiet und im Mischgebiet 1

Empfehlenswert ist auch hier die Verwendung von geputzten Wänden und Pfannen bzw. Biberschwanzabdeckung (s. Punkte C 4.3.1 und C 4.3.2)

Bei der Verwendung anderer Materialien sind für den Wandanstrich nur helle, gedeckte Farben und für das Dach nur dunkle Farbtöne (rot oder braun) zulässig.

6. Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einfamilienhaus und bei Doppelhäusern je Hauseinheit mind. 2 Stellplätze
- pro Wohnung 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für die im Geltungsbereich entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 58 der Bayerischen Bauordnung.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

An der Straßenseite: Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun); Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Betonsockel nicht zulässig. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

8. Geländegestaltung

Die zum Anschluß an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind jedoch nur bis max. 0,50 m zulässig. Gleiches gilt für Stützmauern (ausgebildet als Natursteinmauern) innerhalb des Grundstücks.

9. Hofentwässerung

Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

10. Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskrugung von 0,60 m² nicht überschreiten.

11. Immissionsschutz

Dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Müller BBM vom 13.03.1997 und dem Ergänzungsschreiben vom 29.09.1997 entsprechend gilt für das Gewerbegebiet (GE(NB)) bzw. das Mischgebiet 1 (MI 1) folgendes:

- 11.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend Tabelle A überschreiten.

Tabelle A: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)

Zone	L_w tags	L_w nachts
MI 1	60	45
Süd 1	65	50
Süd 2	60	45
Süd 3	–	–
Süd 4	60	50

Erläuterung:

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein (einschl. Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes (bei innerhalb des Gebietes bestehenden Wohnungen und Büros auch vor deren Fenstern) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel L_w entsprechend den Angaben im Bebauungsplan abgestrahlt würde.

- 11.2 Wohnungen und ruhebedürftige Büros sind nicht zulässig.

Erläuterung:

Befreiungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

Diese Auflage soll sicherstellen, daß nicht durch eine ungünstige Lage schutzbedürftiger Räume innerhalb des Gewerbegebietes eine Verringerung der zulässigen Schallemission verursacht wird.

- 11.3 Auf der mit LSB gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzbauwerk zu errichten. Die Mindesthöhen über Gelände müssen an der Westseite betragen

- im Süden (abgesetzter Teil): 5,0 m
- auf der restlichen Fläche: 4,5 m

An der Ostseite kann das Lärmschutzbauwerk niedriger sein.

Das Dach und die Ostseite des Lärmschutzbauwerks müssen aus dichtem Material bestehen. Das Flächengewicht muß bei der Außenwand mind. 30 kg/m², beim Dach mind. 20 kg/m² betragen.

Die Lücke zwischen dem Lärmschutzbauwerk und dem Wohnhaus Parsberger Str. 62 ist durch eine Lärmschutzwand zu schließen, deren Höhe mind. 4,67,5 m über NN erreichen muß (ca. 4,5 m über dem Hofgelände). Die Lärmschutzwand muß aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mind. 20 kg/m² haben.

- 11.4 Ferner ist durch Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten, daß die Immissionsrichtwerte für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Gebäude der Zonen Süd 3 und Süd 4 des Gewerbegebietes nicht überschritten werden.

12. Grünordnung

12.1 Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen.

Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißbuche	Carpinus betulus
Hainbuche	Carpinus betulus

- im übrigen sind alle Obstbaumarten zulässig

Sträucher für Einzel-, Gruppen- und Heckenpflanzungen:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

12.2. Bäume im Straßenraum

Als Beispiele werden genannt:

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Zierapfel	Malus floribunda
Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

12.3 Schutzpflanzungen

Die Baugebietsgrenzen gegenüber der freien Landschaft sind auf den Grundstücken mit heimischen Sträuchern dicht abzapflanzen. Dabei gilt:

- auf den Grundstücken Nr. 2A, 2B und 3-7 muß auf jedem lfd. Meter ein Gehölz gem. Vorschlagsliste zu stehen kommen,
- bei der Eingrünung des Gewerbegebietes (GE(NE)) und des Mischgebietes 1 (MI 1) muß die Hecke mind. zweireihig mit Pflanzabstand 1 m sein.

Ebenfalls abzapflanzen ist das Grundstück Nr. 552/79 entlang der Parsberger-Straße.

12.4 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wo eine Befestigung unumgänglich ist, sollte sie möglichst durch wasserdurchlässige, begrünbare Beläge (z.B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren) geschehen.

Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,40 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

12.5 Nicht zugelassene Bäume und Sträucher

Fremdländische Arten, Trauer- und Hängeformen, Nadelgehölze, Thujen.

13. Abstandsflächen

Für die Berechnung der einzuhaltenden Abstandsflächen ist Art. 6, Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung maßgebend.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

1.1 Grundwasser (Stellungnahme des WWA vom 23.08.90)

Für den Bereich des Baugebiets liegen uns keine Grundwasserbeobachtungen vor. Soweit wir die Untergrundverhältnisse beurteilen können, muß zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, die vorgesehene Unter- bzw. Kellergeschosse beeinträchtigen können.

Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten.

Wir empfehlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.

1.2 Wild abfließendes Wasser (Stellungnahme des WWA vom 23.08.90)

Wegen der Hanglage des Baugebiets kann bei Starkregen oder Schneeschmelze trotz vorgesehener Kanalisierung Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig in vorhandenen Geländemulden abfließen.

1.3 Zisternen

Damit eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser erreicht wird, können auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

1.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Für Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

2. Elektrizitätsversorgung

- 2.1 Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.
- 2.2 Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen koordinieren lassen, ist ca. 3 Monate vor Baubeginn die OBAG zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.
- 2.3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die OBAG zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden.
- 2.4 Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei teilweise fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit der OBAG von der Gemeinde vorzuschlagen.
- 2.5 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 2.6 Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.
- 2.7 Im Planungsgebiet befindet sich ein 0,4-kV-Niederspannungskabel (siehe Beiblatt). Bei einem Ortstermin mit dem OBAG-Regionalzentrum Parsberg (Lupburger Str. 19, 92331 Parsberg, Tel. 09492/950-0) ist die evtl. notwendige Änderung dieser OBAG-Versorgungsanlage festzustellen.

3. Bodenfunde

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

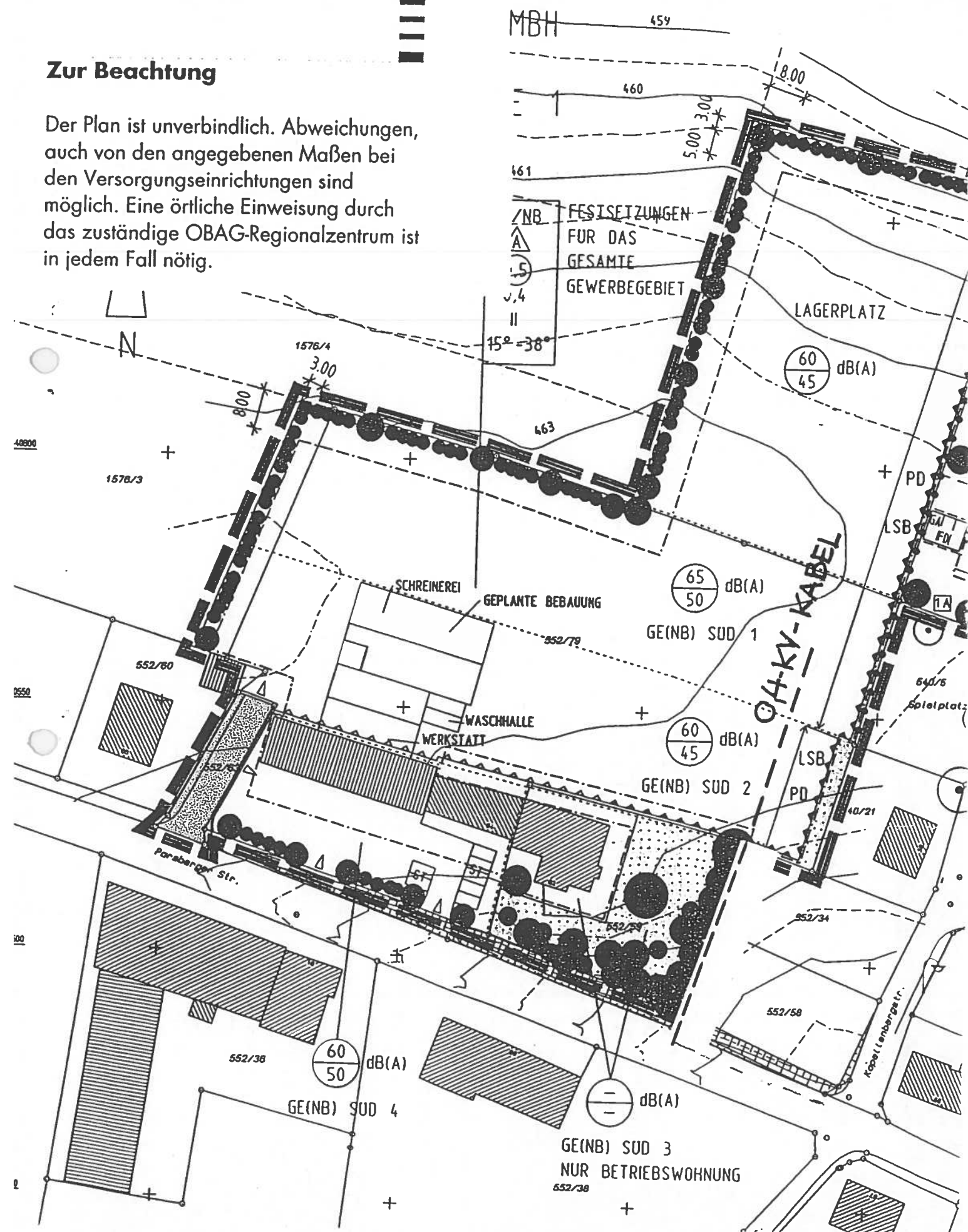
Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. Art. 76 BayBO zu Einzelmaßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

4. Immissionsschutz

Die notwendigen Lärmschutzanlagen auf den Gewerbegebietsflächen sind vom jeweiligen Betreiber zu errichten und zu erhalten.

Zur Beachtung

Der Plan ist unverbindlich. Abweichungen, auch von den angegebenen Maßen bei den Versorgungseinrichtungen sind möglich. Eine örtliche Einweisung durch das zuständige OBAG-Regionalzentrum ist in jedem Fall nötig.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 03.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Maßnahmen G hat für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.1997 während der Zeit der Auslegung vom 21.07.1997 bis 25.08.1997 stattgefunden.

3. Erste Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.1997 bis 25.08.1997 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 11.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Zweite Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.1997 bis 10.01.1998 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 28.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und zwar nur zu den gegenüber der Planfassung vom 15.05.1997 geänderten bzw. ergänzten Teilen.

5. Satzung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.02.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 06.11.1997 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am 06.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Beratzhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Beratzhausen, den 07. 10. 98

.....
Laßleben, 1. Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BERATZHAUSEN
"HINTER DER KAPELLENBERGSTRASSE"**

**MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG**

PLANFASSUNG VOM 06.11.1997

**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
ZWEIGSTELLE REGENSBURG
PRINZ-RUPPRECHT-STRASSE 1
93053 REGENSBURG
TELEFON: 0941 / 78001 - 0**

1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Hinter der Kapellenbergstraße" wird im Prinzip aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen entwickelt und zwar entsprechend dessen 6. Änderung. Da jedoch die Flächen mit gewerblicher Nutzung erweitert werden sollen, ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde am 03.07.1997 vom Marktgemeinderat beschlossen.

Änderungs- und Bebauungsplanverfahren werden somit gem. § 8 (3) BauGB als Parallelverfahren durchgeführt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der dringend bestehende Wohnbedarf in Beratzhausen. Die Ausweisung von Wohnbauland in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen schalltechnisch problematischen Gewerbebetriebes (Bauunternehmung Wittl) ist wiederum Anlaß, diesen in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.

3. Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt am Nordrand von Beratzhausen. Er hat eine Größe von 3,28 ha. Davon entfallen 2,15 ha auf neu zu planende Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen, 0,80 ha auf die bestehende Gewerbegebietsfläche, 0,33 ha auf die in Gewerbegebiet (GE(NB)) umzuwidmende Mischgebietsfläche an der Parsberger Straße.

Die neu zu planenden Flächen werden heute noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände hat ein leichtes Gefälle nach Norden und Westen (zwischen 1,5 % und 6,5 %, s. Lageplan).

Die wichtigste im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu lösende städtebauliche/bautechnische Aufgabe besteht darin, die vorhandenen und sich erweiternden Flächen mit gewerblicher Nutzung gegenüber den angrenzenden Flächen mit Wohnnutzung durch massive Lärmschuttbauwerke und -wände abzuschotten.

Für das überwiegend aus Einzelhäusern bestehende Wohngebiet ist eine intensive Durchgrünung, für den Gesamtbereich eine dichte Ortsrandbegrünung vorgesehen.

4. Geplante Wohnnutzung

Für ca. 80 Einwohner sind vorgesehen:

- 18 Einzelhäuser
- 6 Doppelhaushälften

Die Grundstücksgrößen betragen:

Nr. 1A	397 m ²	Nr. 3	612 m ²	Nr. 9	661 m ²	Nr. 15	656 m ²
Nr. 1B	311 m ²	Nr. 4	621 m ²	Nr. 10	636 m ²	Nr. 16	655 m ²
Nr. 1C	410 m ²	Nr. 5	613 m ²	Nr. 11	598 m ²	Nr. 17	637 m ²
Nr. 1D	353 m ²	Nr. 6	721 m ²	Nr. 12	617 m ²	Nr. 18	628 m ²
Nr. 2A	595 m ²	Nr. 7	676 m ²	Nr. 13	608 m ²	Nr. 19	694 m ²
Nr. 2B	442 m ²	Nr. 8	704 m ²	Nr. 14	633 m ²	Nr. 20	663 m ²

5. Kinderspielplatz, Kindergarten, Schulen

Ein Kinderspielplatz befindet sich auf dem Grundstück Nr. 540/6. Dieses liegt an der Kapellenbergstraße und grenzt im Süden an den Geltungsbereich.

Die Kapazitäten der in Beratzhausen vorhandenen Kindergärten und der Grund- und Hauptschule reichen für die neu hinzukommenden Einwohner aus.

6. Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch eine Straßenschleife, die die Kapellenbergstraße und die Michael-Wiendl-Straße miteinander verbindet erschlossen. Sie besteht aus einem 5,0 m breiten kombinierten Geh- und Fahrstreifen und einem 2,0 m breiten mit Bäumen bestandenen Mehrzweckstreifen, der als Park- und Ausweichfläche gedacht ist.

Zur Erschließung der Grundstücke Nr. 16 und 17 wird von der Straßenschleife aus ein 3,50 m breiter Wohnweg, der in einem kleinen Wendehammer (EAE Wendeanlagentyp 2) endet, nach Süden geführt.

Die Erschließung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes geschieht wie bisher von der Parsberger Straße aus. Die kurze von der Parsberger-Straße in das Gewerbegebiet führende Stichstraße ist jedoch noch in Fahrbahn und Gehweg zu unterteilen.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Laaber Naab versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG, die Gasversorgung durch die Fränkische Gaslieferungsgesellschaft mbH, Bayreuth.

Entsorgt wird das Gebiet über eine Sammelentwässerung, die an die zentrale Kläranlage Beratzhausen angeschlossen ist.

Die festen Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene beseitigt.

8. Flächenzusammenstellung

8.1	Geltungsbereich insgesamt:	32.808 m²	
8.2	Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet 2		
	Gesamtfläche	16.329 m ²	(100 %)
	Nettobauland Wohngebiet	11.672 m ²	(71,48 %)
	Nettobauland Mischgebiet 2	2.504 m ²	(15,33 %)
	Öffentliches Straßenland	2.153 m ²	(13,19 %)
8.3	Gewerbegebiet und Mischgebiet 1		
	Gesamtfläche	16.479 m ²	(100 %)
	Nettobauland MI 1	4.940 m ²	(29,98 %)
	Nettobauland GE(NB)	11.289 m ²	(68,51 %)
	öffentliches Straßenland	250 m ²	(1,51 %)

9. Eigentumsverhältnisse

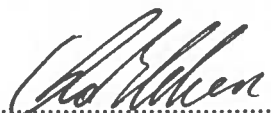
Sämtliche Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Die Bayerische Landessiedlung GmbH beabsichtigt, als Erschließungsträger sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Erschließung im Einvernehmen mit dem Markt Beratzhausen durchzuführen.

10. Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten der Firma Müller BBM vom 22.04.1997 sowie das Ergänzungsschreiben vom 29.09.1997 sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

Markt Beratzhausen, den 07.10.98


Laßleben 1. Bürgermeister

München, den 25.9.1998


Bayerische Landessiedlung GmbH, Planfertiger
i.V. B. Jenter

Der Marktgemeinderat erläßt auf Grund des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 11. September 1989 (GVBl. S. 586; BayRS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), und Art. 91 Bayer. Bauordnung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), in den jeweils geltenden Fassungen nachfolgende Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan "Hinter der Kapellenbergstraße mit integrierter Grünordnung ", gefertigt von der Bayer. Landessiedlung GmbH, Prinz-Ruprecht-Straße 1, 93053 Regensburg, in der Fassung vom 06.11.1997 wird hiermit aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Markt Beratzhausen
Beratzhausen, den 06.03.1998



1. Bürgermeister