

KEHRER PLANUNG GMBH · LAPPERSDORFER STR. 28 · 93059 REGENSBURG

Bauträger:

Marktgemeinde Beratzhausen

Marktstraße 33

93176 Beratzhausen

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz



**INGENIEURBAU
ARCHITEKTUR**

LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

TELEFON 0941 / 8 30 19 0
TELEFAX 0941 / 8 30 19 34

E-MAIL: OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
INTERNET: WWW.KEHRER-PLANUNG.DE



Bauvorhaben:

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Rechberg - Nord“

Markt Beratzhausen

Bebauungsplan Nr.

vom 29.08.1994, zuletzt geändert am 17.08.2006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

E+D

$\frac{GRZ}{0,35}$

$\frac{GFZ}{0,6}$

2. HAUPTGEBÄUDE

Die Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Das Verhältnis Baukörperbreite zur Baukörperlänge soll bei Wohngebäuden 1 : 1,2 bis 1 : 1,5 betragen.

Dach:

Dachform

Satteldach

Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes

Dachdeckung:

Dachpfannen oder Biberschwänze – ziegelrot

Dachgauben:

Max. $\frac{1}{4}$ der Trauflänge in der mittleren Hälfte, nur Einzelgauben als Stehgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 2,00 qm, oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Zwerggiebel mit einer max. Frontbreite von $\frac{2}{3}$ der Giebelbreite des Hauptgebäudes.

Fassaden:

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind unzulässig, es sind nur gedeckte Farben zu wählen.

Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Außenputzen oder ortsüblichen Außenputzen mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein und Putz in rauer Struktur (keine glatte).

3. NEBENANLAGEN

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen bis zu max. 20 m² Grundfläche zugelassen. Sie sind in Dach-, Putzart und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen (siehe § 14 und 15 BauNVO).

4. GARAGEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Bei gemeinsamer Grenze muss sich der Nachbauende an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude angleichen (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw.). Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

Maßgebend für die zulässigen Abmessungen ist Art. 7 Abs. 4 BayBO, so auch die max. zulässige Wandhöhe von 3,0 m im Mittel (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes). Sofern die topographischen Verhältnisse im Baugebiet Wandhöhen von mehr als 3 m erfordern, wird als abweichende Bauweise i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht für Garagen mit Wandhöhen über 3 m festgesetzt.

5. STÜTZMAUERN

Stützmauern sind nur in unbedingt notwendigem Umfang als terrassierte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind als Verblendmauerwerk bzw. Trockenmauern auszuführen.

6. BÖSCHUNGEN

Böschungen (außer Straßenböschungen) sind als Flachböschungen (max. 1 : 3) anzulegen.

7. EINFRIEDUNG

Einfriedungen sind nicht zwingend.

Als Einfriedung straßenseits sind Holzlatten- oder Hanichelzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenoberkante bzw. Nebenfläche zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft.

Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten.

Als Sockel sind höchstens Rasenkantensteine zu verwenden.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert; Thujen, d.h. Lebensbaumhecken sind jedoch nicht zulässig.

8. WERBEANLAGEN

Mit den Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistungen, wenn sie nicht verunstalten.

Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

9. WICHTIGE HINWEISE ZUR ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Es wird nur das häusliche Schmutzwasser und das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen zentral entsorgt.

Das auf den jeweiligen Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht vorhanden ist.

Grundstücksanschlüsse an den zentralen Straßenentwässerungskanal werden im Zuge der Erschließung eingerichtet.

Wenn der künftige Eigentümer die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers auf seinem Grundstück nachweisen kann, wird er auf Antrag vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit.

Soweit wegen der Hanglage und der minimalen Tiefenlage des Regenwasserkanals das Niederschlagswasser diesem nicht im freien Gefälle über den Regenwasserkanalanschluss zugeführt werden kann hat der jeweilige künftige Eigentümer auf seine Kosten eine entsprechende Förderrichtung (Pumpe) zu schaffen.

10. GRÜNORDNUNG UND BEPFLANZUNG

Eingrünung des Baugebietes

Das Baugebiet wird im Osten und Westen von einer Grünzone (lt. Flächennutzungsplan) begrenzt.

Im nördlichen und südlichen Bereich wird das Baugebiet von einer bestehenden Baumreihe begrenzt. Die aus dem Flächennutzungsplan übernommenen Grünzonen werden als Streuwiesen mit Obstbäumen angelegt.

Die im Westen und Osten zu pflanzende Streuobstwiese muss sich aus Obstsorten beiliegender Liste "Empfehlenswerte Kernobstsorten" zusammensetzen, Pflanzraster 8 x 8 m; Pflanzqualität (Mindeststandard): Hochstamm, Stammumfang 7 – 9 cm, ohne Ballen, 2 x verpflanzt.

Die Wiesenpflege muss extensiv, (d.h. 2-3 Schnitte pro Jahr; 1. Mahd nicht vor 1. Juli; nicht düngen) durchgeführt werden. Es ist auf jeglichen Einsatz von Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Die Anpflanzung von Sträucherhecken hat grundsätzlich mindestens 2- bzw. 3-reihig zu erfolgen (Pflanzabstand ca. 1,25 m; in der Reihe und zwischen den Reihen).

Artenauswahl für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen:

Großbäume bodenständiger Art:
(Bäume I. Ordnung)

Bergahorn
Spitzahorn
Stieleiche
Sommerlinde
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Tilia cordata

Sonstige Bäume bodenständiger Art:
(Bäume II. Ordnung)

Feldahorn
Hainbuche
Wildapfel
Vogelkirsche
Holzbirne

Acer compestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris agg.
Prunus avium
Pyrus communis

Empfehlenswerte Kernobstsorten:

Äpfel

Brettacher
Bohnapfel
Boskoop
Gelber Edelapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Jacob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Reglindis
Roter Eiser
Rote Sternrenette
Schöner von Nordhausen
Wiltshire
Topaz (schorfresistent)

Birnen:

Gelbmöstler
Mollebusch
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gute Graue (nur für wärmere Lagen)
Grüne Jagdbirne (nur für wärmere Lagen)

Ziergehölze und Hecken:

Gewöhnliche
Berberitze
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhüttchen
Liguster
Schlehe
Kreuzdorn
Heckenrose
Apfelrose
Salweide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus catharicus
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pugnens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Baugebietsdurchgrünung

- a) Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch ist mindestens ein Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von sonst. Bäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken (auch Stachelbeere, Johannisbeere, etc.) zu bepflanzen. Hecken aus Nadelhölzern (Fichte o.ä.) oder Thujen sind nicht zulässig.

- b) Planstraße, Bäume, bodenständiger Art.

Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.03.1985 – Mabl. Nr. 10.85 – "Erhaltung und Versickerungsfähigkeit von Flächen wird hingewiesen) Stell- und Lagerflächen für ungefährliche Güter sollten als Schotterterrassen oder als wassergebundene Schotterdecken ausgeführt werden. Größe und Umfang der Befestigung muss im Bauantrag festgelegt werden.

11. ABSTANDSFLÄCHEN

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.

TEXTLICHE HINWEISE

- Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes
- Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf das notwendige Verfahren nach dem Wassergesetz, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht hingewiesen.
- Wegen der Hanglage des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig oder in Geländemulden abfließen und Schäden anrichten.
Es wird empfohlen beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen.
Keller sollten wasserundurchlässig ausgeführt werden..
Es wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Lichtschächte, Eingänge etc.) die Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
- Hausdrainagen dürfen nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.
- Niederschlagswasser insbesondere Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (siehe auch Punkt 9 –Wichtige Hinweise zur Abwasserseitigung).
- Müllbeseitigung
Die Stichstraße Planstraße B wird von der Müllabfuhr wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht angefahren. Die Mülltonnen der Parzellen Nr. 3 und 15 sind zur Abfuhr in dem Bereich der Einmündung in die Hauptschließungsstraße zu stellen.
Hierzu wird im Zuge der Erschließung eine kleine Nebenfläche außerhalb der Asphaltstraße gepflastert.
- Immissionen durch die Landwirtschaft
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
 - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 - Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

- Sicherheitsabstand Bebauung – Wald
Vom Amt für Landwirtschaft und Forsten wird ein Sicherheitsabstand Bebauung - Waldrand von 20 m empfohlen.
Bei den Parzellen 9 und 11 ist dies durch die festgesetzte Baulinie gewährleistet.
Bei Parzellen 10 und 12 beträgt der Abstand in einem Teilbereich nur 15 m, um die Bebauungsmöglichkeit nicht zu stark einzuschränken.
Da die hochstämmigen Bäume aber in ca. 5 m Abstand zur Waldgrenze stehen wird der empfohlene Abstand von 20 m in etwa erreicht.
Im Falle des Nichteinhaltens des 20m-Abstandes wird ein verstärkter Dachstuhl notwendig.
- Hinweis zum Brandschutz
Das Anbringen von automatischen Brandmeldern sollte bei Neubauten selbstverständlich sein. Die Einsatzerfahrung der Feuerwehren zeigt, dass mit wenig Geld ein großer Erfolg im Bereich Personen-, Umwelt- und Sachschutz erzielt werden kann. Auf die Informationsbroschüre "Alles schläft, einer wacht....." des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (abrufbar auch über die Internetseite www.kfv-online.de/themen/rauchmelder/rauchmelder_stmi.pdf) wird verwiesen.

SATZUNG

Der Markt Beratzhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 1 bis 4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der örtlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 1

Der Bebauungsplan mit grünordnerischer Festsetzung "Rechberg-Nord", Markt Beratzhausen Landkreis Regensburg, in der Fassung vom 17. AUG. 2006 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der örtlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

Beratzhausen, den 25. SEP. 2006



Thaler, 1. Bürgermeister

