



Bebauungsplan „Reitkoppel“

mit integriertem Grünordnungsplan

und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“



Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 27.04.2023

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Präambel mit Satzungstext	3
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B), Hinweise durch Planzeichen (Teil C) und Verfahrensvermerken	4
Textliche Festsetzungen (Teil D) und Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil E)	5 bis 16

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021, sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 erlässt die Gemeinde Beratzhausen folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ in Beratzhausen in der Fassung vom 27.04.2023 ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2023 festgesetzt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Beratzhausen: 882/36, 883/3 und 883/8 (Teilfläche)

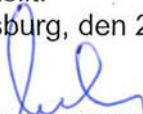
§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Der Bebauungsplan „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“ in Beratzhausen in der Fassung vom 27.04.2023 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

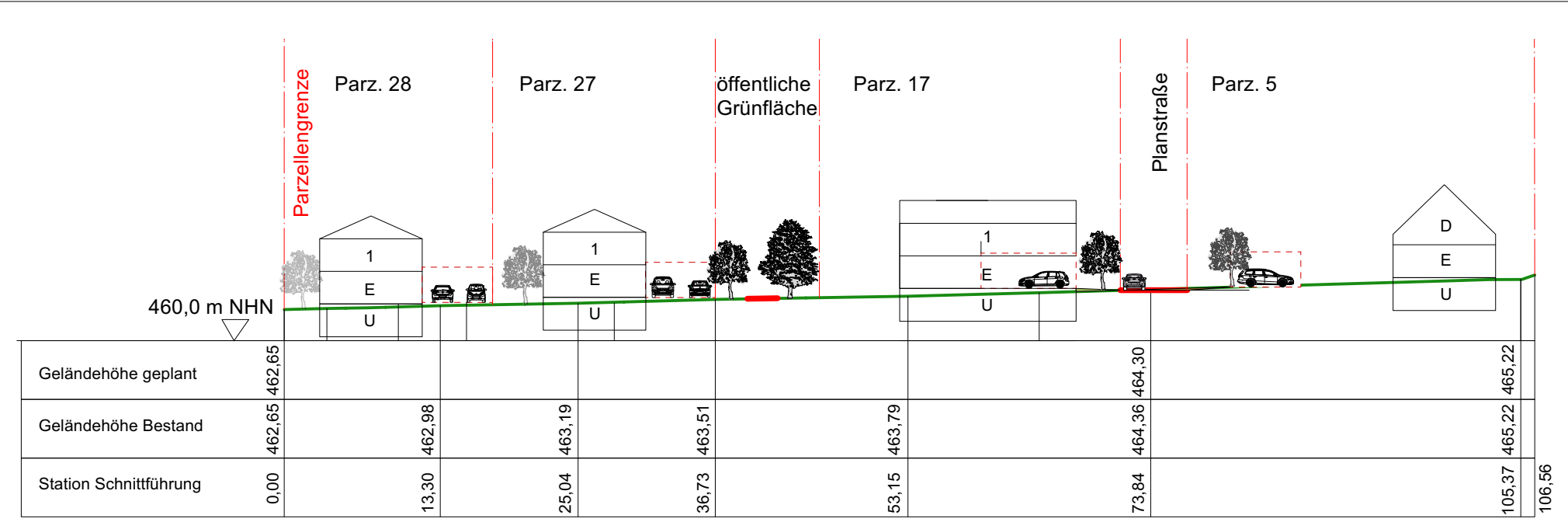
Aufgestellt:
Regensburg, den 27.04.2023


KEHRER TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Beratzhausen, den

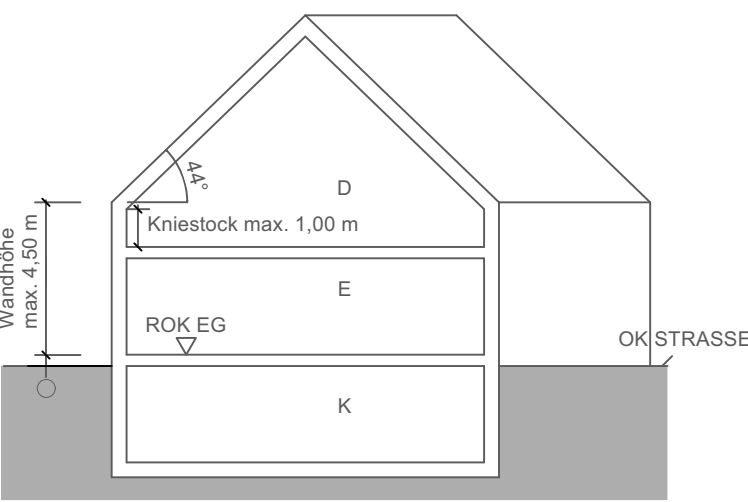
Matthias Beer
1. Bürgermeister. Markt Beratzhausen

GELÄNDESCHNITT A-A' M = 1: 500
(BESTANDTEIL DER HINWEISE)

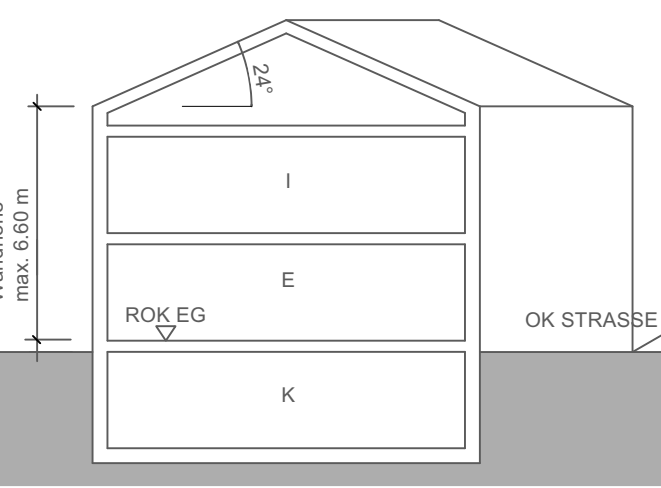


REGELBEISPIELE BAUTYP E+I, E+D und E + II

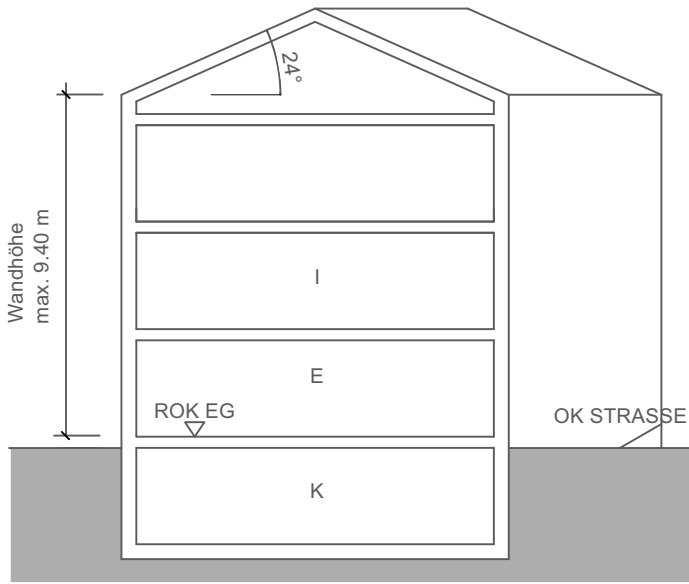
BAUTYP B : E + D
Satteldach und Kniestock



BAUTYP A : E + I
Satteldach



BAUTYP A : E + II
Satteldach



A LAGEPLAN M = 1 : 1.000



B FESTSETZUNGEN DURCH
PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet (mit Bezeichnung des Teilgebiets)	II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)	II) III) Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse
Bauweise, Haustyp = nur Einzelhaus zulässig = nur Doppelhaus zulässig = nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig o = Offene Bauweise a = Abweichende Bauweise In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau oder grenznahem Bau entsprechend Bauweise je Hauptgebäude zulässig.	E+D zulässig sind Erdgeschoss + Dachgeschoss E+ I zulässig sind Erdgeschoss + 1 Obergeschoss E+ II zulässig sind Erdgeschoss + 2 Obergeschosse
	zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude
	SD = Satteldach von minimal * bis maximal *

Parzellen 01-11, 13
Parzellen 23, 26, 27 und 28

WA 1	II
GRZ max. 0,35	E+D, E+1
o	SD (E+D) 38° - 44° SD (E+I) 20° - 24°

Parzellen 14 - 20

WA 3	II
GRZ max. 0,4	E+1
a	SD 20° - 24°

Parzellen 21, 22, 24 und 25

WA 2	II
GRZ max. 0,40	E+D, E+1
o	SD (E+D) 38° - 44° SD (E+I) 20° - 24°

Parzelle 12

WA 4	III
GRZ max. 0,35	E+2
o	SD 20° - 24°

- 2.2 Maßangabe in Metern
- 2.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 2.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)
- 2.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Nebengebäude, Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.6 Ga Garage oder Nebengebäude mit Flachdach,
Terrassen auf Gebäuden sind zulässig

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage
in m NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen
von +/- 10 cm sind zulässig
- 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 öffentlicher Parkplatz zulässig
- 3.4 Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4. Flächen für Versorgungsanlagen

- 4.1 Versorgungsfläche
- 4.2 Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafo-Station

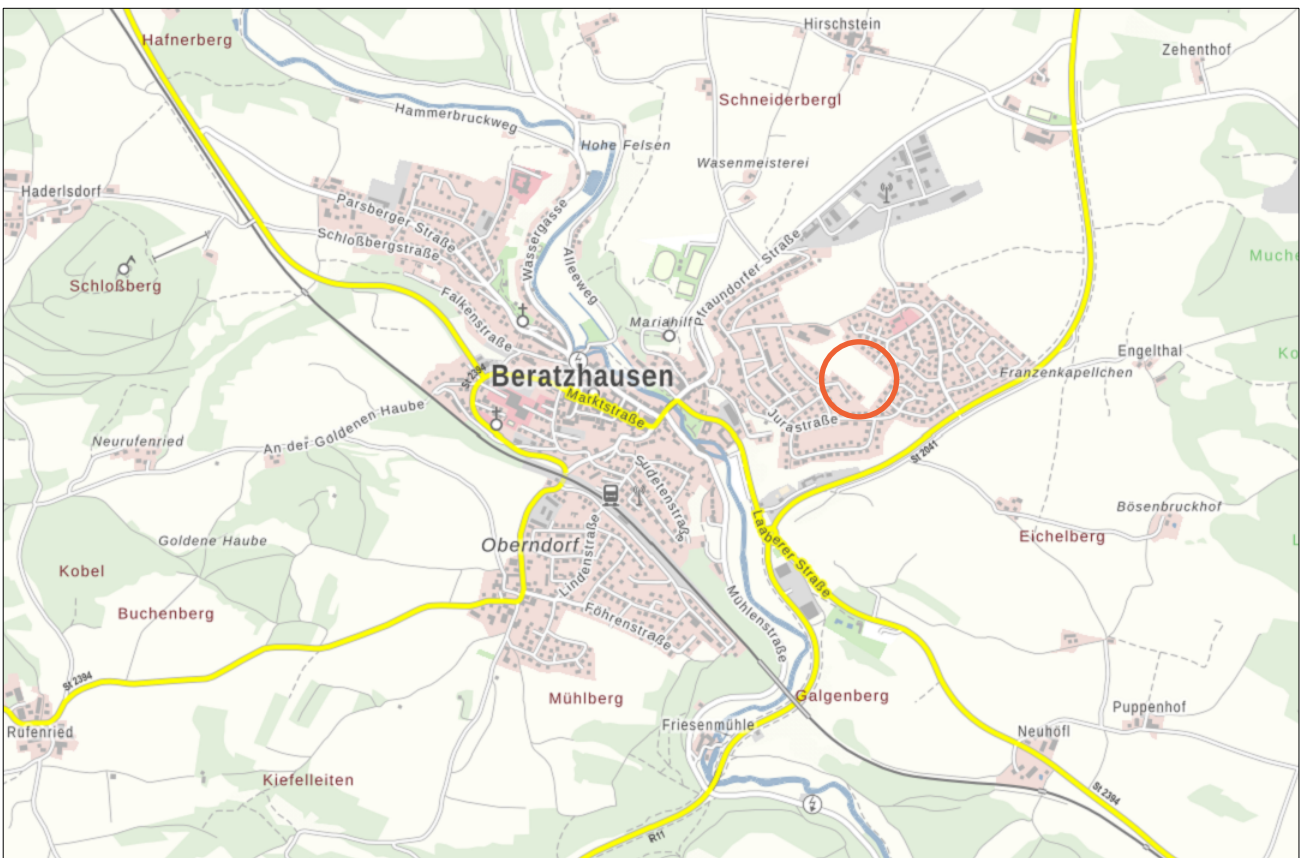
5. Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.2 Neuanpflanzung Groß-/ Kleinbaum auf öffentlicher Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.3 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.4 RRB Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB),
symbolische Darstellung, die genaue Ausgestaltung erfolgt
entsprechend Entwässerungsplanung

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan
"Reitkoppel" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan
"Zehentberg III" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers
der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.4 Firstrichtung zwingend

ÜBERSICHTSPLAN GEBIET "REITKOPPEL"



Quelle: LfU unmaßstäblich

C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 455/2 Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in
ca. Angabe
- Parzellennummer
- Vorschlag Baumpflanzung auf Privatfläche
- Höhengichtlinien in m ü. NN gem. Vermessung
- Achse für Geländeschnitt
- geplante Böschung (Regenrückhaltebecken)
- mögliche Gebäudestellung
Hauptgebäude/Garage
- Abgrenzung Gehweg/Straße
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
G - Gas,
S - Strom
A - Abwasser
T - Telekom
- mögliche Lage Eisspeicher als Bestandteil
der Nahwärmeversorgung
- Nahwärmeversorgung

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
E HINWEISE UND
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Weitere Festsetzungen im Textteil: "Textliche Festsetzungen" sind
Bestandteil des Bebauungsplans.
Gleiches gilt für die "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen".

Plangrundlage im UTM 32-Koordinatensystem
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN)
im DHN2016 (Status 170)

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 20.05.2021 die Aufstellung des qualifizierten
Bebauungsplans "Reitkoppel" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der
Fassung vom 15.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2022 bis einschließlich
29.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu
dem Entwurf des Bebauungsplans "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom
15.06.2022 wurde vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 durchgeführt.
- Der geänderte Bebauungsplan "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Teiländerung
des Bebauungsplans "Zehentberg III" weitergeführt und mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2023
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB zu dem geänderten Bebauungsplan "Reitkoppel" mit integriertem Grünordnungsplan mit
Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2023
wurde in der Zeit vom 07.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 durchgeführt.
- Der Marktgemeinderat Beratzhausen hat in der Sitzung vom 27.04.2023 den Bebauungsplan "Reitkoppel"
mit integriertem Grünordnungsplan mit Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III" gem. § 10
Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2023 als Satzung beschlossen.
Markt Beratzhausen, den

Erster Bürgermeister Matthias Beer

(Siegel)

Ausgefertigt
Markt Beratzhausen, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Matthias Beer

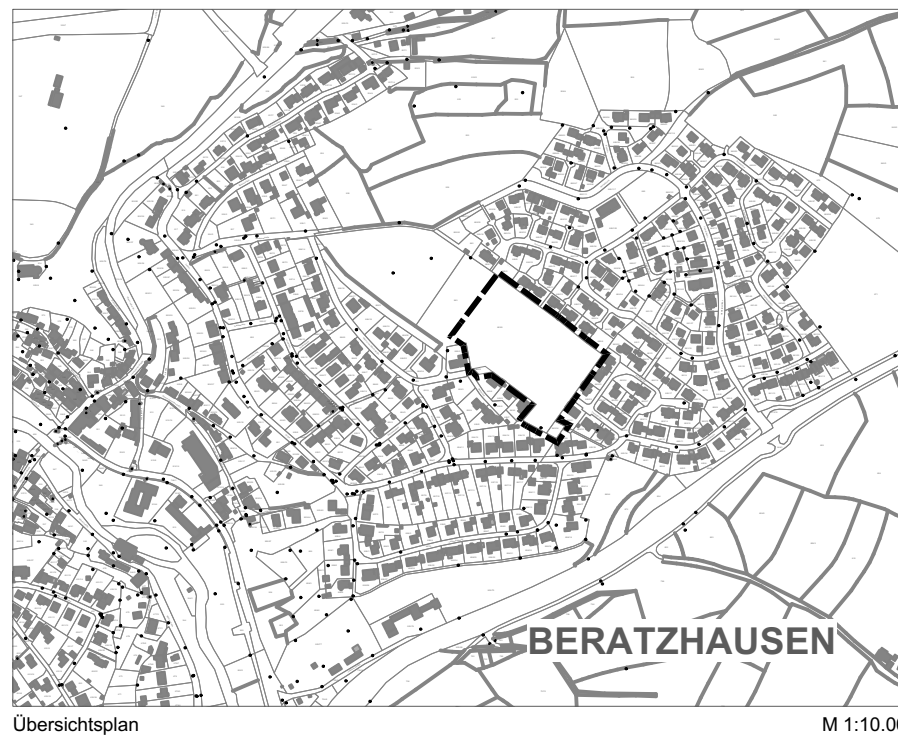
Markt Beratzhausen, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Matthias Beer

MARKT BERATZHAUSEN
MARKTSTRASSE 33
93176 BERATZHAUSEN
TELEFON: 09453 / 9400-0
WWW.BERATZHAUSEN.DE
Landkreis: Regensburg

Bebauungsplan "Reitkoppel"
mit integriertem Grünordnungsplan
und Teiländerung des Bebauungsplans "Zehentberg III"



Planinhalt:
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
A LAGEPLAN
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
C ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN
REGELBEISPIELE
GELÄNDESCHNITT A - A' ALS HINWEIS
VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren nach § 13a BauGB
Fassung vom 27.04.2023

Entwurfsverfasser:

KEHRER TECHNIK

LAPPERDORFER STR. 28, 93059 REGENSBURG
TELEFON: 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

D Textliche Festsetzungen

Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans „Zehentberg III“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie alle Hinweise des Ausgangsbauungsplans „Zehentberg III“ (in Kraft getreten am 03.03.1989) für die Änderungsfläche aufgehoben und durch die Regelungen des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ersetzt.

1. Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Grünordnung

Die Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2023 festgesetzt.

3. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Allgemeine Wohngebiete
2. öffentliche Verkehrsflächen
3. öffentliche Grünflächen
4. Fläche für Versorgungsanlagen

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Es sind die in der Planzeichnung (Teil A und B) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig.

WA 1 und WA 4 GRZ: max. 0,35

WA 2 und WA 3 GRZ: max. 0,4

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 0,8 m und einer belebten Bodenschicht von mind. 0,2 m.

- (2) Die Zahl der zulässigen Geschosse ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete in der Planzeichnung (Teil A und B) wie folgt festgesetzt.

WA 1 und WA 2: maximal zulässige Zahl der Geschosse: 2

WA 3: zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse: 2

WA 4: zwingend festgesetzte Anzahl der Geschosse: 3

- (3) Es gelten die Regelungen der BayBO zur Definition der Geschosse.

Definition Geschoss gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

- (3) Zulässig sind die Gebäudetypen entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

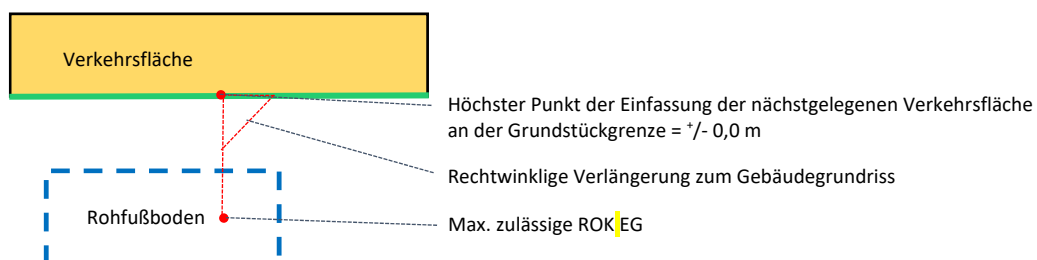
- (4) Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

- (5) Die zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (ROK EG max.) der Hauptgebäude beträgt für die

- Parzellen 9 bis 28 maximal 0,5 m über dem hergestellten höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche .
- Parzellen 1 bis 8 maximal 1,1 m über dem hergestellten höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt für die ROK EG ist jeweils der höchste Punkt der Einfassung der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau des höchsten Punkts der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (ROK EG).



- (6) Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Rohfußbodenhöhe (ROK max.) 0,30 m über dem hergestellten Niveau der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- (7) Als zulässige maximale Wandhöhe wird festgesetzt:
- Für Bautyp E + D: 4,50 m.
Für Bautyp E + 1: 6,60 m.
Für Bautyp E + 2: 9,40 m.

Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: ROK EG.

Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe: Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

5. Bauweise (§ Bauweise 22 BauNVO), Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- (1) Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Teilgebiete festgesetzt.
- o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Kettenhäuser mit einem einseitigen Grenzanbau oder grenznahem Bau entsprechend Baulinie je Hauptgebäude zulässig.
- (2) Die max. Wandhöhen beziehen sich auf die Baugestaltung. Unabhängig davon gelten die Abstandsflächenregelungen entsprechend Art. 6 BayBO. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt abweichend von der BayBO die geplante Geländeoberkante.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.
- (2) Baulinie: Entlang der durch die Planzeichnung festgesetzten Baulinie muss gebaut werden.
- (3) Terrassen dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von 1,5 m überschreiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Garagen sind, bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. Im WA 4 sind Nebengebäude bis max. 40 m² Grundfläche zulässig. (Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die größer als 75 m³ sind, genehmigungspflichtig sind.) Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des hergestellten Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- (2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Stellplätze zulässig.

- (3) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen sind Technikgebäude und Container mit einer Wandhöhe von im Mittel max. 3,00 m zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (2) Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A und B, festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erforderliche Abweichungen von +/- 10 cm sind zulässig.
- (3) Parkbuchten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- (4) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend Plandarstellung mit Zweckbestimmung „Fußweg“ oder „öffentlicher Parkplatz zulässig“ festgesetzt.

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- (1) In der Planzeichnung (Teil A und B) ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation und Nahwärmeversorgung festgesetzt.
- (2) Für die Trafostation sind auf dieser Fläche mindestens 35 m² zur Verfügung zu stellen.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelungen des Wasserabflusses

- (1) Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- (2) Das Durchstoßen der Deckschichten über dem Karstgestein ist nicht erlaubt.
- (3) Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe und einen Niederschlagswasserkanal in das Regenrückhaltebecken der öffentlichen Grünflächen mit mindestens 10 cm bewachsener Oberbodenzone einzuleiten.
- (4) Auf jedem Grundstück ist jeweils ein Anschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser zu erstellen, der an die Entwässerungsleitungen anzuschließen ist.
- (5) Grundstückseigentümer werden verpflichtet, das gesamte auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalteräumen (Zisternen) zu sammeln und für die Brauchwassernutzung zu verwenden.
- (6) Flächenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
- (7) Auf jedem Grundstück oder über Gemeinschaftsanlagen ist für das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ein selbständig entleerender Rückhalteraum zu errichten.
- (8) Die zulässige Einleitmenge für das Baugebiet in das Kanalsystem beträgt 5 l/s.
- (9) Die in das Kanalsystem ablaufende Wassermenge des Baugebietes ist durch Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 185 m³ mit Drosseleinrichtungen zu begrenzen.

11. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb von Spielgeräteflächen und Wegen mit einer kräuterreichen Ansaatmischung zu begrünen und zu bepflanzen.

12. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers belastete Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche ist der Planzeichnung (Teil A und B) zu entnehmen.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Entsorgungsträgers zulässig.

13. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- (1) Die örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzrichtlinien) in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung sind zu beachten.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- (3) Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.
- (4) Für Garagen und überdachte Stellplätze wird ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Im Bereich des WA3 sind auf den Garagen darüber hinaus Terrassen mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig.
- (5) Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder offenporige Pflastersteine) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen oder auf Nachbargrundstücke erfolgen.
- (6) Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsrelevanten Wandhöhe gilt abweichend von der BayBO die geplante Geländeoberkante. Es gelten die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

14. Baugestaltung

- (1) Für Doppelhäuser gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Wand-, Sockel- und Firsthöhen sowie in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung an das zuerst genehmigte Haus.
- (2) WA 3 (Kettenhäuser)
Auf den an den Grundstücksgrenzen errichteten Gebäudeseiten sind Öffnungen jeglicher Art unzulässig.

Kettenhäuser müssen mit der westlichen Hauptgebäudeseite an der Baulinie errichtet werden. Die Garagen/Nebengebäude müssen sich unmittelbar an die Hauptgebäude

anschließen. Bei den Parzellen 15 bis 20 müssen die südöstlichen Garagen-/Nebengebäudeseiten an der Grundstücksgrenze (Baulinie) anschließen.

Überdachungen sind auf den Flachdächern der Garagen unzulässig.

Die Wandhöhe der Garagen richtet sich abweichend von der BayBO nach dem hergestellten Gelände und wird ohne Absturzsicherung (Höhe 1 m) auf maximal 3 m begrenzt. Von der Absturzsicherung darf keine Gebäudewirkung ausgehen. Deshalb sind die Absturzsicherungen transparent, das heißt mit einem Öffnungsanteil von > 80 % auszuführen.

Ansonsten sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

- (3) Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände:
Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht auszubilden oder durch 15 cm hohe Vorbauten/Anhebung so zu schützen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.
- (4) Fassaden
Die Fassaden können verputzt oder holzverschalt werden. Grelle Wandfarben sind nicht zulässig. Sichtbarer Beton oder Sichtbeton darf nur in untergeordneten Teilbereichen (< 25 % Fassadenfläche) verwendet werden. Fassaden von Anbauten können auch in matten Metallblechen ausgeführt werden.
- (5) Anbauten
Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone oder Wintergärten. Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 60 % der Wandseite des Hauptbaukörpers, an der der Anbau errichtet wird, festgesetzt.
- (6) Gestaltung der Dächer
Zulässig für Hauptgebäude sind:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 44° beim Bautyp E + D
Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° bei den Bautypen E + I und E+II
Die Dacheindeckung kann in kleinteiliger Eindeckung mit Ton- bzw. Betondachstein in Rot, Rot-Braun, Grau erfolgen. Ferner ist beschichtetes Stehfalzblech in Aluminium oder Titanzink, natur-, rotbraun bzw. graufarben zulässig. Bei allen Dacheindeckungen sind auffällige Sonderfarben oder lackähnliche oder glänzende Beschichtungen unzulässig.
- (7) Dachüberstände Hauptgebäude
Dachüberstände sind an der Traufseite Satteldach auf maximal 50 cm und am Giebel auf max. 30 cm zu begrenzen. Dachrinnen zählen nicht zum Dachüberstand.
- (8) Photovoltaikanlagen werden empfohlen.
Photovoltaikanlagen sind planparallel auszuführen. Eine Volldeckung mit Solarpaneelen ist zulässig.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die

anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

- (9) Dachaufbauten zulässig bei Bautyp E + D
Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche nur beim Bautyp E + D zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgauben mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche.

Satteldachgauben müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 2,50 m haben, der lichte Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gauben auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

- (10) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes zulässig. Auf den Baugrundstücken dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen 1,0 m nicht überschreiten. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen sind zu beachten.

- (11) Stützmauern sind auf 1,0 m Höhe zu begrenzen.

15. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung als mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen zulässig, wenn sie nicht verunstalten und eine gemeinsame Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der beworbenen Leistung) sind unzulässig.

16. Grünordnung

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Auf die Festsetzung in Punkt 13 (5) wird verwiesen.
- (2) Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung der Artenliste 2 zu pflanzen.
- (3) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
- (4) Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

17. Bodenschutz

- (1) Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).
- (2) Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
- (3) Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten.

18 Sonstiges

- (1) Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Geländeänderungen sind von den Anliegern zu dulden.
- (2) Die Anwohner der Parzelle 1 müssen ihre Abfallbehälter, Sperrmüll, Altreifen usw. zur Entleerung oder Abholung an einer geeigneten Stelle im Einmündungsbereich bereitstellen.

19. Pflanzlisten

- (1) Artenliste 1 - Bäume 1 Wuchsordnung
(Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm als Hochstamm)

Acer platanoides	- Spitzahorn, in Sorten
Tilia cordata in Sorten	- Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	- Walnuss
- (2) Artenliste 2 - Bäume 2. Wuchsordnung
(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche, in Sorten
Crataegus laevigata und lavallei in Sorten	- Weißdorn
Fraxinus ornus	- Blumenesche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche, in Sorten
Prunus in arten	- Zierkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia*	- Vogelbeere*
Sorbus aria	- Mehlbeere
Obstbäume in Arten und Sorten als Halbstämme	

(3) Artenliste 3 - Sträucher und Kleinbäume:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Acer campestre	- Feldahorn
Berberis vulgaris	- Berberitze
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare*	- Liguster*
Lonicera nigra*	- Heckenkirsche*
Prunus spinosa agg.	- Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica*	- Kreuzdorn*
Rosa canina	- Hundsrose, weitere Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball*

(4) Artenliste 4 - geschnittene Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare*	- Liguster*

Artenliste 5 - extensive Dachbegrünung

Stauden und Gräser

Achillea tomentosa aurea	- Gelbe Polstergarbe
Dianthus carthusianorum	- Kartäusernelke
Dianthus deltoides	- Heidenelke
Dianthus plumarius	- Federnelke
Hieracium piccella	- Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	- Schillergras
Petrorhagia saxifraga	- Felsnelke
Saponaria ocymoides	- Polsterseifenkraut
Saxifraga paniculata	- Trauben-Steinbrech
Sempervivum in Arten	- Dachwurz
Thymus serpyllum	- Sandthymian

Sedum Sprossen:

Sedum album	- Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	- Fetthenne
Sedum hybridum	- Mongolensedum
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	- Teppichsedum

* Giftpflanzen gem. GUV 202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

E Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind in allen Punkten einzuhalten, die durch diesen Bebauungsplan nicht geregelt sind.

2. Erschließung

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche beinhaltet neben den Fahrbahnen auch Seitenflächen oder innerhalb liegendes Verkehrsgrün. Die genaue Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten bei den Bodenarbeiten organoleptische Auffälligkeiten erkannt werden, ist das weitere Vorgehen umgehend mit dem Landratsamt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzuklären.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aufschüttungen/Verfüllungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Auf die jeweiligen Publikationen des Landesamtes für Umwelt zum vorsorgenden Bodenschutz wird hingewiesen.

4. Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

5. Bauanträge

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6. Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1 .8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

7. Denkmalschutz

Entsprechend BayernAtlas liegen innerhalb der Planungsfläche keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

8. Wasserhaushalt

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser nur sehr schwer bis nicht möglich. Eine Fachplanung für die konkrete Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung sollte rechtzeitig erfolgen.

Auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bezüglich 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 einzuhalten.

Die Nutzung von Regenwasserspeichern für Hauswasser (z.B. Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung) wird mit Blick auf den Klimawandel dringend empfohlen. Hierbei ist die Trinkwasserverordnung einzuhalten. Die Vorgaben wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden

Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Da die Straßenverkehrsfläche die Anwendbarkeit der NWFreiV überschreitet, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens ist die Anlage regelmäßig zu pflegen.

9. Immissionsschutz

Laut überschlägiger Berechnung zu den Potentialflächen im Flächennutzungsplan von GEO.VER.S.UM vom Dezember 2021 werden keine Beeinträchtigungen der geplanten WA-Flächen erwartet.

10. Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die an das Baugebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Sollten Gehölzrodungen stattfinden, so haben diese ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben aus § 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind zu berücksichtigen.

Folgendes Regelwerk werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

11. Nahwärmeversorgung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein unterirdischer Eisspeicher mit ca. 10 m Durchmesser im Rahmen der Nahwärmeversorgung untergebracht. Der Eisspeicher liegt 50 cm unter der Oberfläche und kann auch mit Spielgeräten überbaut werden.

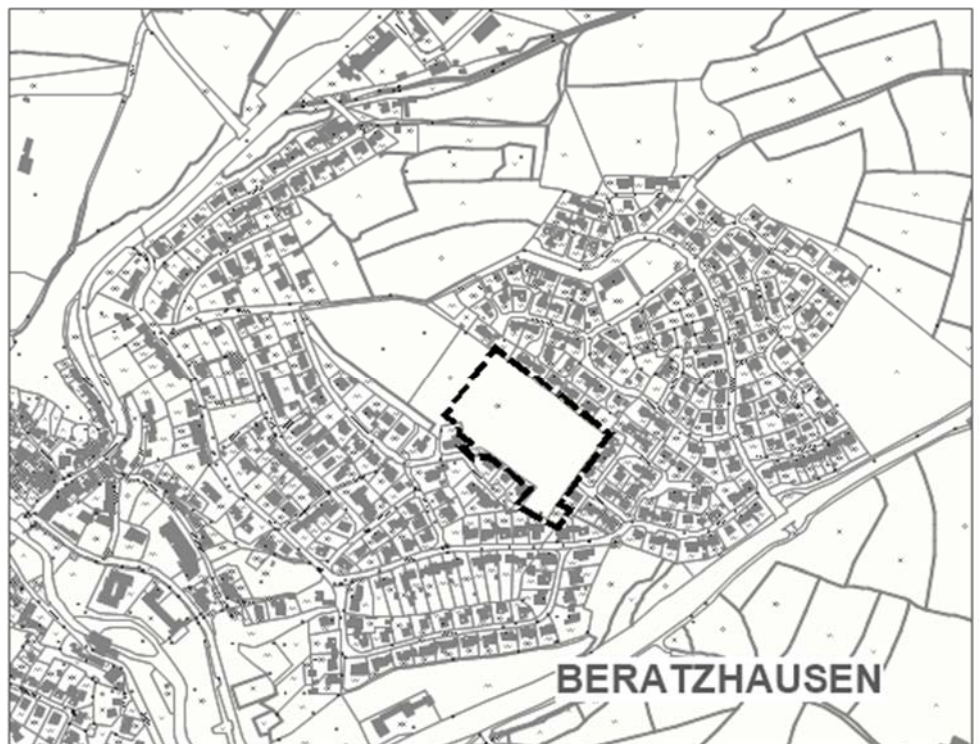


Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

und Teiländerung des Bebauungsplans „Zehentberg III“

„Reitkoppel“



BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung Satzung vom 27.04.2023

Entwurfsverfasser:



LAPPERDORFER STR.28, 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/83019-0 / TELEFAX 0941/83019-34
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE
WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG	3
2. FLÄCHENGROßEN	3
2.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.2. PARZELLEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	4
3. VERFAHRENSWAHL.....	5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	5
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
4.2 REGIONALPLAN	6
5. AUSGANGSSITUATION	6
5.1 LAGE IM RAUM	6
5.2 BESCHAFFENHEIT	7
5.3 ALTLASTEN	8
5.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5.5 DENKMALSCHUTZ	8
5.6 ALTERNATIVEN	9
5.7 BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN	9
6. ZIELE UND KONZEPTION DER PLANUNG	10
6.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE	11
6.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE	11
6.2 DACHFORM GARAGEN	11
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	12
6.4 VERKEHRSFLÄCHEN	12
6.5 ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER	12
7. EINGRÜNUNG.....	14
8. VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTRÄGLICHER AUSWIRKUNGEN.....	15
9. ASPEKTE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
9.1. VERKEHRSFLÄCHEN	15
9.2. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	15
9.2.1 Wasserversorgung.....	15
9.2.2 Abwasserbeseitigung	15
9.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof	16
9.2.4 Energieversorgung	16
ANLAGE.....	1

1. Aufstellung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur angemessenen Versorgung mit Wohnbaugrundstücken hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 20.05.2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Reitkoppel“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde festgestellt, dass für einen Großteil der Fläche „Reitkoppel“ bereits Planungen (Bebauungsplan „Zehentberg“, „Zehentberg II“ und „Zehentberg III“ existieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zehentberg III“ überschneidet sich im Bereich des Flurstücks Nr. 882/36 mit dem Bebauungsplan „Reitkoppel“. Daher wurde im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 31.01.2023 beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Zehentberg III“ zu ändern. Durch die Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplans „Zehentberg III“ werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplans „Zehentberg III“ (in Kraft getreten am 03.03. 1989) aufgehoben und durch Regelungen des Bebauungsplans „Reitkoppel“ ersetzt.

Da nicht nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Bebauungsplanung für den sonstigen Bereich „Reitkoppel“ tatsächlich in Kraft getreten ist, wurde beschlossen, die bisherige Bebauungsplanung für den Bereich Reitkoppel als nicht in Kraft getreten zu betrachten und den Bebauungsplanaufstellung mit der Bezeichnung „Reitkoppel“ weiterzuführen.

2. Flächengrößen

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans beinhaltet folgende Flächen der Gemarkung Beratzhausen: 882/36, 883/3 und 883/8 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.554 m² bzw. 2 ha und enthält folgende bauliche und sonstige Nutzungen:

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.326
Öffentliche Verkehrsflächen	2.398
Öffentliche Grünfläche	2.620
Versorgung	210
Summe Geltungsbereich	19.554

Das Gebiet wird durch folgende Flurnummern der Gemarkung Beratzhausen umgrenzt:

Im Nord-Osten: 880/2, 880/3, 880/4, 880/5, 880/109, 880/6, 880/7, 880/8,

im Süd-Osten: 882/21, 882/22, 882/23, 882/39, 882/31, 882/37, 882/30,

im Süd-Westen: 894/16, 894/15, 883/6, 883/5, 883/4, 895/2, 895/6

im Nord-Westen: 883/8 (Teilfläche)

2.2. Parzellen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Zusammenstellung der vorgeschlagenen Parzellengrößen der einzelnen Teilgebiete WA 1 bis WA 4 und die sich unter Berücksichtigung der jeweiligen GRZ von max. 0,35 bzw. max. 0,4 ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen ergibt folgende Ergebnisse:

Parzellen-nummer	Vorgeschlagene Parzellengröße in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend GRZ 0,35 in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend GRZ 0,4 in m ²
1	558	195,3	
2	558	195,3	
3	558	195,3	
4	557	194,95	
5	558	195,3	
6	603	211,05	
7	588	205,8	
8	625	218,75	
9	592	207,2	
10	579	202,65	
11	619	216,65	
12	713	249,55	
13	517	180,95	
14	394		157,6
15	350		140
16	415		166
17	361		144,4
18	399		159,6
19	452		180,8
20	553		221,2
21	350		140
22	363		145,2
23	578	202,3	
24	471		188,4
25	402		160,8
26	423	148,05	
27	588	205,8	
28	602	210,7	
Gesamtsumme:	14.326	3.435,6	1.804
Summe überbaubare Grundstücksfläche 5.239,6			

3. Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird nach Beschluss der Marktgemeinderats vom 23.06.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Reitkoppelflächen ermöglicht. Das beschleunigte Verfahren ist möglich, da die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt und das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erwarten. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Das Grundstück wird an drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen. Die vierte Seite wird von einem Gehölzstreifen gesäumt, sodass insgesamt der Eindruck einer Baulücke oder einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit entsteht. Sowohl die Straßenanschlüsse im Südwesten, im Südosten und der Fußweganschluss im Nordosten bereiten das geplante Baugebiet vor.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB verzichtet werden. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht und auf die zusammenfassende Erklärung kann ebenfalls verzichtet werden.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Landesentwicklungsprogramm ist das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Siedlungsentwicklung:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (Z).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten ((Z) 1.2.1).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden ((G) 3.1).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen angewendet werden ((G) 3.1).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen ((Z) 3.2).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden ((G) 3.3).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] ((Z) 3.3).

Das geplante Baugebiet fördert die Innenentwicklung und erfüllt durch seine Lage im Innenbereich die Forderungen des Landesentwicklungsprogramms und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

4.2 Regionalplan

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt in der Region Regensburg (11) und ist im Regionalplan als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft.

Das Gebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets an der Schwarzen Laber.

Vorgaben aus der Regionalplanung:

„II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“

„3 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

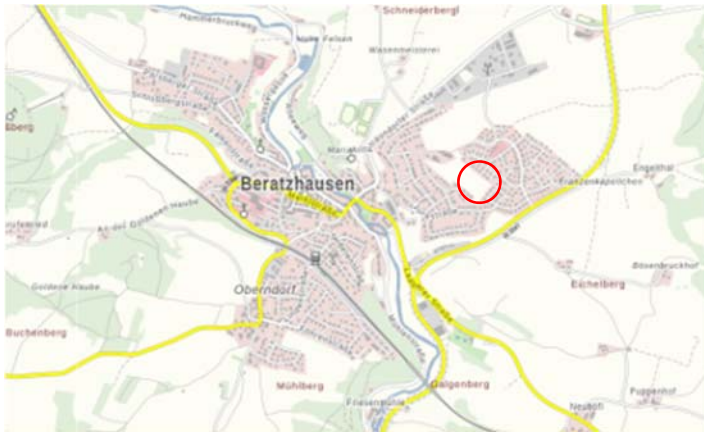
3.1 In allen Teilräumen der Region, (...) sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. (...)“

Das geplante Baugebiet entwickelt Innenbereichsflächen in Übereinstimmung mit der Größe und Struktur des Umfeldes und entspricht einer organischen Entwicklung.

5. Ausgangssituation

5.1 Lage im Raum

Die Entwicklungsfläche liegt im Innenbereich von Beratzhausen. Das Baugebiet wird durch die Thüringer Straße und die Argula-von-Stauff-Straße erschlossen.



Quelle: LfU

Die landschaftlich attraktive Lage verbunden mit der Anbindung an das überörtliche Schienen- und Straßennetz machen Beratzhausen zu einem beliebten Wohnstandort.

5.2 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebiets fällt von Nordosten nach Südwesten mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5 % ab.

Baugrundverhältnisse:

Ein Geotechnischer Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH ist als Anlage zur Begründung beigelegt und wird hier in Auszügen wiedergegeben:

Die Eindringtiefen der Felderkundungen lagen nach Gutachten bei 3,10 m (458,85 m NHN) bis 2,70 m (462,13 m NHN).

Schichtenfolge

„Nach den geologischen Karten Bayern ist im Untersuchungsgebiet mit massivem Rifffdolomitstein und ebenflächigem Dolomitstein mit Fugenabständen größer 2 m („Frankendolomit“) zu rechnen. Im Hangenden sind die unterschiedlich mächtigen Verwitterungs- und Hangschuttdeckschichten sowie oberflächlich anstehende bindige Überlagerungen zu erwarten.

Der Grundwasserstand des Malms (Kluft-/ Karstgrundwasserleiter) kann nach der hydrogeologischen Karte von Bayern bei ca. 415 m ü. NN abgeschätzt werden. Es ist mit unterschiedlich stark laufenden Kluft- und Schichtwassern in durchlässigen Bereichen zu rechnen.“

Wasserverhältnisse

„Mit der durchgeführten Erkundung wurde kein Grund-/ Schichtenwasser angetroffen. Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten, ggf. auch quellartig, zu rechnen.“

Versickerungsmöglichkeit

„Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse in Verbindung mit dem Geländeverlauf (Hanglage) wird von einer Versickerung abgeraten. Eine Beeinflussung Dritter durch eine Versickerung kann nicht ausgeschlossen werden.“

Abfalltechnische Untersuchung

„Die Bodenmischproben können nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen als Z-Material (SCH 1 – E 2) bzw. Z1.1-Material (SCH 3 – E 1) eingestuft werden.“

5.3 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.

5.4 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen aus dem Jahr 1984 als Allgemeines Wohngebiet WA und teilweise als WA mit „nachrangiger Baustufe“ ausgewiesen. Im derzeit laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanfortschreibung wurde die Flächennutzung mit Wohnbauflächen (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 angegeben. Der Stand des Verfahrens ist bereits fortgeschritten, die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Es wurden im Verfahren keine Einwände gegen das Baugebiet vorgebracht.



Auszug aus dem noch gültigen Flächennutzungsplan von 1984

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Online-Datenbank des LfU liegen innerhalb des Geltungsbereichs selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz sowie auf Art. 8.1 und 8.2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5.6 Alternativen

Im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurden alternative städtebauliche Entwürfe geprüft, die sich im Wesentlichen durch die Parzellengrößen und der baulichen Nutzung (nur Einzelhäuser) unterschieden. Bei dem hier vorliegenden Konzept wurde die Variante mit der stärkeren Verdichtung und der Mischung von Teilgebieten mit unterschiedlichen Bauweisen gewählt.

5.7 Bedarf an Wohnbauflächen

Die Umlandgemeinden um den Verdichtungsraum Regensburg sind in den letzten Jahren einem zunehmenden Baudruck ausgesetzt. Die stark gestiegenen Baulandpreise sogar in kleinen Nachbargemeinden von Regensburg drängen die Bauwilligen in weiter entfernte für sie noch bezahlbare Gebiete.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in der Begründung zur derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibung (Entwurf vom 29.07.2021) umfangreich dargelegt. Die Begründung des Bedarfs an Wohnbauflächen basiert dort weniger auf den Erhebungen des bayerischen Landesamts für Statistik, da die bauliche Entwicklung aufgrund des fehlenden Angebots an Wohnbauland erschwert war. Der Bedarf wird eher mit der Durchschnittsprognose für den Landkreis und den tatsächlich steigenden Einwohnerzahlen und der Haushaltsstrukturveränderung begründet. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Regensburg insgesamt als auch die hohe Anzahl von konkreten Nachfragen nach Wohnbauland bei der Gemeindeverwaltung belegen den Bedarf für die Gemeinde und die Region Regensburg. Im Entwurf zur Flächennutzungsplanfortschreibung wird zusammenfassend für die Marktgemeinde bis 2036 ein Wohnbauflächenbedarf für die Gesamtgemeinde von 20 (14 ha aus Bevölkerungsentwicklung, + 8 ha aus Haushaltsstrukturveränderungen, davon abgezogen 2 ha aus Nutzung von Baulücken) errechnet, wobei ein Schwerpunkt des Wohnbauflächenpotentials für den Hauptort Beratzhausen vorgesehen ist.

Auch wenn in der festgestellten Flächennutzungsplanfassung nach Überarbeitung der Planung aufgrund von Einwendungen ein geringerer Bedarf errechnet wird, ist der Bedarf an Wohnbauflächen, den der Bebauungsplan „Reitkoppel“ mit 2 ha abdeckt, auf alle Fälle gegeben.

Daten des statistischen Landesamts:

Bevölkerung:

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2012: 5.359

Bevölkerung/Einwohnerzahl am 31.12.2019: 5.560

Eine Zunahme von 201 Einwohnern im Zeitraum von 7 Jahren ergibt eine Zunahme von 3,75 % in diesem Zeitraum.

Wohnungen:

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2019: 2526

Belegungsdichte 2019 (Einwohner/Wohnung) 2,201

Weitere Prognosegrundlage

Die aktuelle Einwohnerzahl am 30.06.2022 beträgt 5.691 Einwohner, das ergibt gegenüber 2012 eine Zunahme von 6,19 %. Die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik vom Januar 2022 für den Landkreis Regensburg ergibt ein Plus von 5,3 % von 2020 bis 2040. Bei linearer Betrachtung errechnet sich eine jährliche Bevölkerungszunahme von ca. 2,6 % für den Landkreis Regensburg.

Als Prognosezeitraum für den Bebauungsplan „Reitkoppel“ werden 17 Jahre (ab 2019) angenommen. Geht man davon aus, dass sich die jährliche Zunahme in der Gemeinde Beratzhausen künftig etwas reduziert, aber entsprechend der Entwicklung im Landkreis nicht stagniert, kann ein jährlicher Mindestwert von 0,3 % Bevölkerungszunahme angesetzt werden. Daraus ergibt sich eine Zunahme von 283 Einwohnern im Prognosezeitraum.

Prognose für das Jahr 2036:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	283
Bedarf an Wohnungen bei gleichbleibender Belegungsdichte	129
Bedarf an Wohnbauflächen (34 E/ha):	8,3 ha

Mit der Ausweisung von 2 ha Wohnbauland im Hauptort Beratzhausen wird dem errechneten Entwicklungsbedarf von 8,3 ha Rechnung getragen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wirkt einer Überalterung der Bevölkerung entgegen.

6. Ziele und Konzeption der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Reitkoppel“ ordnet der Markt Beratzhausen die städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Reitkoppelgelände im Innenbereich von Beratzhausen. Durch das Baugebiet wird auf einer bereits 1984 geplante Entwicklungsfläche Baurecht geschaffen.

Insgesamt 28 Parzellen werden in vier verschiedenen Teilgebieten ausgewiesen. Eine Durchmischung verschiedener Konzepte und eine Ergänzung der bisher im Umfeld vorhandenen Bauweise (Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen) durch bauliche Verdichtung mittels Kettenhäusern entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben.

Der Anschluss an das bestehende Straßennetz ist bereits durch die angrenzenden Baugebiete und Erschließungsstraßen vorbereitet.

Die vorgeschlagenen Parzellengrößen mit durchschnittlich ca. 500 m² Flächengröße sind damit deutlich kleiner als die angrenzenden vorhandenen Flurstücke mit durchschnittlich ca. 700 m².

Die Planungen zur Grünordnung binden das Wohngebiet in die Landschaft ein, gliedern das Baugebiet im Anschluss an den Bestand und schaffen Gemeinschaftsflächen mit Spielmöglichkeiten sowie einen geeigneten Standort für ein Regenrückhaltebecken.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet gliedert sich in 4 Teilgebiete.

WA 1: Im Anschluss an die bestehende Einzelhausbebauung erfolgen Parzellen mit Einzelhäusern entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Bautyp E+D und E+1.

WA 2: Als Maßnahme zur Erreichung einer stärkeren Verdichtung werden im WA 2 nur Doppelhäuser festgesetzt.

WA 3: Ebenfalls als Maßnahme zu flächensparenden Bauen dient die Festsetzung einer Kettenhausbebauung. Neben der Verdichtung ist die geschlossene, klar vorgegebene Baukörperabfolge mit Festsetzung von Baulinien und der Firstrichtung eine weitere städtebauliche Absicht zur Erreichung eines einheitlichen und ansprechenden Straßenbilds. Zur Vermeidung von Flächenversiegelung und aufgrund der engen Baugrenzen werden hier auf Garagendächern Terrassen ermöglicht.

WA 4: Auf dem größten Grundstück des Baugebiets ist ein Einzelhaus mit drei Geschossen zulässig, das als Mehrfamilienhaus genutzt werden kann. Um die Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Grundstück zu minimieren, wurde die Baugrenze im Nordwesten eingerückt.

Die Vorgaben für die Dachgestaltung für Hauptgebäude entsprechen dem Charakter der Umgebung. Die empfohlenen Flachdächer für Garagen sollen den Niederschlagswasserabfluss verzögern. Eine Begrünung der Flachdachgaragen unterstützt dieses Ziel und wird daher ebenfalls empfohlen.

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,35) ist einerseits ausreichend für die Nutzung der Bauflächen und verhindert andererseits eine zu starke Versiegelung. Lediglich im WA 2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht, da sich bei der Bebauung mit Doppelhäusern kleinere Grundstücke ergeben.

6.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhenlage der Gebäude orientiert sich am bestehenden Geländeverlauf. Aus ortsräumlichen Gesichtspunkten sollen die Gebäude in der Höhe begrenzt werden, gleichzeitig erfordert die Hangsituation eine gewisse Mindesthöhe der ROK EG, um eindringendes Hangwasser zu vermeiden.

Die maximale Höhe der ROK EG wird in Bezug zur Höhe der Einfassung der hergestellten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angegeben.

Da bei den Parzellen 1 bis 8 die Hauptgebäude gegenüber der Erschließungsstraße weit höher liegen und das Gelände bei den im Nordwesten anschließenden Parzellen höher liegt, wird für diese Parzellen zum Schutz vor eindringendem Hangwasser die zulässige ROK EG auf maximal 1,1 m über der hergestellten Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Dachform Garagen

In Bezug auf die Ausführung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen wird ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben. Diese Festsetzung ergänzt die Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Bereich WA3 sind auf den Garagen auch Terrassen zulässig, da die

Grundstücke in diesem Bereich überwiegend kleiner und die Baugrenzen enger gezogen sind als im übrigen Baugebiet. Die Absturzsicherungen auf den Garagen des WA3 (Kettenhäuser) sind transparent auszuführen, da sonst die Berücksichtigung von Abstandsflächen zu prüfen wäre.

6.3 Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes sind keine Vorgaben erforderlich, da das Baugebiet von Allgemeinen Wohngebieten umgeben ist und das Reitgelände nicht mehr als solches genutzt wird.

6.4 Verkehrsflächen

Die Straßenplanung orientiert sich an den Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet auch Seitenflächen, Mehrzweckflächen und kleine Anteile von Verkehrsgrünflächen. Es handelt sich nicht nur um Fahrbahnen.

Das kurze Stück zu Fortführung des Gehwegs Thüringer Straße wurde in der Planzeichnung mit 1,50 m Breite dargestellt, da der vorhandene Gehweg auch in dieser Breite ausgebaut ist. Eine Änderung der Breite ist im Rahmen der Erschließungsplanung aber möglich, da die Trennlinie Gehweg/Straße nicht festgesetzt ist.

Die Aspekte zur barrierefreien Ausführung von Flächen für Fußgänger werden im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Die Festsetzungen zur Höhenlage beinhalten eine Variationsbreite von +/- 10 cm. Diese Variationsbreite ist erforderlich, da sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können. Eine negative Auswirkung auf das städtebauliche Konzept oder sonstige Belange wird durch die Festlegung der Variationsbreite nicht erwartet.

6.5 Abwasser und Niederschlagswasser

Rechtliche Vorgaben

Gem. § 56 WHG und Art. 34 BayWG sind in Bayern die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung verantwortlich.

Gem. Art. 41 Abs. 1 BayBO muss die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Fäkalschlamms innerhalb und außerhalb des Grundstücks gesichert sein.

Von bebauten oder befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist durch § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser definiert.

Gem. § 37 WHG darf Niederschlagswasser nicht in Nachbargrundstücke abfließen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist daher erforderlich.

Gem. § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die Planung sichergestellt. Das anfallende Abwasser fließt über die öffentliche Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage.

Örtliche Situation

Grundlage für die Beurteilung sind der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 20.04.2022 und die aktuelle hydrodynamische Kanalnetzberechnung der Marktgemeinde.

Der Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, kann wegen der anstehenden Bodenverhältnisse nicht entsprochen werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse der oberen Bodenschichten sind dem Baugrundgutachten zufolge Versickerungen von gesammeltem Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) nicht möglich, da der Durchlässigkeitsbeiwert dieses Bodens, also die Wasseraufnahmefähigkeit, zu gering ist.

Einer Versickerung in die tiefer liegenden Karstgesteine stimmt das Wasserwirtschaftsamt aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zu.

Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist laut Gutachten grundsätzlich zu vermeiden. Die etwa 3 m dicken undurchlässige Deckschicht über dem Karst verhindert, dass Schadstoffe in das wassersensible Karstgestein eindringen. Der Karst selbst hat keinerlei Reinigungswirkung und gibt Schadstoffe direkt in das Grundwasser weiter.

Auf der Baugebietsfläche wird ein Trennsystem errichtet. Am Ort des Anfalls erfolgt keine Vermischung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das Entwässerungssystem des Markts Beratzhausen stellt ein jahrzehntelang gewachsenes Mischsystem dar. In unmittelbarer oder mittelbarer Nähe des Baugebiets befinden sich keine Regenwasserkanäle, die in ein Oberflächengewässer einleiten. Wenn lang- oder mittelfristig eine Trennung der öffentlichen Kanalisation stattfindet, kann das Baugebiet auf einfache Weise an das zukünftige Trennsystem angeschlossen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation ist aufgrund deren begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit zu drosseln. Zwar war das bereits vor 2010 (Inkrafttreten des Vermischungsverbots nach WHG) stark befestigte Gelände im Mischsystem erschlossen, allerdings muss auf die zukünftige Trennung der Abwasserströme bereits jetzt Rücksicht genommen werden. Eine dezentrale Rückhaltung am Ort des Regenwasseranfalls wird angestrebt, um hydraulische Spitzenabflüsse abzufangen.

Die vorgegebenen Drosseleinleitmengen basieren auf der aktuellen hydrodynamischen Kanalnetzberechnung der Marktgemeinde.

Die Dimensionierung der Rückhaltung und Drosselung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist durch das beauftragte Planungsbüro festgelegt worden.

Durch die Vorgabe der Drosselmenge und der Rückhaltevolumina ist sichergestellt, dass bis zu 10-jährliche Starkregenereignisse nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden.

Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken berücksichtigt ein Rückhaltevolumen von 185 m³ bei einem Drosselabfluss von 5 l/sek. Die tatsächliche Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird in einem Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Der Ablauf Regenrückhaltebecken verläuft über das Grundstück 882/37 in Richtung Osten zum bestehenden Mischwasserkanal.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden. Die für das Kanalnetz nötige Drosselung wird vom Regenrückhaltebecken übernommen.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands Laber-Naab zu beachten.

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 zu beachten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Stauraumkanal

Entlang der östlichen Grenze des Baugebiets verläuft ein bestehender Mischwasserkanal, der das Mischwasser des nördlich angrenzenden Wohngebiets entsorgt.

Hier ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 6 m festgesetzt, die Baugrenzen sind dementsprechend von den Grundstücksgrenzen abgerückt. Die festgesetzte Fläche dient zur Aufnahme eines Stauraumkanals zur Entlastung des bestehenden Systems.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird die innerhalb des Baugebiets bestehende Haltung durch einen Stauraumkanal (DN 1900) mit Drosseleinrichtung (20 l/s) im Anschluss an die Thüringer Straße ersetzt. Dadurch ergibt sich eine Entlastung des Mischwasserkanals in der Jurastraße um ca. 20 -30%.

Der Ersatz der bestehenden Haltung durch den Stauraumkanal ist sinnvollerweise vor der Bebauung der Wohngrundstücke herzustellen.

7. Eingrünung

Das Planungsgebiet ist an drei Seiten von bestehenden eingewachsenen Wohngebieten umgrenzt. An der Westseite grenzt eine Grünfläche mit umfangreichem Gehölzbestand an, der nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan zu erhalten ist. Damit ist das Baugebiet bereits gut in die umgebende Landschaft eingebunden. Zur Durchgrünung des Baugebiets wird die Pflanzung von Laubbäumen entsprechend einer festgesetzten Artenliste vorgeschrieben. Die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Grünfläche trägt ebenfalls zur Auflockerung und Durchgrünung des Baugebiets bei.

8. Vermeidung und Verminderung nachträglicher Auswirkungen

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen zur Verminderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Systeme.

Die Planungen zu Infrastruktureinrichtungen des Markts Beratzhausen sind auf den Bedarf durch das neue Baugebiet abgestellt.

9. Aspekte zur Verwirklichung des Bebauungsplans

9.1. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Breite 5,50 m: ca. 420 m Länge

Fortführung des 1,50 m breiten Gehwegs der Thüringer Straße: ca. 36 m Länge

Öffentliche Stellplätze: 2 Stück

Fußwege, Breite 3 m ca. 80 m

Die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus) etc. sind bei der inneren Erschließung zu berücksichtigen.

9.2. Versorgungseinrichtungen

9.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Laber-Naab
Grillenweg 6, 93176 Beratzhausen

Das Baugebiet kann sowohl über die Leitungen in der Argula-von-Stauff-Straße als auch in der Thüringer Straße erschlossen werden.

In diesen beiden Straßen stehen Löschwassermengen von 48 m³/h getrennt voneinander zur Verfügung. Die Löschwassermenge wird aus zwei unabhängig voneinander betriebenen Versorgungszonen (HB Hohenlohe und HB Beratzhausen) bereitgestellt.“

9.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Markt Beratzhausen
Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Kanalisation-Schmutzwasser

Der Mischwasserzufluss zur Kläranlage (QM) stellt die Schnittstelle der öffentlichen Abwasseranlage zur Kläranlage dar. Insgesamt wird der Kläranlage Beratzhausen ein Mischwasserzufluss von 46 l/s zugeführt. Dies entspricht der Pumpenleistung im Zulaufbauwerk der Kläranlage.

Aus der Auswertung der Trinkwasserverbräuche sowie der Gesamtzuläufe auf der Kläranlage konnte der Schmutzwasserverbrauch sowie der Fremdwasserzuschlag ermittelt werden.

Für das Gemeindegebiet Beratzhausen liegt ein mittlerer Schmutzwasserverbrauch von 111,2 l/(EW x d) sowie ein Fremdwasserzuschlag von 19,47% vor.

Aus der Grafik für die Bestimmung des $f_{S,QM}$ nach DVWK-ATV-A 198 kann für den Gesamtzulauf ein $f_{S,QM}$ von 4,9 bestimmt werden.

Durch Rückrechnung des Mischwasserzuflusses ($Q_M = f_{S,QM} \times Q_{S,aM} + Q_{F,aM} = 4,9 \times Q_{S,aM} \times 0,1947 \times Q_{S,aM} = 5,0947 \times Q_{S,aM}$) ist es möglich, maximal 7.015 Einwohner der Kläranlage zulaufen zu lassen.

Die Kanalisation hat also noch Pufferraum für weitere Erschließungen.

Kläranlage

Die Auswertung der Messungen des Betriebstagebuchs der Kläranlage hat ergeben, dass die Belastung der Kläranlage aktuell inklusive Gewerbe bei 6.236 Einwohnerwerten (EW) liegt.

Dazu kommen nur Wohngebiete mit einer prognostizierten Belegung wie folgt:

-	Baywa-Gelände mit 48 Wohneinheiten à 2,5 EW	120 EW
-	Reitkoppel 28 Wohneinheiten à 3,5 EW	98 EW
-	Mühlenstraße 38 Wohneinheiten à 1,5 EW	57 EW
Gesamtbelastung aus geplanten Wohngebieten:		275 EW

Aus der Berechnung ($6.236 \text{ EW} + 275 \text{ EW} = 6511 \text{ EW}$) ergibt sich, dass die Belastung dem Bemessungsansatz der Kläranlage entspricht.

9.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof

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

9.2.4 Energieversorgung

Bayernwerk Netz GmbH
Lupburger Straße 19
2331 Parsberg

An der Argula-von-Stauff-Straße ist eine ca. 210 m² große Versorgungsfläche für eine mögliche Nahwärmeversorgung und für eine Trafostation (Flächenanteil mindestens 30 m²) vorgesehen.

Der Markt Beratzhausen begrüßt den Einsatz von regenerativen Energien.

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) mit der Nutzungspflicht von Erneuerbarer Energie nach § 3 EEWärmeG wird hingewiesen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV) wird hingewiesen.

Auf die Möglichkeit einer Gasversorgung durch den Energieversorger wird hingewiesen:

Aufgestellt:
Regensburg, den 27.04.2023


KEHRER TECHNIK
LAPPERSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Beratzhausen, den

Matthias Beer
1. Bürgermeister Markt Beratzhausen

Anlage

Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom
20.04.2022