

Verbindlicher Bauleitplan M 1:1000

Anlage 6

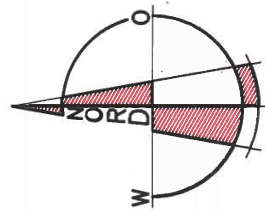
Teiländerung, Teilauflhebung und Ergänzung im Bereich der "Industriestraße West"  
des Bebauungsplanes "An der R 11" in Bernatzhausen

In der Fassung vom 30.07.2001

Hagelstadt, den 30.07.2001

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL.-ING.(FH) H. WOHRMANN

93095 HAGELSTADT SCHLEHENSTR. 13 A  
TEL. 09453/9932-0 FAX 09453/993232



Teiländerungsbereich

Teilauflhebungsbereich

Ergänzungsbereich

GE

GE

GE

GRZ=0,8  
GFZ=1,6

GRZ=0,8  
GFZ=1,6

GRZ=0,8  
GFZ=1,6

Freizeit-Str.

Industriestr.

Freizeit-Str.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

Industriestr.

# Markt Beratzhausen

Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz



## Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung im Bereich der „Industriestraße West“ des Bebauungs- planes „An der R 11“ in Beratzhausen in der Fassung vom 30.07.2001



Planung:

Hagelstadt, den 30.07.2001

Markt Beratzhausen

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL. - ING. (FH) H. WÖHRMANN

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A  
TEL. 09453/9932-0 FAX 09453/993232

(1. Bürgermeister)

## INHALTSVERZEICHNIS

| Anlage | Inhalt                                                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------|
| 1      | Satzung                                                         |
| 2      | Verfahrensvermerke                                              |
| 3      | Begründung der Bauleitplanung                                   |
| 4      | Textliche Festsetzungen und Hinweise                            |
| 5      | Zeichnerische und grünordnerische<br>Festsetzungen und Hinweise |
| 6      | Verbindlicher Bauleitplan M 1:1000                              |

# S A T Z U N G

## für die Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung im Bereich der „Industriestraße West“ des Bebauungsplanes „An der R 11“

Der Markt Beratzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl I S. 3108) in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998, S. 270), zuletzt geändert mit Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung über die Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung im Bereich der „Industriestraße West“ des Bebauungsplanes „An der R 11“:

### § 1

Der Bebauungsplan „An der R 11“ wird in Teilbereichen geändert, aufgehoben bzw. ergänzt.

### § 2

Der Änderungsbereich umfasst ein Teilgebiet des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes mit den Grundstücken Flur-Nr. 955/10, 955, 955/11, 955/8, 955/3, 952/3, 954/3, 953/3, 953, 973/58, 955/9 und 954, sowie Teilflächen aus den Flur-Nr. 973, 956, 937/6, 938 und 954/4 der Gemarkung Beratzhausen.

Der Aufhebungsbereich umfasst ein Teilgebiet des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes mit den Teilflächen aus den Flur-Nr. 957, 973, 956 und 902/8 der Gemarkung Beratzhausen.

Der Ergänzungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flur-Nr. 957, 973, 956 und 902/8 der Gemarkung Beratzhausen.

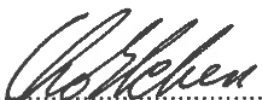
### § 3

Die Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung im Bereich der „Industriestraße West“ des Bebauungsplanes „An der R 11“ in der Fassung vom 30.07.2001 des Ingenieurbüros Wöhrmann, Hagelstadt, mit seinen Festsetzungen und Bauvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 4

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Beratzhausen, den 30.07.2001

  
.....

1. Bürgermeister

**1. Änderungs- und Aufhebungsbeschuß**

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..0.1..FEB..2001.... die Teiländerung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- und Aufhebungsbeschuß wurde am ..1.6..FEB..2001.... ortsüblich bekanntgemacht.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Teiländerung und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat am 28. FEB. 2001 stattgefunden.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

**3. Auslegung**

Der Entwurf zur Teiländerung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23. NOV. 2001 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. FEB. 2001 bis 28. MÄRZ 2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 1.6. FEB. 2001 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Mit dem Verfahren nach § 3, Abs. 2, BauGB wurde gem. § 4, Abs. 2, BauGB die Beteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

**4. Erneute Beteiligung gem. § 13 BauGB**

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 17. SEP. 2001 bis 18. OKT. 2001 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf zur Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung in der neuen Fassung vom 30. JULI 2001 gegeben.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

**5. Satzung**

Der Markt Beratzhausen hat mit Beschluss des Marktrates vom 17. JAN. 2002 die Bebauungsplanänderung und -teilaufhebung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23. NOV. 2000 mit den vorab beschlossenen Änderungen in der neuen Fassung vom 30. JULI 2001 als Satzung beschlossen.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Teiländerungs- und Teilaufhebungs-Bebauungsplan wurde am 25. JAN. 2002 öffentlich bekannt gemacht und tritt damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis über die Möglichkeit der Einsichtnahme und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und 214 BauGB.

Beratzhausen, den 25. JAN. 2002

  
.....  
Laßleben  
1. Bürgermeister

# **Bauplanungsrechtliche Begründung**

## **nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Durch die Teiländerung, Teilaufhebung und Ergänzung im Bereich der „Industriestraße West“ des Bebauungsplanes „An der R 11“ wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die auszuweisenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen als GE-Gebiet und in Teilbereichen als Grünfläche dargestellt. Im Planungsbereich besteht bereits der rechtswirksame Bebauungsplan „An der R 11“. Die hier von der Änderung und Aufhebung betroffenen Flächen umfassen die Änderung des Teilgebietes „Industriestraße West“ des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Bauplanungsrechtliche Begründung wurde bereits im bislang rechtswirksamen Bebauungsplan hinreichend dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Änderungen gegenüber dem bislang rechtswirksamen Bebauungsplan.

### **2. Städtebauliche Situation**

Die Lage des Änderungs- und Aufhebungsbereiches wird wie folgt umschrieben: im Westen anschließend an den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Beratzhausen „An der R 11“, 1. Bauabschnitt“; im Norden abschließend wie der ursprüngliche Bebauungsplan „An der R 11“; im Osten abschließend wie der ursprüngliche Bebauungsplan „An der R 11“ und angrenzend an den Bebauungsplan „GE am Geißweg“; im Süden abschließend mit der, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen dargestellten Grünfläche. Der Änderungs- und Aufhebungsbereich ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet und in Teilbereichen als Gewerbegebiet nur für nichtstörende Betriebe ausgewiesen.

Die Überarbeitung des Änderungs- und Aufhebungsbereiches wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

- Eine veränderte, nunmehr geringere Nachfrage für Gewerbegebietsflächen.
- Anpassung und Lenkung der bestehenden Bauentwicklung.
- Anpassung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

### **3. Erschließung**

Das Erschließungskonzept des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes wird weiterhin beibehalten, jedoch an die geänderten Rahmenbedingungen, d.h. an die bestehende Bauentwicklung, angepasst. Hierbei entfallen Teile von Erschließungsstraßen bzw. werden diese an den geänderten Bedarf angepasst.

Die Teilaufhebung wurde erforderlich, um den Bebauungsplan an den geänderten Flächennutzungsplan und die zwischenzeitlich geringeren Gewerbebedarfsflächen anzupassen. Die Teilaufhebung bewirkt die Aufhebung des Baurechts, so dass dieser Bereich nur mehr als Grünfläche zu nutzen ist.

## ERGÄNZENDE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### a) Festsetzungen



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

II = 2 (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze)

GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,6 (Geschoßflächenzahl)



Baugrenze



Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen,



Parkplatz-/Grünfläche unter Einbeziehung erforderlicher Zufahrten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grünfläche

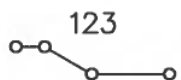


Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität



Abgrenzung der Teilbereiche

### b) Hinweise



Flurstücksnummer



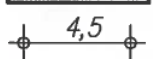
Grundstücksgrenzen vorhanden



Höhenschichtlinie mit Maßzahl



Gebäude (Bestand)



Maßzahl

# Schriftliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Zi. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

Nach § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Teiländerungsbereich als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Im Teilaufhebungs- und Ergänzungsbereich sind die Flächen als Grünflächen nutzbar.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen kein geringerer Wert ergibt, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes im Teiländerungsbereich unverändert weiter. Sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden für den Teilaufhebungsbereich aufgehoben. Die im Ergänzungsbereich ausgewiesenen Flächen werden als Grünflächen festgesetzt.

### 3. Bauweise und sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten im Teiländerungsbereich weiterhin unverändert, sofern sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderung betroffen sind.

Sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden für den Teilaufhebungsbereich aufgehoben.

### 4. Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren. Dies ist für den Geltungsbereich der Teiländerung und Teilaufhebung der Fall. Hier wird lediglich bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB überplant. Für den Bereich der Ergänzung bleiben die ausgewiesenen Flächen als Grünflächen erhalten. Und erfordern dadurch keinen Ausgleich.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten für den Teiländerungsbereich weiterhin unverändert und werden für den Teilaufhebungsbereich aufgehoben.