



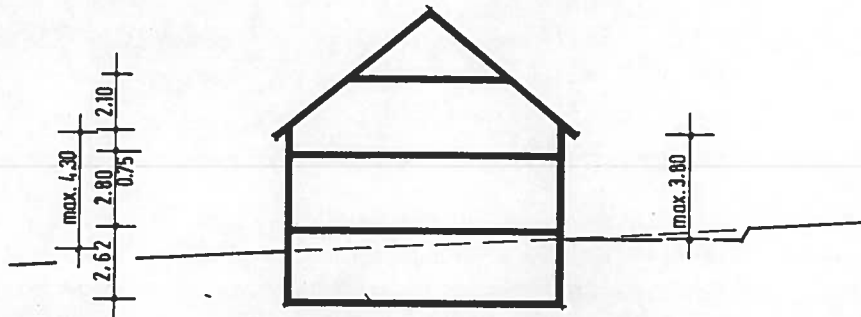
**BEBAUUNGSPLAN
BERATZHAUSEN
UNTERPFRAUNDORF
„AM KIEFER II“
1. ÄNDERUNG**

**REGELBEISPIELE
SATZUNG
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSVERMERKE**

REGELBEISPIELE

Hauptgebäude

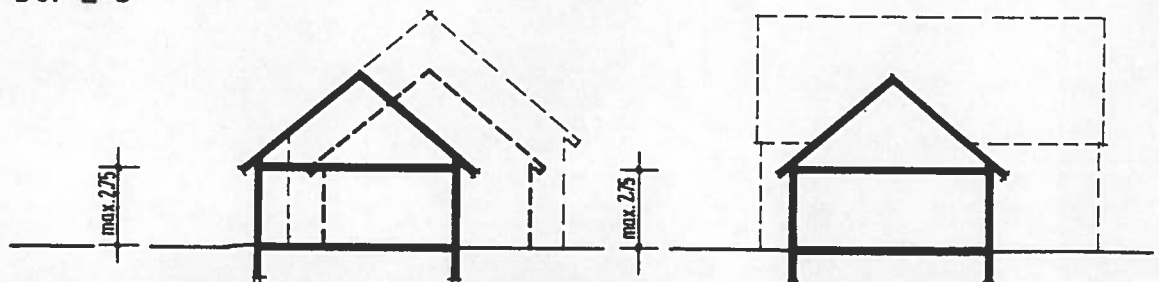
II (E+D)



- Dachform:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
Dachneigung: $38^\circ \pm 2^\circ$
Dachdeckung: Dachpfannen oder Biberschwänze - naturrot
Kniestock: Max. 0.75m, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer (roh) von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren
Dachgaupen: Max. 1/4 der Dachlänge in der mittleren Hälfte, nur Einzelgaupen als Stehgaupen mit Satteldach und einer max. Frontfläche von je 2.00 qm. Oder ein bündig aus der Umfassungswand hochgeführter, stehender Dacherker mit einer max. Frontbreite von 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes
Traufhöhe: Talseitig max. 4.30m und bergseitig max. 3.80m ab natürlichem Gelände
Hausgröße: Traufenseite max. 15.00m, Giebelbreite max. 12.00m

Nebengebäude

bei E+D



- Dachform:** Satteldach, Firstrichtung nach Angabe des Bebauungsplanes
Dachneigung: Wie Hauptgebäude
Dachdeckung: Wie Hauptgebäude
Traufhöhe: Im Mittel max. 2.75m (Art. 7, Abs. 5 BayBO). An der gemeinsamen Grenze zusammengebaute Nebengebäude müssen gleiche Trauf- und Firsthöhe haben

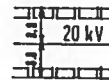
Der Markt Beratzhausen
erlässt aufgrund § 2 (1), § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der
Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-
staat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan als Satzung.

Zeichenerklärung

1 Für die Festsetzungen

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 (1) BauNVO)

1.18



Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.2 MD Dorfgebiet (§ 5 (1) BauNVO)

1.19



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) § 16 (5) BauNVO)

1.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)

1.20



nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.3.1 E+D Gestaltung (Erd- und Dachgeschoss)

2. Für die Hinweise

1.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

2.1



Nummer des Baugrundstückes

1.5  Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

2.2



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.6  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

2.3



Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Angabe der Firstrichtung

1.7  Straßenbegrenzungslinie

2.4



Bestehende Wohngebäude

1.8 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

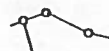
2.5



Bestehende Nebengebäude

1.9  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.6



Bestehende Grenzen

1.10  Verbindliche Firstrichtung

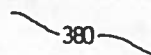
2.7

372

Flurstücknummer

1.11 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

2.8



Höhenschichtlinien (entnommen der amtlichen Flurkarte M = 1 : 5000)

1.12 500/700 qm Mindestgröße der Baugrundstücke

1.13 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.13.1  Fahrbahn

1.13.2  Feldzufahrt

1.14  Fläche für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.15  Einfahrt (§ 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB)

1.16  Bäume zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.17  Sträucher zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Flurstücksnummer 382 sowie für die Teilfläche der Flurstücksnummern 359/2, 363/1, 364/2, 365, 365/1, 366, 367 und 369 als allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) BauNVO und für die Teilfläche der Flurstücksnummer 368 als Dorfgebiet nach § 5 (1) BauNVO festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO.

3.2.1. Das zulässige Höchstmaß beträgt 2 Vollgeschoße und zwar E + D.

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,6

3.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.3.1. Nach § 22 (1) BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Bei Hauptgebäuden, die mit der Traufe zur Straße stehen, ist mit Zustimmung des Marktes Beratzhausen auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig, jedoch darf die gesamte Hausgröße 15 x 12 m für das Hauptgebäude nicht überschritten werden. Die Errichtung von Reihenhäusern ist unzulässig.

3.3.2. Eine Geländeauffüllung ist nur bei bergseitiger Erschließung zulässig, und dann auch nur, wenn dadurch nicht Stützmauern an den Grundstücksgrenzen erforderlich werden. Böschungen müssen innerhalb des Geländes sanft auslaufen.

3.3.3. Bei bergseitiger Erschließung gilt als natürliches Gelände die Straßenhöhe (Achse).

3.3.4. Die Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten) sind mit Ausnahme der Parz. 7 an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenz-anbau zu errichten.

- 3.4 Die nach Art. 55 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.
- 3.4.1. Bei den Häusern sind mind. pro Wohneinheit 1 Garage oder Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen. (Art. 55 (6) BayBO)
- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ^{nur} die durch Regelbeispiele dargestellten Dachformen zulässig. Die festgesetzten Firstrichtungen (Pkt. 1,10) sind bindend.

Dachneigung von Satteldächern bei Einzelhäusern
(I + D) $38^{\circ} \pm 2^{\circ}$.

3.6 Hauptgebäude

Für die Dachdeckung werden nur Flachdachpfannen oder Biberschwänze aus Ziegel oder Beton in naturroter (Ziegelrot) Farbe zugelassen. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis 0,25 m zulässig.

Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0,35 m betragen.

Ein Kniestock mit max. 0,75 m Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, ist zulässig.

Dachgaupen sind im mittleren Drittel der Dachfläche als Stehgaupen mit Satteldach mit einer max. Frontfläche von je 2,0 m² zulässig. Sie sind als Stehgaupen mit Satteldach auszubilden; ihre Gesamtbreite darf zusammen auf jeder Dachseite max. 1/4 der Dachlänge betragen. Anstelle der Dachgaupen ist auch die Errichtung eines stehenden Dacherkers bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes zulässig.

Die Traufhöhen sind in den Regelbeispielen festgelegt und werden ab natürlichem Gelände gemessen.

Die Hausgröße kann traufseitig max. 15,00 m und giebelseitig max. 12,00 m sein.

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) von 5:4 nicht unterschreiten.

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig, 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 rauher Struktur (keine glatte).

Aufschüttungen und Abtragungen über 0,60 m sind nicht zulässig.

3.7. Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten)

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach, Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Firstrichtung entsprechend der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan. Beim winkeligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften. Die mittlere Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten.

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 3/4 der Giebelbreite des Hauptgebäudes betragen.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen (Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO).

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauration) von mind. 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauration darf zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden. Die in dem Bereich der Stauration angefallenen seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen.

3.8. Einfriedung

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

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun.

Die Zaunhöhe darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m betragen.

Oberflächenbehandlung durch Imprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Als Sockel sind die Bordsteine der Gehwege und Straßeneinfassungen zu verwenden. Pfeiler für Gartentüren und -tore sind in Mauerwerk oder Beton verputzt oder Sichtbeton zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschen- drahtzaun 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; Tujen, d.h. Lebensbaum- hecken sind jedoch nicht zulässig.

3.9. Terrassierungen

Es sind Trockenmauern bis zu max. je 0,60 m Höhe zulässig.

3.10. 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 1,00 m² zu beschränken.

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

3.11. Verkehrslärmschutz für das WA Gebiet

- a) Die Grundrißgestaltung der Wohngebäude sollte so erfolgen, daß Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern nicht an den jeweiligen Nordwest-, Nord- und Norsostseiten der Gebäude angeordnet sind. Läßt sich dies infolge der vorgeschriebenen Firstrichtung nicht vermeiden, so können vorgenannte Räume auch nach Nordwesten angeordnet werden. Die Fenster dieser Räume sollten jedoch dann mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI (R_w' mind. 30 dB) - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung - entsprechen.

Es wird jedoch angeraten, zur Verbesserung des Schallschutzes Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

- b) Beim Ausbau des Dachgeschosses sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Die Dachhaut muß so gedämmt werden, daß ein bewertetes Schalldämmmaß R_w' von mindestens 35 dB erreicht wird (Ausführung nach Zeile 1.1 oder 1.2 Tabelle 4 b der Anlage).

Ein Schalldämmmaß von 40 dB wird jedoch empfohlen.

- Dachgauben oder Dachflächenfenster in Wohngebäuden zu Schlafräumen und Kinderzimmern sollten ebenfalls nicht nach Nordwesten, Norden oder Nordosten angeordnet werden. Läßt sich dies nicht vermeiden, so gilt auch hier das für Grundrißgestaltung und Fenster unter Buchstabe a) Festgelegte.
- c) Die Außenwände müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. $R_w' = 47$ dB aufweisen (entspricht einer beiderseits 15 mm dick verputzten einschaligen Wand, Steinrohdichte 1,0 , 24 cm dick).

3.12. Verkehrslärmschutz für MD Gebiet

Da das MD Gebiet nur 2 Bauparzellen umfaßt und nach § 5 (2) eine vielfältige und unterschiedliche Art der **Bebauung möglich ist, ist der Schallschutz im Einzelfall zu beurteilen.**

4. Grünordnung

4.1. Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen

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

Je 400 m² 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 zu bepflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen (Fichte o.ä.) oder Tujen sind nicht zulässig.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B.: Esche, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde.

sonst. Bäume bodenständiger Art:

z.B.: Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn und Eberesche.

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme oder Buschbäume.

Standortgerechte Ziergehölze und Hecken:

z.B.: Hartriegel, Liguster, Fingerstrauch, Blütenkirsche, Heckenrose, Weigelia, Stachelbeeren und Johannisbeeren etc.

Für die Bepflanzung sind Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) vom 20. September 1982 (GVBl. S. 803) zu beachten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

4.2. Schutzpflanzungen

Die südöstliche und südwestliche Bebauungsgebietsgrenze im Bereich der Parz. 2 bis 8 ist mit bodenständigen Sträuchern und sonst. Bäumen dicht anzupflanzen.

Sträucher bodenständiger Art:

z.B.: vergl. Punkt 4.2.

sonst. Bäume bodenständiger Art:

z.B.: vergl. Punkt 4.2.

5. Hinweise

5.1. Elektrizitätsversorgung

Ortsnetz-Freileitungen sind, mit Ausnahme der im Bebauungsplan im dargestellten Schutzbereich vorhandenen Mittel- bzw. Hochspannungsleitung, nicht zulässig.

Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

Bei der Bepflanzung des Hochspannungsschutzstreifens ist nur niederer Bewuchs zu wählen. Die einschlägigen VDE Vorschriften sind einzuhalten. Auskunft erteilt hierzu die OBAG.

5.2. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können in Einzelfällen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Beratzhausen nach § 31 BauGB und Ar.72 BayBO erteilt werden.

Im übrigen wird auf Art.47 Abs.1 BayBO über die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß verwiesen.

5.3. Feuchtigkeitsschutz

Bei längeren Nässeperioden, Starkregen oder Schneeschmelze kann oberflächennah Schichtwasser auftreten, bzw. muß mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden. Es sind deshalb zum Schutz der Keller geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Ausserdem wird aus gleichem Grund wegen der Hanglage des Baugebietes auf mögliche breitflächig wildabfließende Wässer hingewiesen.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

5.4. Niederschlagswasser

Niederschlagswässer von befestigten Flächen sind in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

5.5. Archäologische Bodenfunde

Bei auftreten von archäologischen Bodenfunden während der Bauarbeiten hat unverzüglich Anzeige beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Regensburg, Keplerstrasse 1, Tel. 0941/53153, zu erfolgen.

6. Begründung

zum Bebauungsplan Unterpfraundorf "Am Kiefer II"
Markt Beratzhausen, Lkr. Regensburg, gem. § 3 (2)
Baugesetzbuch (BauGB vom 01.07.1987)

6.1. Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Unterpfraundorf des Marktes Beratzhausen liegt in landschaftlich reizvoller Lage an der Entwicklungsachse Regensburg-Nürnberg, ca. 35 km von Regensburg entfernt.

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist zwischen dem Baugebiet "Am Kiefer" und dem Ortskern Unterpfraundorf gelegen. Es handelt sich dabei um ein unbebautes, nach Süden und Osten leicht abfallendes Gelände. Nördlich erfolgt der Anschluß an die bereits bestehende Wohnbebauung.

Die Lage des Gebietes ist sowohl in Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel und privaten und öffentlichen Dienstleistungen (ca. 600 m zum Ortskern des Ortsteiles Unterpfraundorf und ca. 800 m zum Ortskern des Ortsteiles Oberpfraundorf) als auch in Bezug auf die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Netz (Auffahrt Bundesautobahn A 3 Nürnberg-Regensburg) günstig für die Wohnbebauung.

6.2. Planrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen ist **rechtswirksam**. Das beplante Gebiet ist im FNP als allgemeines Wohn- und Dorfgebiet, wie im Bebauungsplan aufgeteilt, **dargestellt**. Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB steht demnach der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Beratzhausen nicht entgegen.

6.3. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit, die Trasse für den, zwischen Baugebiet "Am Kiefer" und dem geplanten Hauptsammler auf der Dorfstraße, vorgesehenen Verbindungskanal festzulegen.

Außerdem besteht derzeit eine rege Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken aus dem näheren Umland.

6.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschlüssen an das bestehende öffentliche Ver-

kehrnetz. Die Planstrasse A des Baugebietes "Am Kiefer" wird verlängert und durch das Baugebiet "Am Kiefer II" mit Anschluss an die Dorfstrasse hindurchgeführt.

6.5. Spielbereich/Schule

Die Versorgung der Kinder wird durch den, nordöstlich des Baugebietes gelegenen, bereits vorhandenen Kinderspielplatz sichergestellt. Er ist aus allen Teilen des Plangebietes mit einer Entfernung von weniger als 500 m zu erreichen. Ausserdem ist in Beratzhausen ein öffentlicher Kindergarten vorhanden. Die Beförderung der Kinder dorthin erfolgt durch einen Schulbus.

Die Grösse der vorhandenen Grundschule für die Unterstufe in Oberpfraundorf ist für die neu zu erwartenden Schüler ausreichend und von jedem Grundstück des Baugebietes in weniger als 1000 m Entfernung erreichbar. Für die Schüler der Grundschuloberstufe und Hauptschule ist ausreichend Platz in den jeweiligen Schulen in Beratzhausen. Die Beförderung erfolgt durch Schulbusse. Weiterführende Schulen befinden sich in Parsberg und Regensburg.

6.6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da sich die Eigentümer der betreffenden Grundstücke bereiterklärt haben, die für die Erschliessung notwendigen Grundflächen dem Markt Beratzhausen zu überlassen.

6.7. Grösse des Baugebietes

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind 12 Wohnhäuser vorgesehen. Es sind vernünftige Grundstücksgrössen vorgesehen, ca. zur Hälfte unter 800 qm. Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt 1,31 ha, die des Nettobaulandes 1,148 ha. Das Verhältnis Nettobauland zu Bruttobauland beträgt somit 1:1,14.

6.8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung muss über die zur Zeit in Planung befindliche Kanalisation mit zentraler Kläranlage erfolgen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Wohngebäude können erst bezogen werden, wenn die Entsorgung über den gemeindlichen Kanal möglich ist.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch die vorhandene überzentrale Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab mit Sitz in Beratzhausen, Grillenweg 6.

Die Versorgung mit Strom ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.

- 6.9. Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen und durch Vertrag auf die Bayer. Landessiedlung GmbH übertragen werden.

6.10. Öffentliche Einrichtungen

Die konfessionelle Betreuung erfolgt für beide Konfessionen durch die in Beratzhausen vorhandenen beiden Pfarrämter.

Der Personennahverkehr kann durch öffentliche und private Buslinien erfolgen.

6.11. Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnung über Verkehrslärmimmissionen vom 27.11.1987 ist Bestandteil der Begründung.

- 6.12. Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner aus landwirtschaftlichen Anwesen werden nicht auftreten, da das letzte noch an das Baugebiet angrenzende Anwesen im Nebenerwerb bewirtschaftet wird und einen sehr geringen Viehbestand aufweist.

Baugebiet: "Am Kiefer II"

Bauort: Unterpfraundorf, Markt Beratzhausen

Landkreis: Regensburg

7. Ermittlung der überschlägigen Erschließungskosten

A) Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche:

Gesamtfläche innerhalb
des Geltungsbereiches = ca. 13100 qm
abzüglich geplante Straßen
und Wege = ca. 1620 qm

Nettobaupläche = ca. 11480 qm
=====

B) Ermittlung der Erschließungskosten
nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

I. Erschließungsanlage	Größe lfm	Herstell.-kost. DM/qm	gesamt DM	Fläche qm
Planstraßen	--	150,00	226.500	1510
+ 14 % Mwst.			<u>31.710</u>	
Herstellungskosten			= 258.210	
II. Straßenbeleuchtung geschätzt			= 15.000	
III. Grunderwerb für Straßen und Wege				
1620 qm á DM 35,00			= 56.700	
IV. Straßenentwässerungsanteil:				
Kanal = 270 lfm á DM 550,00=				
DM 148.500 x 20 %			= 29.700	
V. Ingenieurgebühren				
ca. 303.000 DM x 7,25 %			= 22.000	

8. Verfahrensvermerke

- 8.1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.09.92 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kiefer II" beschlossen und den von der Bayer. Landessiedlung GmbH, Prinz-Ruprecht-Str. 1, 8400 Regensburg, vorgelegten Planentwurf, i.d.F. vom 04.09.92, gebilligt.
- 8.2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 04.09.1992 wurde in der Zeit vom 05. - 20.10.1992 nach den Bestimmungen des WoBauErlGes vom 17.05.1990, BGBI, Teil I, vom 29.05.1990, Nr. 24, Seite 926 ff, öffentlich ausgelegt.
- 8.3. Da das Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Außenstelle Regensburg, Michael-Bauer-Str. 30, 8417 Lappersdorf, Einwendungen erhoben hat, wurde die Erschließung der Parzellen 6 und 7 über einen öffentlichen Stichweg geregelt.
Diese erneute Änderung wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 14.01.1993 gebilligt.
Das erneute Auslegungsverfahren fand in der Zeit vom 08. - 22.03.1993, ebenfalls nach den Bestimmungen des WoBauErlGes, statt.
- 8.4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kiefer II" wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 29.04.1993 als Satzung beschlossen.
- 8.5. Das Landratsamt Regensburg teilte mit Schreiben vom 08.06.1993 mit, daß auf Grund § 2 Abs. 6 i.V.m. § 11 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt, Teil I, vom 28.04.1993, Seite 622 folgende) Bebauungspläne die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen sollen nicht mehr der Anzeigepflicht nach § 11 BauGB unterliegen.
- 8.6. Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, ZiNr. 3, Marktstr. 33, 93176 Beratzhausen, während der allg. Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme auf.
Die Veröffentlichung über die Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Kiefer II" erfolgte in ortsüblicher Weise am 18.06.1993 im Mitteilungsblatt des Marktes.

Markt Beratzhausen
Beratzhausen, den 09.08.1993

i.V.



Bauer

2. Bürgermeister

Planverfasser:
Bayer. Landessiedlung GmbH
Prinz-Ruprecht-Str. 1
93053 Regensburg

geändert: 04.09.1992
02.12.1992

Zusammenstellung

I. Herstellung der Straßen	258.210,00 DM
II. Straßenbeleuchtung	15.000,00 DM
III. Grunderwerb	56.700,00 DM
IV. Straßenentwässerung	29.700,00 DM
V. Ingenieurgebühren	<u>22.000,00 DM</u>
Erschließungskosten insgesamt	381.610,00 DM
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	<u>38.160,00 DM</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	<u>343.450,00 DM</u> =====

(=29,92 DM/qm Nettobauland)

aufgestellt:
Mü./Regensburg, 15.03.88
IV/2-Strobel-Jo-le

Anlage zum Bebauungsplan
"Am Kiefer II"
Unterpfraundorf, Markt Beratzhausen

Berechnung über Verkehrslärmimmissionen
nach Vornorm DIN 18005 vom Mai 1981
-Schallschutz im Städtebau-

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Kiefer II"
Unterpfraundorf, Markt Beratzhausen

Das Baugebiet (allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO)
liegt im Einwirkungsbereich folgender Verkehrslärmemitteten:

- A. Straßenverkehr: Bundesautobahn A 3
- B. Straßenverkehr: Kreisstraße R 11

A. Straßenverkehr A 3

Nach Angaben der Autobahndirektion Südbayern vom 03.09.84
ist aufgrund der Verkehrszählwerte 1980 (DTV 1980) täg-
lich mit folgendem Verkehrsaufkommen zu rechnen:

11.400 Kfz

Lkw-Anteil: 18 %

Die Steigung beträgt 3 %.

Die Geschwindigkeit ist ohne Begrenzung.

Das Steigungsverhältnis kann bei der Berechnung der Ver-
kehrslärmimmissionen der A 3 unberücksichtigt bleiben.

Berechnung der Verkehrslärmimmission der A 3

B. Straßenverkehr R 11

Nach Angaben des Landratsamtes Regensburg ist aufgrund der Verkehrszählung 1980 (DTV 1980) Zählstelle 757 täglich mit folgendem Verkehrsaufkommen zu rechnen:

1.798 Kfz

Lkw-Anteil: 13 %

Die Steigung beträgt <3 %.

Das Steigungsverhältnis kann bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der R 11 unberücksichtigt bleiben.

Berechnung der Verkehrslärmimmission der R 11

Zusammenwirken der einzelnen Immissionsquellen:
(logarithmische Addition)

I₁-Parzelle 1

<u>Tag :</u>	R 11	42,4 dB(A)	
	A 3	<u>53,7 dB(A)</u>	
		54,0 dB(A)	~ 54 dB(A)
			=====

<u>Nacht:</u>	R 11	36,0 dB(A)	
	A 3	<u>47,2 dB(A)</u>	
		47,5 dB(A)	~ 48 dB(A)
			=====

I₂-Parzelle 8

<u>Tag :</u>	R 11	43,4 dB(A)	
	A 3	<u>54,9 dB(A)</u>	
		55,2 dB(A)	~ 56 dB(A)
			=====

<u>Nacht:</u>	R 11	36,0 dB(A)	
	A 3	<u>48,4 dB(A)</u>	
		48,6 dB(A)	~ 49 dB(A)
			=====

Der lt. Vornorm DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Planungsrichtpegel von

tagsüber 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

wird tagsüber (6,00 - 22,00 Uhr) nur unwesentlich überschritten bzw. eingehalten.

Besondere Schallschutzmaßnahmen, die über die heute üblichen Anforderungen bei der Bauausführung hinausgehen, sind nicht veranlaßt.

Zur Nachtzeit (22,00 - 6,00 Uhr) wird der zulässige Planungsrichtpegel um 8-9dB(A) überschritten, so daß nachfolgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden:

1. Die Grundrißgestaltung der Wohngebäude sollte so erfolgen, daß Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern nicht an den jeweiligen Nordwest-, Nord- und Nordostseiten der Gebäude angeordnet sind. Läßt sich dies infolge der vorgeschriebenen Firstrichtung nicht vermeiden, so können vorgenannte Räume auch nach Nordwesten angeordnet werden. Die Fenster dieser Räume sollten jedoch dann mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI (R'_w mind. 30 dB) - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung - entsprechen.

Es wird jedoch angeraten, zur Verbesserung des Schallschutzes Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
2. Beim Ausbau des Dachgeschosses sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - a) Die Dachhaut muß so gedämmt werden, daß ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 35 dB erreicht wird.
(Ausführung nach Zeile 1 Tabelle 4b der Anlage.)

Ein Schalldämmmaß von 40 dB wird jedoch empfohlen.
 - b) Dachgauben oder Dachflächenfenster in Wohngebäuden zu Schlafräumen und Kinderzimmern sollten ebenfalls nicht nach Nordwesten, Norden oder Nordosten angeordnet werden. Läßt sich dies nicht vermeiden, so gilt auch hier das für Grundrißgestaltung und Fenster unter Punkt 1. festgelegte.
3. Die Außenwände müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. $R'_w = 47$ dB aufweisen (entspricht einer beiderseits 15 mm dick verputzten einschaligen Wand, Steinrohdichte 1,0, 24 cm dick).

Regensburg, den 27.11.87

SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

ERMITTLUNG DES ÄQUIVALENTEN DAUERSCHALLPEGELS

NACH VORNORM

DIN 18 005

ZUM BEBAUUNGSPLAN AM KIEFER II
STADT/M./GEMEINDE BERATZHAUSEN-VNTERPFERDENDORF

STR. NR. 8 11

DTV = DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR

Kfz / 24 Std.

nach Angaben des ZÄHLSTELLE 757 DTV 1980

1798

vom _____ DTV x 1,1 = Kfz

1978

MSV = MITTLERE STUNDENVERKEHRSBELASTUNG 1995

Kfz/Std. Tag

Kfz/Std. Nacht

MSV Tag (6⁰⁰ - 22⁰⁰) 90% von DTV 1995 = 1780,2 Kfz/24 Std. : 16 = 111

111

MSV Nacht (22⁰⁰ - 6⁰⁰) 10% von DTV 1995 = 1978 Kfz/24 Std. : 8 = 25

25

ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL

dB(A)

dB(A) Tag

dB(A) Nacht

in 25m Abstand von der Mittelachse der Straße

Die Pegel sind um folgende Werte zu erhöhen:

a) für stärkeren Lkw-Anteil 13% % =

b) für Straßenoberfläche ASPHALT BETON

c) für stärkere Steigung < 3 % =

d) für häufiges Anfahren

e) für Autobahn und Schnellstraßen _____

Summe der Erhöhung =

52,4

46,0

—

—

—

—

4

4

56,4

50,0

VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG DER dB(A)-WERTE

VERLÄNGERUNG D. SCHALLSCHUTZMASSNAHME ENTL. D. STR.

Objekt Tiefe m

Überstand Δ l m

Baugebiet | f m

← Δ l m → ← Δ l m →

MINDERUNG DER dB(A)-WERTE DURCH:

dB(A)

dB(A) Tag

dB(A) Nacht

Entfernung von 320 m PARZ. 1 (Bild 3) (I₁)
255 m PARZ. 8 (I₂)

Schattenbildung nach Skizze (Bild 4)

Bepflanzung _____ m (Ziff. 3.3. 2.)

LAGE DES BAUGEBIETES ZUR R 11 (EIN-
WIRKSEKTOR, VORGELEGTE BEBAUUNG usw.)
Summe der Minderung:

11,0 / 10,0

—

—

3

14,0 / 13,0

I₁ I₂

14,0 / 13,0

42,4 / 43,4

I₁ I₂

14,0 / 13,0

36,0 / 37,0

VERBLEIBENDER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL:

ZULÄSSIGER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL (TABELLE 4)

SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

ERMITTLUNG DES ÄQUIVALENTEN DAUERSCHALLPEGELS

NACH VORNORM

DIN 18 005

ZUM BEBAUUNGSPLAN AM KIEFER II
STADT/M./GEMEINDE BERATZHAUSEN-VOTERFRAUNDORF

STR. NR. A3

DTV = DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR

Kfz / 24 Std.

nach Angaben des AUTOBAHN DIREKT. DTV 1980
SÜDBAYERN
vom 03.09.1984 DTV x 1,1 = Kfz

11400

12550

MSV = MITTLERE STUNDENVERKEHRSELASTUNG 1995

Kfz/Std. Tag

Kfz/Std. Nacht

MSV Tag (6⁰⁰ - 22⁰⁰) 90% von DTV 1995 = 11295 Kfz/24 Std. : 16 = 706

706

MSV Nacht (22⁰⁰ - 6⁰⁰) 10% von DTV 1995 = 12550 Kfz/24 Std. : 8 = 157

157

ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL

dB(A)

dB(A) Tag

dB(A) Nacht

in 25 m Abstand von der Mittelachse der Straße

Die Pegel sind um folgende Werte zu erhöhen:

a) für stärkeren Lkw-Anteil 18 % =

1,5

b) für Straßenoberfläche BETON

3,0

c) für stärkere Steigung < 3 % =

—

d) für häufiges Anfahren

—

e) für Autobahn und Schnellstraßen

4

Summe der Erhöhung =

8,5

69,0

62,5

VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG DER dB(A)-WERTE

VERLÄNGERUNG D. SCHALLSCHUTZMASSNAHME ENTL. D. STR.

Objekt Tiefe m

Überstand Δ l m

Baugebiet

↑

m

Δ l m

Δ l m

MINDERUNG DER dB(A)-WERTE DURCH:

dB(A)

dB(A) Tag

dB(A) Nacht

Entfernung von 465 m PARZ. 1 (Bild 3) (I₁)
325 m PARZ. 8 (I₂)

Schattenbildung nach Skizze (Bild 4)

Bepflanzung _____ m (Ziff. 3.3. 2.)

EINWIRKSEKTOR -42° BIS +45°

Summe der Minderung:

15,3 / 14,1

15,3 / 14,1

15,3 / 14,1

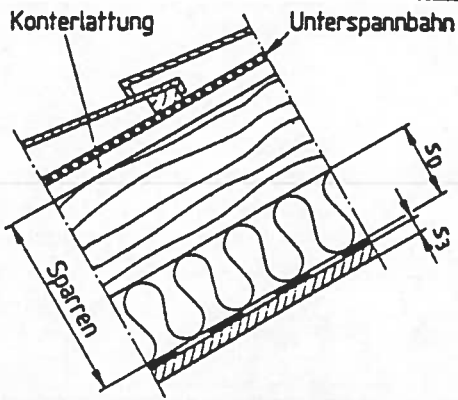
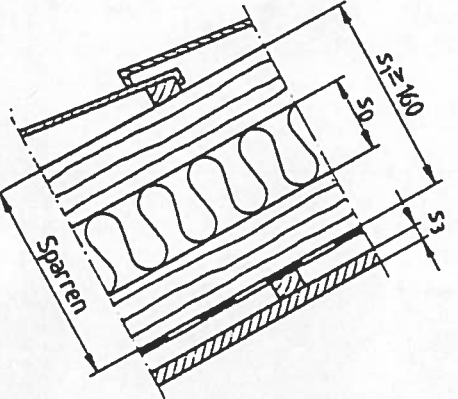
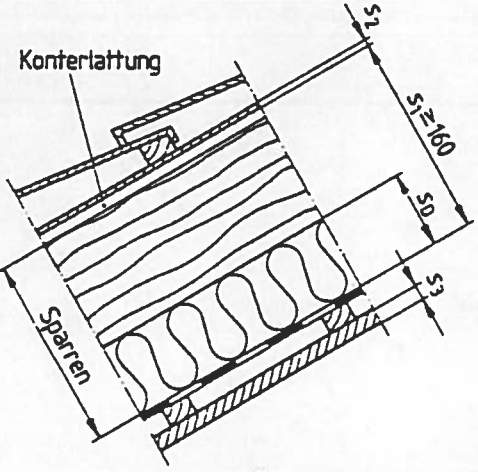
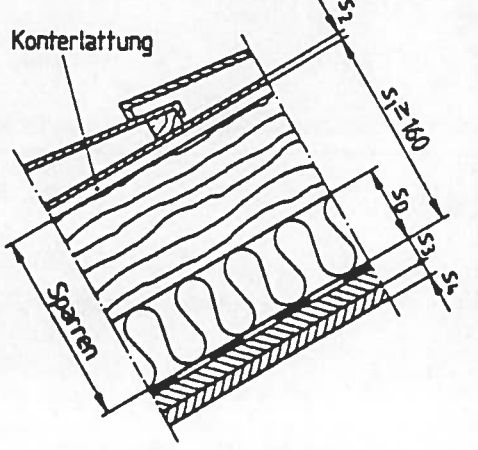
VERBLEIBENDER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL:

53,7 / 54,9

47,2 / 48,4

ZULÄSSIGER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL (TABELLE 4)

Tabelle 4b. Ausführungsbeispiele für Dachschrägen in Holzbauart

Zeile	Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß R'_w in dB	Anforderungen an die Ausführung zur Erfüllung der Anforderung an R'_w
1.1	35	 Oberseite: Dacheindeckung mit Unterspannbahn $s_D \geq 60$ mm: Faserdämmstoffe nach DIN 18 165 Teil 1, Typ WZ-w oder W-w, mit längenbezogenem Strömungswiderstand $\Xi \geq 5 \text{ kN} \cdot \text{s/m}^4$ Unterseite: Spanplatten oder Gipskartonplatten mit $s_3 \geq 12$ mm; ohne/mit Zwischenlattung
1.2		 Oberseite: Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtheit (z. B. Falzdachziegel nach DIN 456, Betondachsteine nach DIN 1115) $s_D \geq 80$ mm: Hartschaumplatten nach DIN 18 164 Teil 1, Typ W Unterseite: Spanplatten oder Gipskartonplatten mit $s_3 \geq 12$ mm auf Zwischenlattung
2	40	 Oberseite: Dacheindeckung, Holzwerkstoffe (z. B. harte Holzfaserplatte nach DIN 68 764 Teil 1) mit $s_2 \geq 3$ mm oder Unterspannbahn $s_D \geq 60$ mm: Faserdämmstoffe nach DIN 18 165 Teil 1, Typ WZ-w oder W-w, mit längenbezogenem Strömungswiderstand $\Xi \geq 5 \text{ kN} \cdot \text{s/m}^4$ Unterseite: Spanplatten oder Gipskartonplatten mit $s_3 \geq 12$ mm und $m'_3 \geq 10 \text{ kg/m}^2$ auf Zwischenlattung
3.1	45	 Wie Zeile 2, jedoch mit Anforderungen an die Dichtheit der Dacheindeckung (z. B. Asbestzementdachplatten nach DIN 274 Teil 3 auf Raupspund ≥ 20 mm, Falzdachziegel nach DIN 456 bzw. Betondachsteine nach DIN 1115, nicht verfalzte Dachziegel bzw. Dachsteine in Mörtelbettung)
3.2		Wie Zeile 3.1, jedoch ohne Zwischenlattung; zusätzlich raumseitige Bekleidung aus Holz oder Spanplatten mit $m'_4 \geq 6 \text{ kg/m}^2$

Grundstücksflächen (Unterpfraundorf "Am Kiefer II" 1. Änderung)

Durch Messung am Bebauungsplan M = 1:1000 ermittelt.
(Stand des Planes vom 02.12.1992)

WA Gebiet

Parz.	1	500 m ²
Parz.	2	720 m ²
Parz.	3	900 m ²
Parz.	4	540 m ²
Parz.	5	600 m ²
Parz.	6	740 m ²
Parz.	7	1010 m ²
Parz.	8	990 m ²
Parz.	9	1070 m ²
Parz.	10	1030 m ²
Parz.	11	720 m ²
Parz.	12	940 m ²
Parz.	13	700 m ²
Parz.	14	<u>780 m²</u>
		11240 m ²

Straßenfläche 1600 m²

Feldweg 110 m²

1720 m²