



BEBAUUNGSPLAN BERATZHAUSEN UNTERPFRAUNDORF „AM KIEFER-ERWEITERUNG“

**REGELBEISPIELE
SATZUNG
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSVERMERKE**

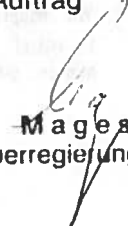
Rechtsaufsichtlich ~~nicht~~ beanstandet
mit Bescheid des LRA Regensburg
vom5.9.1988.....

Nr. V/1-610-20 188

Regensburg, 5.9.1988

Landratsamt

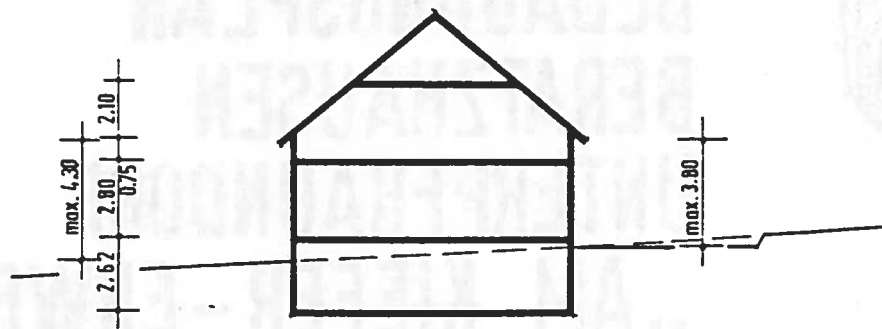
Im Auftrag


M a g e s
Oberregierungsrat

REGELBEISPIELE

Hauptgebäude

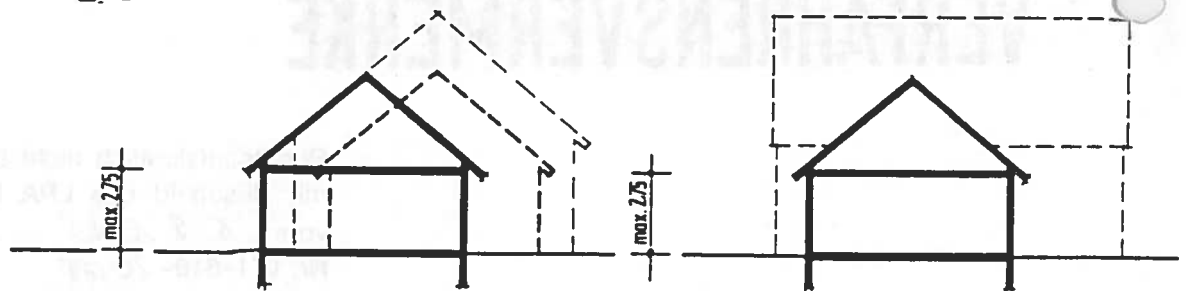
II (E+D)



- 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

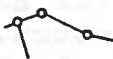
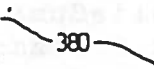
Der Markt Beratzhausen
erlässt aufgrund § 2(1), § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art 91 der
Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art 23 der Gemeindeordnung für den Frei-
staat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan als Satzung

Zeichenerklärung

1 Für die Festsetzungen

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4(1) BauNVO)
- 1.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17(4) BauNVO)
- 1.2.1 E+D Gestaltung (Erd- und Dachgeschoss)
- 1.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9(7) BauGB)
- 1.4  Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
- 1.5  Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- 1.6  Straßenbegrenzungslinie
- 1.7 Q₄ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1.8  Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 1.9  Verbindliche Firstrichtung
- 1.10 o offene Bauweise (§ 22(7) BauNVO)
- 1.11 650/750 qm Mindestgröße der Baugrundstücke
- 1.12 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1) Nr 11 BauGB)
 -  Feldzufahrt
- 1.13  Fläche für Garagen (§ 9(1) Nr 4 BauGB)
- 1.14  Einfahrt (§ 9(1) Nr. 4 u 11 BauGB)
- 1.15  Bäume zu pflanzen (§ 9(1) Nr 25a BauGB)
- 1.16  Sträucher zu pflanzen (§ 9(1) Nr 25a BauGB)

2 Für die Hinweise

- 2.1  Nummer des Baugrundstückes
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.3  Vorgeschlagene Form des Baukörpers
- 2.4  Bestehende Wohngebäude
- 2.5  Bestehende Nebengebäude
- 2.6  Bestehende Grenzen
- 2.7 371 Flurstücknummer
- 2.8  Höhenschichtlinien (entnommen der amtlichen Flurkarte M = 1:5000)

3. Textliche Festsetzungen

- 3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet 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 (Geschloßflächenzahl)= 0,6
- 3.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- 3.3.1. Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
- 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. 1, 2 und 3 an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.
- 3.4. Die nach Art. 55 (2) BayBO nachzuweisenden Gärten 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. 1.9) sind bindend.

Dachneigung von Satteldächern bei Einzelhäusern

(E + 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 qm 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 Dach-erkers, 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 winkligen 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.

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

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden. Die in dem Bereich der Stauräume 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 Imprägnierungsmittel 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 Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten.

Als Sockel sind höchstens Rasenkantensteine zu verwenden. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert; Tujen, d.h., Lebensbaumhecken sind jedoch nicht zulässig.

3.9. Terrassierungen

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

3.10. Werbeanlagen

Mit 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 qm zu beschränken.

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

3.11. Verkehrslärmschutz

- a) 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.
- 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.
 - Dachgaupen 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 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, Steinroh-dichte 1,0, 24 cm dick).

4. Grünordnung

4.1. Anpflanzungen 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 sonstigen Bäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen (Fichten o.ä.) oder Tujen sind nicht zulässig.

Großbäume bodenständiger Art:

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

Sonstige 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, Fingerstrauch, Blütenkirsche, Heckenrose, Weigelia, Stachelbeeren und Johannisbeeren etc..

Für die Bepflanzung sind die 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 nord- und nordwestliche Bebauungsgebietsgrenze im Bereich der Parz. 1 - 3 ist mit bodenständigen Sträuchern und sonstigen Bäumen dicht abzapflanzen.

Sträucher bodenständiger Art:

vgl. Punkt 4.1.

sonstige Bäume bodenständiger Art:

vgl. Punkt 4.1.

5. Hinweise

5.1. Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

5.2. 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 Art. 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. Es sind deshalb zum Schutz der Keller geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

5.4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (Dachwässer) sollen über einen Sickerschacht dem Boden zugeführt werden und nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

5.5. Bezugsfertigkeit

Die im Geltungsbereich liegenden Wohngebäude können erst bezogen werden, wenn der Anschluß an den gemeindlichen Kanal möglich ist.

5.6. Bodenfunde

Bei den Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten. Solche kulturgeschichtlichen Zeugnisse genießen Schutz; ihre Auffindung ist deshalb unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle Regensburg, anzuzeigen.

6. Begründung

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

6.1. Städtebauliche Situation

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

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist am nordwest- und nordöstlichen Rand des Baugebietes "Am Kiefer" im Ortsteil Unterpfraundorf des Marktes Beratzhausen gelegen. Es handelt sich dabei um ein unbebautes, nach Süden leicht abfallendes Gelände.

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. 700 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 Wohnbaufläche dargestellt. Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB steht demnach der Bebauungsplan der vorbereiteten Bauleitplanung des Marktes Beratzhausen nicht entgegen.

6.3. Erfordernisse der Planaufstellung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die erschließungsrechtliche Situation des Bebauungsplanes "Am Kiefer".

Durch die vorgesehene Erweiterung des Baugebietes sollen die möglichen Anlieger an den öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes "Am Kiefer" erschließungsrechtlich den Grundstücksbesitzern des Baugebietes "Am Kiefer" gleichgestellt werden.

6.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßenanschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz und Stichstraßen mit Wendeplatz.

6.5. Spielbereich/Schule

Die Versorgung der Kinder wird durch den nord-östlich 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 die Baugrundstücke an öffentlichen Wegflächen gelegen sind.

6.7. Größe des Baugebietes

Im Planungsbereich der Bebauungsplanerweiterung sind 5 Wohnhäuser vorgesehen. Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt 0,392 ha, sie entspricht der des Nettobaulandes abzüglich von 105 qm für die vorgesehene Feldzufahrt.

6.8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über die zur Zeit in Planung befindliche Kanalisation mit zentraler Kläranlage erfolgen. Bis zu deren Inbetriebnahme können fertiggestellte Häuser über teilbiologische Hauskläranlagen mit anschließender Verrieselung der Überwässer in den Untergrund entsorgt werden.

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 im Anschluß an die Abwicklung des Baugebietes "Am Kiefer" 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 02.12.1987 ist Bestandteil der Begründung.

7. Ermittlung der überschlägigen Erschließungskosten

Feldweg
105 qm a 50,00 DM = 5.300,00 DM

Grunderwerb für Feldweg
105 qm a 35,00 DM = 3.700,00 DM

9.000,00 DM

Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat hat am ^{11.11.87} 29.07.87 die ^{Entscheidung} Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Beratzhausen, den 31. Aug. 1988
Laßleben
1. Bürgermeister
2. Der Marktrat hat am 18.03.88 den Bebauungsplanentwurf gebilligt.
Beratzhausen, den 31. Aug. 1988
Laßleben
1. Bürgermeister
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 08.04. bis 11.05.88 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht worden am 25.03.88.
Beratzhausen, den 31. Aug. 1988
Laßleben
1. Bürgermeister
4. Der Marktrat hat am 25.05.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Beratzhausen, den 31. Aug. 1988
Laßleben
1. Bürgermeister
5. Das Landratsamt Regensburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.09.88 Nr. 14-610-20/88 gemäß § 11 BauGB nicht beanstandet. Die Beanstandung wurde vom Marktgemeinderat am 24.09.88 gebilligt. Die Hinweise werden zu 5.5 u. 5.6 ergänzt.
Beratzhausen, den 07.10.88
Laßleben
1. Bürgermeister
6. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 07. Oktober 1988 gemäß § 12 BauGB öffentlich aus. Die Genehmigung und Auslegung wurde am 07.10.1988 ortsüblich durch bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Beratzhausen, den 07.10.1988
Laßleben
1. Bürgermeister

Planverfasser:
Bayerische Landensiedlung GmbH
Zweigstelle Regensburg
Prinz-Rupprecht-Strasse 1
8400 Regensburg

Datum: 27.11.87
ergänzt: 25.02.88

Grundstücksflächen

Durch die Messung am Bebauungsplan M = 1:1000 ermittelt.
(Stand des Planes vom 27.11.87)

WA Gebiet

Parz.	1	830 qm
"	2	800 qm
"	3	850 qm
"	4	660 qm
"	5	670 qm

3810 qm

Feldweg

105 qm

Anlage zum Bebauungsplan

"Am Kiefer-Erweiterung"

Unterpfraundorf, Markt Beratzhausen

Berechnung über Verkehrslärmimmissionen

nach Vornorm DIN 18005 vom Mai 1981

-Schallschutz im Städtebau-

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Kiefer- Erweiterung"

Unterpfraundorf, Markt Beratzhausen

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

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) täglich 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 Verkehrslärmimmissionen der A 3 unberücksichtigt bleiben.

Berechnung der Verkehrslärmimmission der A 3

MINDERUNG DER dB(A)-WERTE DURCH:	dB(A)	dB(A) Tag	dB(A) Nachr.
Entfernung von <u>320</u> m PAZZ. 4 (Bild 3) $\left. \begin{matrix} (I_1) \\ (I_2) \end{matrix} \right\}$	<u>11,1 / 12,3</u>	<u>(I_2)</u>	
<u>420</u> m PAZZ. 1	—		
Schattenbildung nach Skizze (Bild 4)			
Bepflanzung _____ m (Ziff. 3.3.2)			
EINWIRKSEKTOR -42° BIS $+45^\circ$	<u>3</u>	<u>I_1 I_2</u>	<u>I_1 I_2</u>
Summe der Minderung:	<u>14,1 / 15,3</u>	<u>14,1 / 15,3</u>	<u>14,1 / 15,3</u>
VERBLEIBENDER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL:		<u>54,9 / 53,7</u>	<u>48,4 / 47,2</u>
ZULASSIGER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL (TABELLE 4)			

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 %

Lie Steigung beträgt $< 3 \%$.

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

Berechnung der Verkehrslärmimmission der R 11

SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

ERMITTLUNG DES ÄQUIVALENTEN DAUERSCHALLPEGELS

NACH VORNORM

DIN 18 005

ZUM BEBAUUNGSPLAN AM KIEFER-ERWEITERUNG
STADT/M./GEMEINDE BERATZHAUSEN-UNTERPFRAUNDORF

STR. 2 11
NR. 11

DTV = DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR

Kfz / 24 Std.

nach Angaben der 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 25 m Abstand von der Mittelachse der Straße

Die Pegel sind um folgende Werte zu erhöhen:

a) für stärkeren Lkw-Anteil 13 % =

b) für Straßenoberfläche

c) für stärkere Steigung < 3 % =

d) für häufiges Anfahren

e) für Autobahn und Schnellstraßen _____

Summe der Erhöhung =

4

56,4

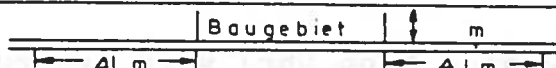
50,0

VORGESCHLAGENE MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG DER dB(A)-WERTE

VERLÄNGERUNG D. SCHALLSCHUTZMASSNAHME ENTL. D. STR.

Objekt Tiefe m

Überstand Δ l m



MINDERUNG DER dB(A)-WERTE DURCH:

dB(A)

dB(A) Tag

dB(A) Nacht

Entfernung von 220 m PARZ. 4 (Bild 3) (I₁) (I₁)

120 m PARZ. 1 (Bild 4) (I₂) (I₂)

Bepflanzung _____ m (Ziff. 3.3.2)

Summe der Minderung:

9,4/6,8

9,4/6,8

9,4/6,8

VERBLEIBENDER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL:

47,0/49,6

40,6/43,2

ZULÄSSIGER ÄQUIVALENTER DAUERSCHALLPEGEL (TABELLE 4)

Zusammenwirken der einzelnen Immissionsquellen:

(logarithmische Addition)

I₁-Parzelle 4

<u>Tag :</u>	R 11	47,0 dB(A)	
	A 3	<u>54,9 dB(A)</u>	
		55,6 dB(A)	~ 56 dB(A)
			=====

<u>Nacht:</u>	R 11	40,6 dB(A)	
	A 3	<u>48,4 dB(A)</u>	
		49,0 dB(A)	~ 49 dB(A)
			=====

I₂-Parzelle 1

<u>Tag :</u>	R 11	49,6 dB(A)	
	A 3	<u>53,7 dB(A)</u>	
		55,1 dB(A)	~ 56 dB(A)
			=====

<u>Nacht:</u>	R 11	43,2 dB(A)	
	A 3	<u>47,2 dB(A)</u>	
		48,7 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

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 9 dB(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 Northwest-, 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.)

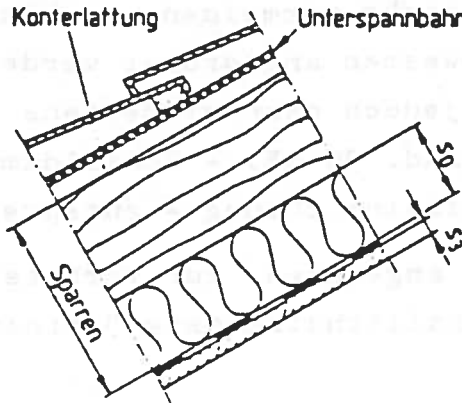
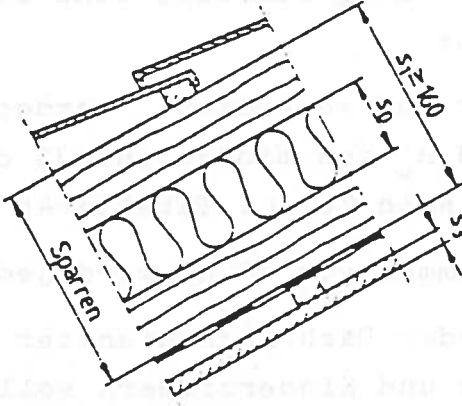
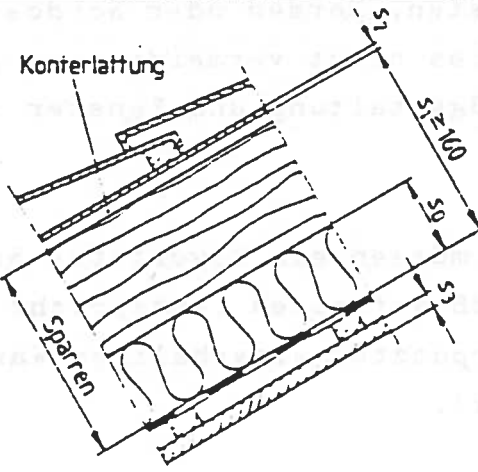
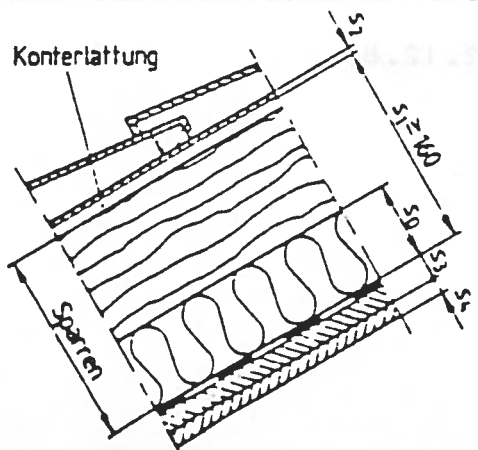
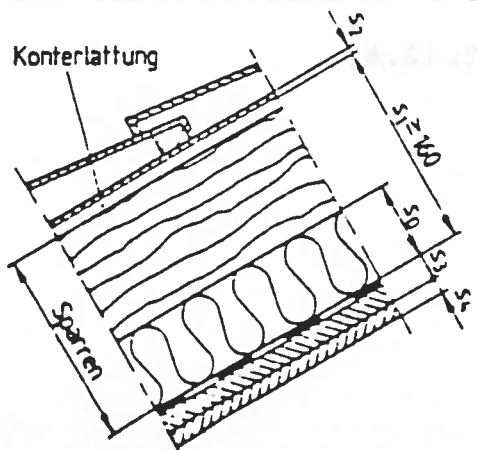
Ein Schalldämmmaß von 40 dB wird jedoch empfohlen.

- 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 02.12.87

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 Raupfund ≥ 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 $m_4 \geq 6 \text{ kg/m}^2$