

Markt Beratzhausen
Eing.: 2 8. JULI 1992
Ref. Beil.

Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung

"Allgem. Wohngebiet Zehentberg IV"

Markt Gemeinde Beratzhausen
Lkrs. Regensburg

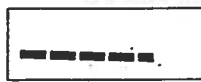
Inhalt: Planblatt M:1/1000
Übersichtsplan
Satzung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Systemzeichnungen
Verfahrensvermerke

Bayerische Landessiedlung GmbH
Zweigstelle Nürnberg
Dipl. Ing. Walter Buckel

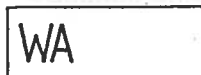
Nürnberg, den 6.03.1992
geändert 10.07.1992

geändert 30.11.1992 (lt. Bescheid des Landratsamtes vom 29.10.92
und Billigungsbeschluß des Marktgemeinderates
vom 12.11.1992)

Zeichenerklärung für Festsetzungen



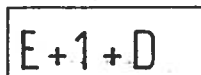
Geltungsbereich des Baugebietes



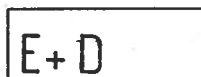
Allgemeines Wohngebiet



Geschoßflächenzahl/Grundflächenzahl



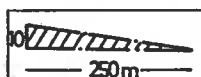
Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß



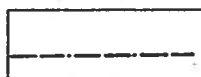
Erdgeschoß + Dachgeschoß



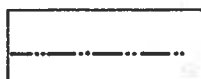
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Sichtdreieck



Baulinie



Baugrenze



öffentliche Parkplätze



Straßenbaubegrenzungsliene



Fußweg als Grünweg



öffentliche Grünfläche



öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche



anzupflanzender Baum



anzupflanzende Sträucher



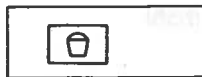
priv. Grünfläche zur Anpflanzung einer Hecke



Fläche für Aufschüttung - Lärmschutzmaßnahme -



Lärmschutzwand



Kinderspielplatz



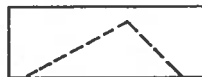
Aufpflasterung im Straßenbereich



Stellplätze / Anzahl



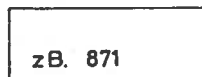
Ein- und Ausfahrten

Hinweise

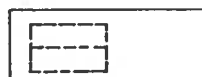
vorhandene Grundstücksgrenze



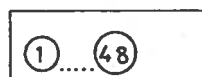
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



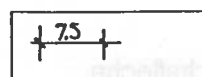
bestehende Wohn- und Nebengebäude



Nummer des Baugrundstückes



Bebauungsvorschlag



Maßzahl in Metern

Der Markt Beratzhausen erläßt auf Grund des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz -WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926), des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1990 (BGBl. I S. 1093), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GVBl. S. 585; BayRS-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und Art. 91 Bayer. Bauordnung, in der Fassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) den Bebauungsplan "Zehentberg IV" als

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan "Zehentberg IV", gefertigt von der Bayer. Landessiedlung GmbH, Zweigstelle Regensburg, Prinz-Ruprecht-Straße 1, 8400 Regensburg, und die Begründung hierzu, jeweils in der Fassung vom 10.07.1992, wird hiermit aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan und die Begründung hierzu sind Bestandteil der Satzung.

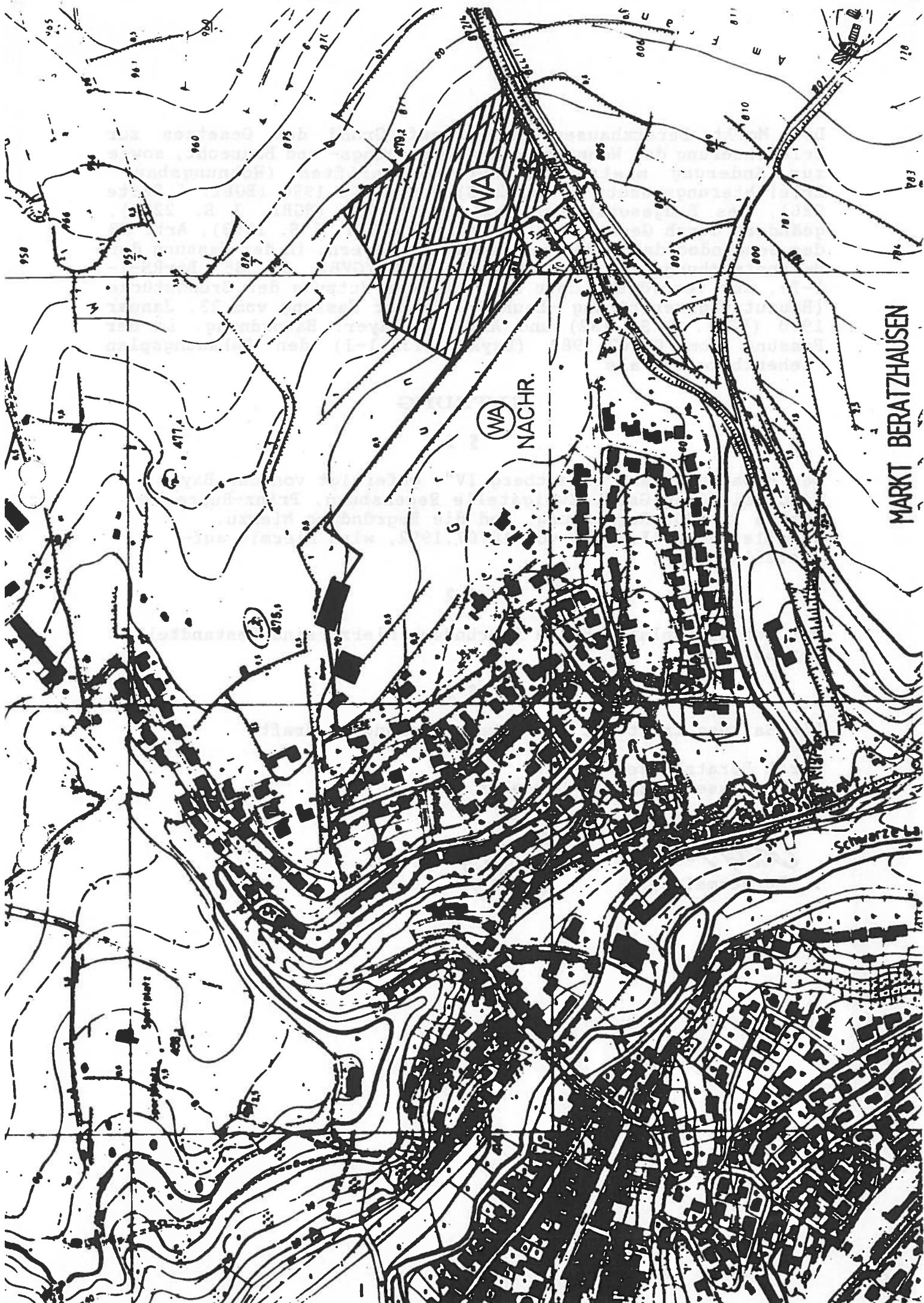
§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Beratzhausen
Beratzhausen, den 23. Dezember 1992

Chas. Hehen
1. Bürgermeister





MARKT BERATZHAUSEN

Schwarz

Sportplatz

Der Markt Beratzhausen erläßt auf Grund des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz -WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926), des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1990 (BGBl. I S. 1093), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 1989 (GVBl. S. 585; BayRS-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und Art. 91 Bayer. Bauordnung, in der Fassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) den Bebauungsplan "Zehentberg IV" als

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan "Zehentberg IV", gefertigt von der Bayer. Landessiedlung GmbH, Zweigstelle Regensburg, Prinz-Ruprecht-Straße 1, 8400 Regensburg, und die Begründung hierzu, jeweils in der Fassung vom 30.11.1992, wird hiermit aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan und die Begründung hierzu sind Bestandteil der Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Beratzhausen
Beratzhausen, den 23. Dezember 1992

1. Bürgermeister





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Für das Gebiet Zehentberg IV wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfaßt, wie im Planblatt dargestellt, die Fl.-Nr. 872/4; 872/10; 873/2; 873; 881 sowie Teilbereiche der Fl.-Nr. 880/874, Gemarkung Beratzhausen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch das Planblatt bestimmt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gestaltung der Baukörper

Die Höhe der Gebäudewände über dem natürl. Gelände (Schnittpunkt Wand / Dachhaut), bezogen auf die höchstgelegene Geländeoberfläche an der Außenwand (Traufseite) des Gebäudes darf

bei E + D Bautyp 3,90 m

bei E + 1 + D Bautyp 6,20 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 0,30 m, gemessen zwischen natürlichen Gelände und OK. Fertigdecke betragen.

Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden E+D bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig (gemessen an Außenkante Wand und Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren).

Beim E + 1 + D Bautyp sind Kniestöcke unzulässig.

Das Seitenverhältnis der Baukörper, also Trauf- und Giebelseite (Längs- Schmalseite), soll das Seitenverhältnis von 3:2 nicht unterschreiten, muß aber mind. 5 : 4 betragen.

Bei Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in seiner Dachneigung, in seiner Materialwahl und in den Proportionen an den Erstbauenden zu orientieren.

Als Fassadenmaterialien werden Putz oder Holz vorgeschrieben. Dekorative Putzstrukturen sind nicht zulässig. Dabei ist das Material Holz gegenüber dem Mauerwerk untergeordnet zu verwenden. Die Hauptansichtsflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu behandeln, die Gärten und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude farblich anzupassen. Fassadenverkleidungen in Asbestzement o.ä. sind ausgeschlossen.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Soweit sie an Gebäuden befestigt sind, darf die Gesamtfläche 0,60 qm nicht überschreiten.

Die im Planblatt dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.
Die Dachneigung beträgt $40^{\circ} + 2^{\circ}$

Als Dachdeckung werden kleinteilige Dachelemente, z.B. Biberschwanz, Hohlpfanne oder Frankfurter Pflanne in ziegelrot bis rotbrauner Farbe vorgeschrieben. Engobierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Negative Dacheinschnitte sind ausgeschlossen. Dachgauben dürfen nicht breiter als 1,30 m sein. Die Fenstereinteilung ist als stehendes Format nachzuweisen. Dachflächenfenster dürfen nicht breiter als 1,15 m sein.

Immissionsschutz

Für die an den Lärmschutzwall angrenzenden Häuserzeilen werden passive Schalldämmmaßnahmen festgesetzt

- Schalldämmmaß Dachfenster 35 dB Schallschutzklasse 3
- Bewehrtes Schalldämmmaß 35 dB für die Dachhaut

Auf Parzelle Nr. 14 ist eine Lärmschutzwand, gem. Planblatt, mit einer Mindesthöhe von 3,0 m, im Abstand von 0,50 m von der Grenze zu errichten. Bei Erweiterung des Baugebietes nach Westen ist die Wand abzubauen.

Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen sind Holzzäune aus senkrechten Latten mit einer Maximalhöhe von 1,00 m sowie Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,20 m zulässig. Im Bereich von Einmündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Bei Vorpflanzung ist grüner oder grauer Maschendrahtzaun im Abstand von 0,80 m bis 1,00 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel und Mauer zu errichten.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1,00 m nicht überschreiten. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Ausgenommen sind Lebensbäume (Thujen).

Stellplätze, Garagen

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen, für jedes Einfamilienhaus mindestens 2 Stellplätze oder Garagen, nachzuweisen. Falls die nach dieser Vorschrift ermittelte Stellplatzzahl keine volle Zahl ergibt, ist die nächsthöhere Zahl an Stellplätzen nachzuweisen.

Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Nachbauende hinsichtlich der Dachneigung und Firstrichtung, sich an den Erstbauenden zu orientieren.

Kellergaragen sind unzulässig.

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,00 m betragen. Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Mittlere Traufhöhe max. 2,75.

Eine Asphaltierung und Betonierung der Garagenzufahrten ist nicht zulässig.

Hinweise

Eingangstüren aus Aluminium, Kupfer o.ä. Metallen sollten nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Sie sollten künstlerisch als technisches Element in die Dachfläche integriert werden.

Vorschläge:

Veränderung der Dachneigung im Bereich des Kollektors.

Anbringung auf gesondertem Bauteil (z.B. Vordach, Dachgaube). Im Anschluß an Verglasung (z. B. Dachfenster, Wintergarten).

Die von befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwässer, einschl. der Dachentwässerung, können, wo immer möglich, in Zisternen gesammelt und erst dann über einen Überlauf dem Kanal zugeführt werden. Soweit die Versickerung dieser anfallenden Oberflächenwässer auf eigenem Grund möglich ist kann dies nach eingehender Beratung durch das WWA erfolgen. Auf das Merkblatt Nr. 4.3 - 4 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.1991 wird verwiesen.

Eingreifende Abgrabungen und Aufschüttungen sollen vermieden werden. Vielmehr sollte der Baukörper, z.B. durch Versetzen der Geschosse an das Gelände angepaßt werden.

Lt. Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes muß zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, die vorgesehene Unter- bzw Kellergeschoße beeinträchtigen können. Es kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Aufgrund der Hanglage kann es ebenfalls zu breitflächig, in Geländemulden abfließenden Niederschlagswasser kommen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Die Grünflächen beiderseits der Grundstückszufahrten im Bereich des Parkstreifens sind gemäß Planblatt mit Bäumen zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind nicht mit Bodendeckern zu bepflanzen, sondern als Extensivgrün anzulegen und zu pflegen.

Ausgleichsflächen

Die im Bereich der Parzellen 15, 16, 17, 18, 4-6, 8 vorhandene Schlehenhecke ist auf die hierfür vorgesehenen Freiflächen (östlich von der Zufahrt zum Baugebiet und entlang des Lärmschuttwalles) umzupflanzen.

Private Grünflächen

Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Extensive Pflege wäre wünschenswert. Je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen (Fichte o.ä.) oder Tujen sind nicht zulässig. Auswahl siehe Begründung.

Baugebietseingrünung als priv. Grünstreifen

Die Eingrünung des Baugebietes im Westen und Norden ist als Heckenpflanzung durchzuführen. Sie ist mind. als 2-reihige Hecke im Diagonalverband mit einem Abstand von ca. 1,0 m der Pflanzen untereinander herzustellen.

Die Lärmschutzwand ist auf der Westseite mit Selbstklimmern zu begrünen.

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 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Mindestpflanzqualität

Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 3mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 3mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

Ausgeschlossene Pflanzen

Im priv. und öffentl. Bereich sind ausgeschlossen:
Blaufichten, Silbertannen, Tujen, Scheinzypressen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Laaber Naab, Grillenweg 6, 8411 Beratzhausen gesichert.

Wasserentsorgung

Beratzhausen ist über eine Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Die Anlage ist auf 15.000 EGW ausgelegt. An Spitzentagen wird max. 60 % der Kapazität erreicht. Bei einer durchschnittlichen Verbrauchsannahme von 400 EGW sind noch ausreichend Kapazitäten für die weitere Entwicklung des Ortes vorhanden.

Unverschmutztes Regenwasser

Nach dem Merkblatt 4.3 - 4 Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft vom 1.3.1991 ist es möglich, auch in Karstgebieten Niederschlagswasser zu versickern. Wie bereits in den Hinweisen der Festsetzung bemerkt wurde, besteht die Möglichkeit der direkten Einleitung in den Untergrund. Rechtliche und technische Hinweise hierfür geben das zuständige Wasserwirtschaftsamt.

Müllbeseitigung

Ist auf Lankreisebene gesichert.

Stromversorgung

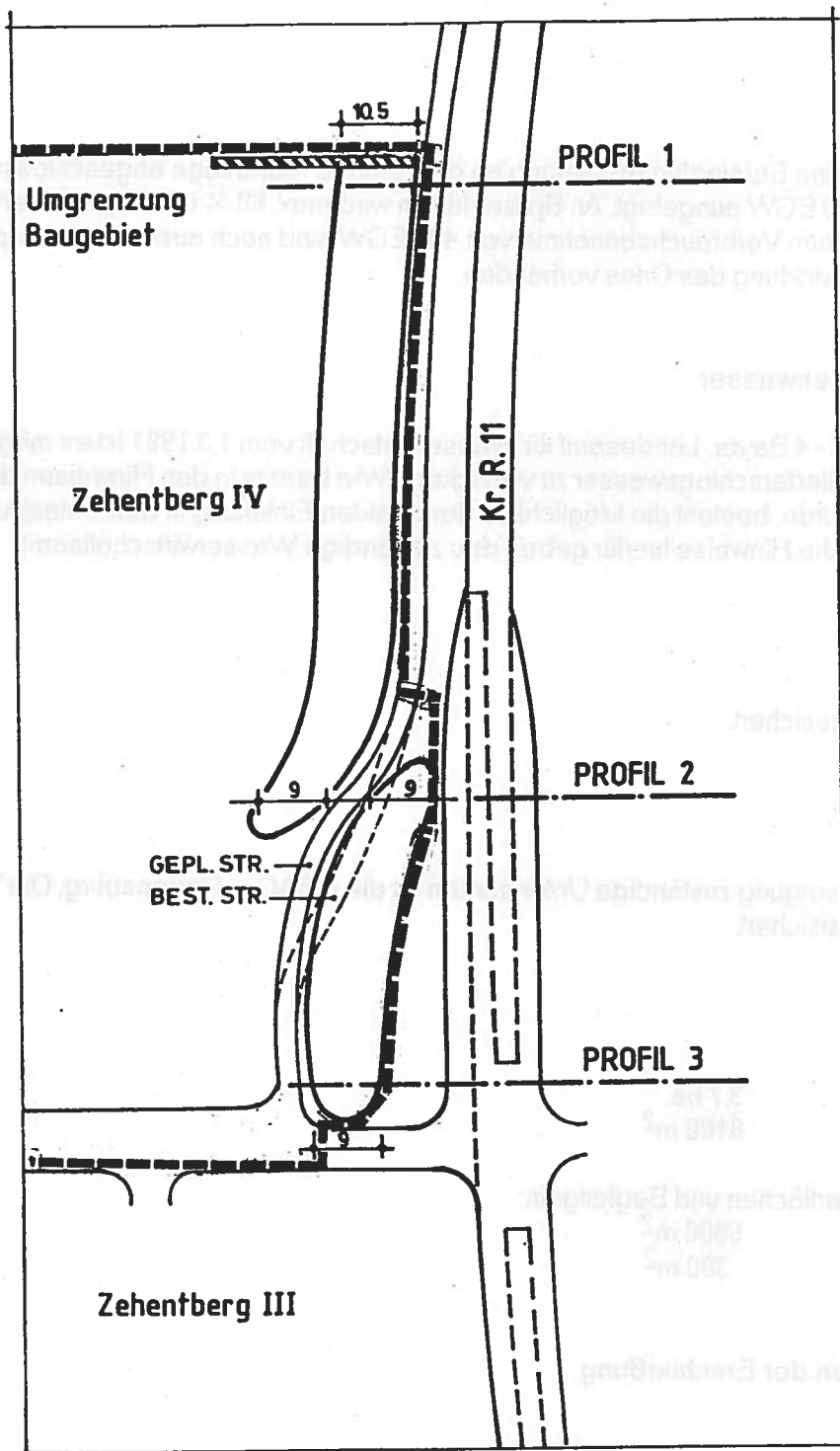
Das für die Energieversorgung zuständige Unternehmen ist die OBAG in Regensburg. Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

Flächen

Ges. Fläche:	3,7 ha
Öffentl. Fläche:	6100 m ²
davon:	
Straßen einschl. Pflasterflächen und Begleitgrün:	5800 m ²
Grünflächen:	300 m ²

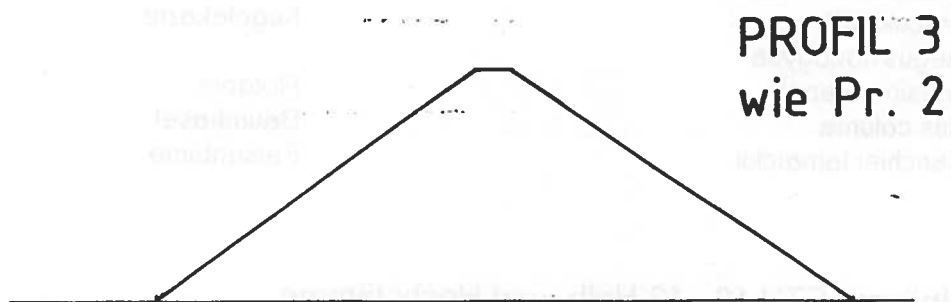
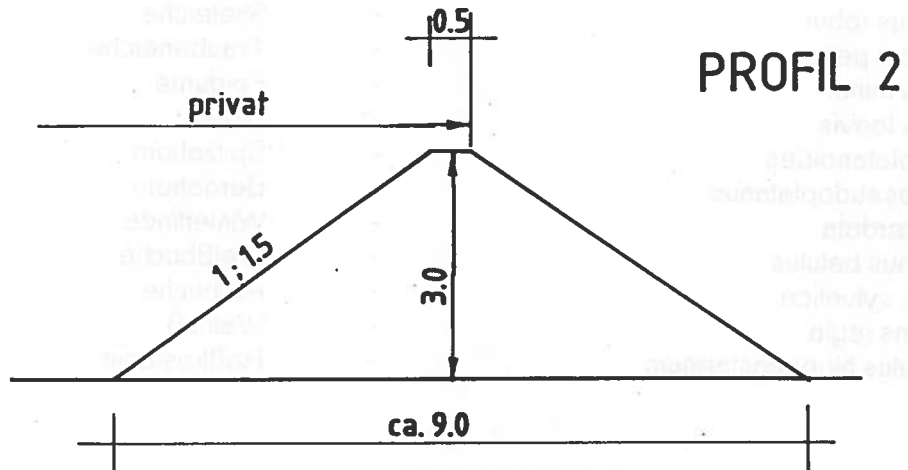
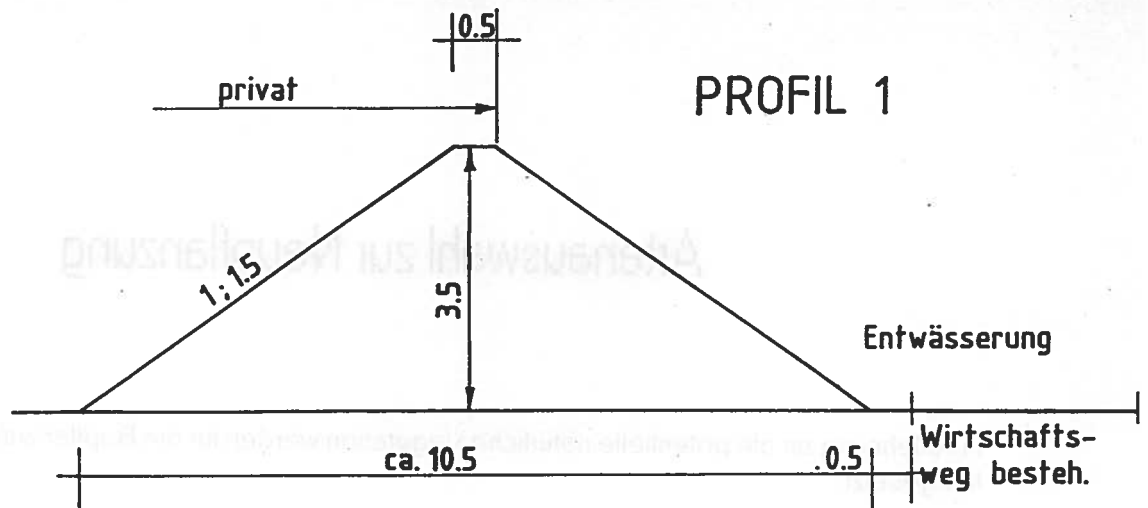
Überschlägige Kosten der Erschließung

Straßenbau einschl.	
Beleuchtung u. Grün	834.000,- DM
Kanalisation	675.000,- DM
Straßenentwässerung	141.800,- DM
Wasserversorgung	120.000,- DM



MARKT BERATZHAUSEN
WA ZEHENTBERG IV
AUSFORMUNG LÄRMSCHUTZWALL M 1:1000

Bayerische Landessiedlung GmbH



MARKT BERATZHAUSEN
PROFILE LÄRMSCHUTZWALL M 1:100

Bayerische Landessiedlung gmbH
Regensburg

Artenauswahl zur Neupflanzung

In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:

Großkronige Bäume mind. STU 18 - 20

<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	-	Ulme
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Carpinus betulus</i>	-	Weißbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Roßkastanie

Kleinkronige Bäume mind. STU 16 - 18

<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Populus nigra</i> "Italica"	-	Pyramidenpappel
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Rolbinia pseudoacacia</i> "umbraculifera"	-	Kugelakazie
<i>Crataegus monogyna</i> "Kermesina Plena"	-	Rotdorn
<i>Corylus colurna</i>	-	Baumhasel
<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	Felsenbirne

Obstbäume STU 10 - 12 Halb- und Hochstämme

<i>Malus</i>	-	Apfel
<i>Pyrus</i>	-	Birne
<i>Prunus</i>	-	Pflaume
<i>Prunus</i>	-	Kirsche

Großsträucher

Sambucus nigra	-	Holunder
Corylus avellana	-	Haselnuß
Viburnum opulus	-	Schneeball
Acer campestre	-	Feldahorn
Salix cinerea	-	Aschweide
Syringa vulgaris	-	Flieder
Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin

Sträucher 80/100

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus	-	Himbeere
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Strauchrosen in Sort.		
Wildrosen in Sort.		

Schlingpflanzen

Akebia	-	Akebie
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Lonicera in Sort.	-	Geißblatt
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Clematis in Sort.	-	Waldrebe
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Parthenocissus in Sort.	-	Wilder Wein
Vitis vinifera	-	Echter Wein

Wurzelkletterer

Campsis in Sort.	-	Trompetenblume
Euonymus in Sort.	-	Spindelstrauch
Hedera helix	-	Efeu

Kletterrosen

z.B. New Dawn

