

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BERATZHAUSEN
"ZEHENTBERG V"**

**MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG**

**DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE
FLURNUMMERN 874, 876, 878, 879, 880, 959/3
UND TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN 875,
876/2, 882, 960**

**GEFERTIGT AM 7.7.1994
GEÄNDERT AM 28.11.1994**



**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
ZWEIGSTELLE REGENSBURG
PRINZ-RUPPRECHT-STRASSE 1
93053 REGENSBURG
Telefon: 0941 / 78001 - 0**

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BERATZHAUSEN "ZEHENTBERG V"

MARKT BERATZHAUSEN LANDKREIS REGENSBURG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Plankopf**
- 2. Übersichtsplan M 1 : 5000**
- 3. Lageplan M 1 : 1000**
- 4. Satzung (11 Seiten)**
 - A Zeichenerklärung für zeichnerische Festsetzungen**
 - B Festsetzungen durch Text**
 - C Zeichenerklärung für zeichnerische Hinweise**
 - D Hinweise durch Text**
- 5. Verfahrensvermerke**
- 6. Begründung (4 Seiten)**

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG BERATZHAUSEN "ZEHENTBERG V"

MARKT BERATZHAUSEN LANDKREIS REGENSBURG

Der Markt Beratzhausen erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO
----	--

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,8 |
| 2.2 | 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,4 |
| 2.3 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei |

3. Bauweise, Baugrenze

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 3.1 | O | offene Bauweise |
| 3.2 |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| 3.3 |  | nur Doppelhäuser zulässig |
| 3.4 |  | nur Hausgruppen zulässig |

3.5



abweichende Bauweise

3.6



Baugrenze

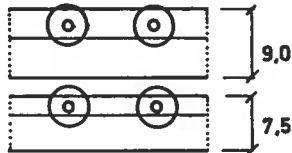
4.

GemeinbedarfFläche für den Gemeinbedarf,
hier Kindergarten

5.

Verkehrsflächen

5.1



Straßen:

Fahrbahn und Mehrzweckstreifen (Fußweg, Rasenpflaster als Park- und Ausweichfläche) mit Baumreihe

5.2



Anliegerwege

5.3.



Geh- und Radwege

5.4



Straßenbegrenzungslinie

5.5



Überweg für Fußgänger und Radfahrer

5.6

PS

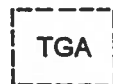
Planstraße

5.7

GA

Garage

5.8



Tiefgarage, Umgrenzung ihrer Fläche

5.9

ST

private Stellplätze

5.10

P

öffentliche Parkplätze

5.11

Sichtfeld:

Es ist von Baulichkeiten jeder Art, Anpflanzung und Ablagerungen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Geplante Bäume innerhalb des Sichtfeldes müssen eine astfreie Stammhöhe von mind. 2,30 m haben.

5.12

A

Einfahrt

5.13  Einfahrtbereich

6. Versorgungsanlagen



Transformatorstation

7. Grünflächen

7.1  öffentliche Grünfläche

7.2  Kinderspielplatz

7.3  Parkanlage

7.4  vorhandener Strauchbewuchs zu erhalten

7.5  Baum zu erhalten

7.6  Baum anzupflanzen
(schematisch, nicht standortgebunden)

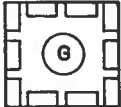
7.7  Sträucher anzupflanzen

8. Sonstige Planzeichen

8.1  verbindliche Firstrichtung

8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung.
Die Umgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung geschieht durch dieses Planzeichen und/oder die Straßenbegrenzungslinien.

8.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.4.1  mit Gehrecht zugunsten der Marktgemeinde Beratzhausen zu belastende Fläche

8.4.2  mit Leitungsrecht zugunsten der Marktgemeinde Beratzhausen zu belastende Fläche

4.1.3 Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK):

Die EFOK darf über dem natürlichen Gelände höchstens 0,15 m betragen, bergseitig an der höchsten Stelle gemessen.

Für die an Straßen- und öffentlichen Geh- und Radwegen entlang geplanten tieferliegenden Häuser darf die EFOK über der angrenzenden Straßen- oder Wegoberkante höchstens 0,15 m betragen, bergseitig an der höchsten Stelle (im Bereich des geplanten Gebäudes) gemessen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke folgender Nummern: 1 bis 23, 25, 32, 36 bis 44, 46 bis 48, 51, 53 bis 59, 62, 64 bis 69, 76 bis 82, 84 bis 90, 92, 94 bis 97 und die an der Planstraße A liegenden Gebäude des Grundstücks Nr. 99.

4.1.4 Kniestock:

Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand, bis Unterkante Sparren.

Die Kniestockhöhe darf max. betragen:

- | | |
|--|--------|
| • bei Gebäuden des Typs E + D | 0,95 m |
| • bei Gebäuden des Typs E + 1 + D (I) | 0,20 m |
| • bei Gebäuden des Typs E + 1 + D (II) | 0,40 m |

4.1.5 Auskragungen:

Die Auskragung freier Bauteile, wie Balkone etc., dürfen max. 1,50 m betragen. Bei größeren Bautiefen ist das Bauteil als separates Element, z. B. mit Stützen, zu behandeln.

4.2 Das Dach

4.2.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig. Dies gilt sowohl für das Hauptdach als auch für die untergeordneten Bauteile, wie Dachgauben etc.. Der Krüppelwalm ist ausgeschlossen.

4.2.2 Dachneigung

- | | |
|--|-----------|
| • bei Gebäuden des Typs E + D und E + 1 + D (II) | 38° - 42° |
| • bei Gebäuden des Typs E + 1 + D (III) | 42° - 45° |

4.2.3 Dachgauben:

Dachgauben sind als stehende Satteldachgauben mit einer max. Frontfläche von jeweils 2,00 m² auszubilden.

Die Gauben müssen sich im mittleren Drittel der Dachfläche befinden. Die Summe ihrer Breitenmaße darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 25 % der Gebäudelänge betragen.

Bei den Gebäuden des Typs E + 1 + D (III) gilt abweichend folgendes:

1. Die Gauben können über die gesamte Trauflänge verteilt werden, wobei vom Ortgang jedoch ein Mindestabstand von 2,75 m einzuhalten ist.
2. Die Summe ihrer Breitenmaße darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen.

Beim Kindergarten ist eine der speziellen Gebäudefunktion entsprechende Gaubenanordnung und -größe zulässig.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte („Negativgauben“) und die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich).

4.2.4 Zwerchhaus:

Anstelle von Dachgauben ist im mittleren Gebäudedrittel die Errichtung eines max. 1,00 m aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hervortretenden Zwerchhauses mit Satteldach zulässig.

Die Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Sein First muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes bleiben.

Die Frontbreite des Zwerchhauses darf auf jeder Dachseite max. 25 % der Gebäudelänge betragen.

Für die Gebäudetypen E + 1 + D (III) gilt folgendes:

Die Frontbreite des Zwerchhauses darf auf jeder Dachseite max. 5,0 m betragen. Es kann mit Dachgauben kombiniert werden, wobei die Summe der Breitenmaße von Zwerchhaus und Gauben 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiben darf.

4.2.5 Dachflächenfenster sind nur in getrennter Anordnung und bis zu einer jeweiligen Einzelgröße von 1,20 m² möglich. Die Abstände haben zu betragen: untereinander mind. 0,90 m, vom Ortgang mind. 1,25 m.

4.2.6 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,35 m zulässig.

4.2.7 Sonnenkollektoren sind so einzubauen, daß sie sich der Dachfläche unterordnen.

4.3 Materialien

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur Außenputze ohne unruhige Struktur zulässig, für den Farbanstrich nur helle, gedeckte Farben. Flächenmäßig untergeordnete Holzverschalungen sind möglich.

4.3.2 Für die Dachdeckung sind nur Pfannen oder Biberschwänze aus Ziegelmateriel oder Beton in naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen.

4.4 Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern hat der Nachbauende das Gebäudeprofil (gleiche Wandhöhe, gleiche First- und Trauflinie!) des Erstbauenden fortzusetzen und das gleiche Dachdeckenmaterial zu verwenden.

5. Nebengebäude, Garagen

5.1 Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Wandhöhe von max. 2,75 m (gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf dem Grundstück Nr. 99 sind Nebengebäude und oberirdische Garagenbauten nicht zulässig.

5.2 Wandhöhe: max. 2,75 m, gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche. Bei Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen an gemeinsamer Grenze muß die Wandhöhe an der gemeinsamen Grenze 2,75 m betragen:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,0 m betragen. Putzart, Farbanstrich und Deckenmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.

- 5.3 Mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 5, 5, 18, 51, 53, 54, 61, 52, 65, 67, 76, 88, 99 sind die Garagen an den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten.

6. Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und bei Reihenhäusern je Hauseinheit mind. 2 Stellplätze
- pro Wohnung 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 58 der Bayerischen Bauordnung.

7. Einfriedungen

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

An der Straßenseite:

Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun), Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Oberflächenbehandlung: Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Als Zaunsockel sind nur die Betonleistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

8. Geländegestaltung

Die zum Anschluß an das vorhandene Gelände im Süden und Südwesten der Gebäude notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind jedoch nur bis max. 0,50 m zulässig. Gleiches gilt für Stützmauern (ausgebildet als Natursteinmauern) innerhalb des Grundstücks.

9. Hofentwässerung

Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

10. Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören. 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. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

11. Immissionsschutz

Schlaf- und Ruheräume, die weniger als 27,0 m von offenen Stellplätzen entfernt sind, müssen mit Schallschutzfenstern der Klasse II ausgestattet sein.

12. Grünordnung

12.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung *heimischer* Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula verrucosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel	Malus in Sorten
Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Flieder	Syringa vulgaris
Wildrose	Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa arvensis

12.2 Private Grünflächen

12.2.1 Die privaten Grünflächen sind ebenfalls unter Verwendung *heimischer* Bäume und Sträucher anzulegen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißbuche	Carpinus betulus
Hainbuche	Carpinus betulus

– im übrigen sind alle Obstbaumarten zulässig.

Sträucher für Einzel-, Gruppen- und Heckenpflanzungen:

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Die Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

12.3 Schutzpflanzungen

Die Baugebietsgrenzen gegenüber der freien Landschaft sind auf den Wohngrundstücken mit heimischen Sträuchern dicht abzupflanzen, und zwar so, daß auf jeden laufenden Meter ein Gehölz gemäß Vorschlagsliste zu stehen kommt.

Betroffen hiervon sind die Grundstücke mit den Nummern 45, 49, 52, 58, 59, 60, 88, 91 bis 98.

12.4 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Wo eine Befestigung unumgänglich ist, sollte sie möglichst durch wasserdurchlässige, begrünbare Beläge (z. B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren) geschehen. Dies gilt insbesondere für die unter Punkt B 5.3 genannten Stauräume und evtl. entstehende lange Garagenzufahrten.

Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,40 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

12.5 Nicht zugelassene Bäume und Sträucher

Fremdländische Arten, Trauer- und Hängeformen, Nadelgehölze, Thujen.

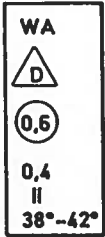
12.6 Ersatzpflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Hecken, die in der amtlichen Biotopkartierung als wertvolle Lebensräume erfaßt wurden. Als Ersatz für eine zu beseitigende Hecke (Nr. 43.05) und einige zu beseitigende Heckenabschnitte sind gleichwertige Ersatzpflanzungen im Bereich der Parkanlage und des Kinderspielplatzes und auf dem Kindergarten Gelände vorzunehmen.

13. Abstandsflächen

Für die Berechnung der einzuhaltenden Abstandsflächen ist Art. 6, Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung maßgebend.

C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

- | | | |
|----|---|--|
| 1. |  | Nummer des Baugrundstücks |
| 2. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 3. |  | vorgeschlagene Form der Baukörper |
| 4. |  | <u>Füllschablone:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art der baulichen Nutzung 2. Bauweise 3. Geschoßflächenzahl 4. Grundflächenzahl 5. Zahl der Vollgeschosse 6. Dachneigung |
| 5. |  | Höhenlinie |
| 6. |  | Vorgeschlagener Umriß der Tiefgarage |

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Für den Bereich des Baugebietes liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Es besteht die Gefahr, daß je nach örtlich anzutreffender Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten kann. - Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen.

Auch kann wegen der Hanglage des Baugebietes bei Starkregen oder Schneeschmelze trotz vorgesehener Kanalisierung Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet breitflächig in vorhandenen Geländemulden abfließen und Schäden anrichten.

- 1.2 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben bzw. erlaubt. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist erforderlich.

Damit eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser erreicht wird, sollten auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

- 1.3 Das Baugebiet befindet sich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich (Karst). - Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz) ist deshalb besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BauWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4 BImSchV) wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

2. Elektrizitätsversorgung

- 2.1 Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

- 2.2 Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraßen koordinieren lassen, ist ca. 3 Monate vor Baubeginn die OBAG zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

- 2.3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die OBAG zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden.

- 2.4 Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei teilweise fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit der OBAG von der Gemeinde vorzuschlagen.

- 2.5 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Bodenfunde

Im Bereich der Planung sind vor- und frühgeschichtliche Gebäudedenkmalen bisher nicht bekannt. Bei künftigen Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde auftreten, die laut §§ 7 und 8 Dschges. unter gesetzlichem Schutz stehen.

Auf die gesetzliche Pflicht, solche Funde zu melden, wird hingewiesen.