

Bebauungsplan  
**“Zehentberg VI“ in Beratzhausen**  
Markt Beratzhausen



Fassung vom 11.09.2017

**Zusätzliche Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan**

**Markt Beratzhausen**  
**Landkreis Regensburg**  
**Regierungsbezirk Oberpfalz**

**Hauptsitz:**  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

**Niederlassung:**  
Kritenbarg 18  
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0  
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247  
F 040 / 6113 9267



Bebauungsplan

## **Baugebiet „Zehentberg VI“**

**Markt Beratzhausen**

Fassung vom 11.09.2017

# Inhaltsstruktur

| Bezeichnung                                                                    | Blatt-Nr. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Deckblatt.....                                                                 | 1         |
| Inhaltsverzeichnis.....                                                        | 2         |
| <b>Bebauungsplan</b> mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht..... | 3         |
| <b>Zusätzliche Textliche Festsetzungen</b> .....                               | 9 Seiten  |
| <b>Begründung</b> .....                                                        | 11 Seiten |
| <b>Schalltechnische Untersuchung</b> .....                                     | 28 Seiten |
| <b>Anlage 1 Plan 1 zur Schalltechnischen Untersuchung</b> .....                | 1 Seite   |
| <b>Umweltbericht</b> .....                                                     | 12 Seiten |
| <b>Baugrunduntersuchung</b> .....                                              | 21 Seiten |

Bebauungsplan  
**“Zehentberg VI“ in Beratzhausen**  
Markt Beratzhausen



Fassung vom 11.09.2017

**Zusätzliche Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan**

## Zusätzliche Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### **1. Private Grundstücke**

#### **1.1. Baukörper**

Zulässig sind Gebäude der Klasse 1 bis 3 entsprechend Art. 2 Abs. 3 BayBO.  
Entsprechend den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind Traufhöhen bis 8,00 m sowie Firsthöhen bis 10,50 m gemessen ab OK FFB EG zugelassen.

#### **1.2. Mindestgröße der Baugrundstücke**

Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> aufweisen. Pro Doppelhaushälfte sind mind. 350 m<sup>2</sup> erforderlich.  
Grundstücke für Doppelhäuser sind notariell zu trennen.

#### **1.3. Höhenlage Wohngebäude und Garage**

##### **1.3.1. Wohngebäude**

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen der Wohngebäude werden ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen, der OK FFB EG. Diese Angaben sind im Bebauungsplan enthalten.

Die OK FFB EG des Wohngebäudes wird ab dem entsprechenden Bezugspunkt gemessen, dem BZP EG.

BZP EG = Einfassung der Straße bzw. Gehweg auf Höhe der Gebäudemitte  
OK FFB EG = max. + 40 cm über BZP EG

##### **1.3.2. Garagen**

Die zulässigen maximalen Wandhöhen von Garagen werden ab dem Bezugspunkt Garage - BZP Ga - gemessen

BZP Ga = Einfassung der Straße bzw. Gehweg auf Höhe der Garagenmitte  
WH Ga = max. 3,00 m über BZP Ga.

#### **1.4. Auffüllungen, Abgrabungen**

Baulich bedingte Geländeanpassungen sind vorrangig durch bepflanzte Böschungen herzustellen. Die Böschungen dürfen die Steigung von 1:2 nicht überschreiten.

Abgrabungen/ Auffüllungen dürfen max. 1,20 m betragen.

### **1.5. Einfriedungen**

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Befestigte Sockel sind unzulässig. Zu verwenden sind Hölzer in natürlichen Farbtönen oder Metalle in Grautönen. Maschendrahtzäune sind entlang an nicht öffentlichen Flächen nur in Kombination mit einer standortgerechten Gehölzpflanzung zulässig.

### **1.6. Befestigte Flächen**

Die Versiegelung von Flächen ist auf das aus funktionalen Gründen unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### **1.7. Garagen und Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind pro Wohnhaus mind. 2 Stellplätze zu errichten. Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche noch 1 Stellplatz zusätzlich zu errichten. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz erforderlich. Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. Der Garagenstauraum gilt nicht als Stellplatz.

## **2. Gestaltung**

### **2.1. Dachformen**

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 22° zulässig.

### **2.2. Dacheindeckung Hauptgebäude**

Es sind Dacheindeckungen in kleinformatischen Baustoffen (Dachziegel und Dachsteine) in Rot- und Grautönen zulässig.

### **2.3. Dacheindeckung Nebengebäude**

Dächer von erdgeschossigen Nebengebäuden, Garagen, Anbauten und Vorbauten können auch als Gründächer ausgeführt werden.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Baubegleitende Maßnahmen**

##### **3.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen**

Die im Süden und Osten angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist **verboten**.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

##### **3.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten**

Folgende Vorkehrung wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

##### **3.1.3 Oberbodenlagerung**

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

## 3.2 Pflanzbindungen– Privater Bereich

### 3.2.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

### 3.3.2 Private Eingrünung im Norden:

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Norden hin auf 2,5 Metern Breite eine private in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

#### Bäume – in Sorten

| Botanischer Name | Deutscher Name | Pflanzqualität                     |
|------------------|----------------|------------------------------------|
| Prunus domestica | Zwetschge      | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Pyrus communis   | Birne          | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Malus domestica  | Apfel          | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Prunus avium     | Kirsche        | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Juglans regia    | Walnuss        | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |

#### Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

| Botanischer Name   | Deutscher Name |
|--------------------|----------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche  |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel     |
| Corylus avellana   | Hasel          |
| Crataegus monogyna | Weißdorn       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster       |



|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Lonicera xylosteum | Gemeine<br>Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb     | Felsen-Kirsche           |
| Rosa multiflora    | Büschel-Rose             |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball      |

#### **4. Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Träger: Markt Beratzhausen, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Durch das Baugebiet führen zwei Kanalstränge im Trennsystem.

Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Steigerwaldstraße angeschlossen.

Der Regenwasserkanal führt durch das Baugebiet zu dem im südosten gelegenen Rückhaltebecken mit vorgeschalteten Absetzbecken.

Jede Bauparzelle erhält auf dessen Grundstück zwei Schachtbauwerke.

Für Schmutzwasser wird 1 Revisionsschacht hergestellt.

Für Niederschlagswasser wird 1 Kombischacht (3,5 m³ Zisterne- und 3,0 m³ Rückhaltung) verbaut.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die erhöhten Anforderungen der technischen Regeln, z.B. DWA-M 153, DWA-A 138, TRENGW etc. zu beachten.

Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).

#### **Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind grundlegend zu beachten.

## **5. Anforderungen an den Schallschutz**

1. An der nördlichen und westlichen Grenze des Umgriffes ist entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung eine bauliche Anlage mit den in der Anlage 1 (Schallschutz) festgesetzten Höhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB nicht unterschreiten. Die Lärmschutzeinrichtung kann auch Bestandteil von Gebäuden sein.

Die Bezugsfertigstellung der Gebäude ist erst nach Realisierung der schalltechnischen Wirksamkeit der Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist gegeben, wenn die Lärmschutzeinrichtung auf gesamter Länge und über die gesamte Höhe ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB erreicht.

2. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie die Schlafräume und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten bzw. zur leiseren Seite zu orientieren. Die Geschoßigkeit entspricht dabei den Festlegungen im Planteil.
3. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten bzw. leiseren Seite zu orientieren.
4. Abweichend von 2 und 3 gilt:

Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume, einschließlich Kinderzimmer, zur lärmabgewandten bzw. leiseren Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) oder Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 40$  dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm und der Einhaltung der o. a. Innenpegel hat entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 zu erfolgen.

5. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Hinweis:

Die o. a. Festsetzungen erfordern eine Anlage 1 „Schallschutz“ zum Bebauungsplan mit einem Lageplan und Eintragung der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen an den jeweiligen Fassaden mit Unterscheidung der jeweiligen Etagen und des Tag- und Nachtzeitraumes. Als Grundlage hierfür kann die Darstellung in der **Anlage 1 Plan 1** dieses Berichtes dienen.

**6. Hinweise****6.1. Denkmalschutz (Hinweis)**

Bodendenkmalfunde sind gemäß Art.8 Abs.1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und aufgefundene Gegenstände sowie der Fundort bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.

**6.2. Gebäude - Situierung (Hinweis)**

Die genaue Lage des Gebäudes sollte nach Prüfung der energetischen Nutzungsmöglichkeiten, der Anordnung der Funktionsräume und der wirtschaftlichen Erschließung erfolgen.

Entsprechend den planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Firstrichtungen der Gebäude der Parzellen 1 bis 13 festgesetzt.

**6.3. Begrünung (Hinweis)**

Die Auswahl der Pflanzungen sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden. Neben den regionaltypischen, robusten Obstgehölzen, die in Baumform als Hochstamm verwendet werden sollten, wird empfohlen, den Schwerpunkt der Pflanzenverwendung auf standortheimische und bewährte Arten entsprechend der Auswahlliste zu legen.

**6.4. Geländegestaltung (Hinweis)**

Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sind durch bepflanzte Böschungen zu regulieren.

Aufgestellt: A. Eder  
Regensburg, den 11.09.2017

Auftraggeber:  
Beratzhausen, den \_\_\_\_\_

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Meier, 1. Bürgermeister  
Markt Beratzhausen  
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Bebauungsplan  
**“Zehentberg VI“ in Beratzhausen**  
Markt Beratzhausen



Fassung vom 11.09.2017

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**

## Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### **1.1. Aufstellung**

Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 21. September 2017 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Zehentberg VI“ in Beratzhausen nach §1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Bestehende Baulücken und andere noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete befinden sich nur in Privatbesitz.

Derzeit befindet sich kaum Bauland im Eigentum des Marktes Beratzhausen, d.h. der Markt kann auf keine verfügbaren Baulandreserven zurückgreifen. Nach Auffassung des Marktgemeinderates ist es unter anderem auch Aufgabe des Marktes, für verfügbares Bauland zu sorgen.

Der Geltungsbereich des neuen B-Plans beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 870, 869/3 und 869/2 sowie die gesamte Fläche mit der Fl.-Nr. 871 der Gemarkung Beratzhausen und soll gemäß derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „WA“ Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.



Bild 1: Das geplante BG „Zehentberg VI“ in einer Luftbildaufnahme

## 1.2. Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Mit der Erschließung dieses Baugebiets „Zehentberg VI“ wird das gesamte Baugebiet „Zehentberg“ abgerundet.

Das Baugebiet wird durch die Steigerwaldstraße erschlossen.

Die umliegende Bebauung wird durch Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen bestimmt. Dieser Charakter soll in dem neuen Baugebiet weitergeführt werden.

**Entsprechend der eingebundenen Lage sowie der geringen Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen Bebauungsplan welcher Außenbereichsflächen einbezieht. Daher soll hier das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB angewendet werden.**

## 1.3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 fordert die Potentiale des vorhandenen Innenraums vorrangig zu nutzen.

Das geplante Baugebiet fördert die Innenentwicklung und erfüllt durch seine Lage die Forderungen des LEP.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

### 2.1. Lage

Das Baugebiet liegt im nord-östlichen Bereich von Beratzhausen an der Schlesier- und Steigerwaldstraße. Die Grundstücke werden bis jetzt landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2. Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,72 ha (CAD-Ermittlung).

### 2.3. Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von Norden nach Süden mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 3 % in Richtung Steigerwaldstraße ab.

Baugrundverhältnisse:

Ein Baugrundgutachten ist als Anlage angehängt.

## **2.4. Altlasten**

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Störungen auftreten (z.B. Geruch, Optik, Konsistenz) sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

## **3. Fachbereiche**

### **3.1. Straßenbau**

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06)

### **3.2. Versorgungseinrichtungen**

#### **3.2.1. Wasserversorgung**

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Laber-Naab  
Grillenweg 6, 93176 Beratzhausen

#### **3.2.2. Abwasserbeseitigung**

Träger: Markt Beratzhausen, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen

Durch das Baugebiet führen zwei Kanalstränge als Trennsystem.  
Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Steigerwaldstraße angeschlossen.

Der Regenwasserkanal führt durch das Baugebiet zu dem im südosten gelegenen Rückhaltebecken mit vorgeschalteten Absetzbecken. Ein Notüberlauf führt zu einem Graben entlang der St2041. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsplanung mit dem WWA Regensburg abzustimmen.

Jede Bauparzelle erhält auf dessen Grundstück zwei Schachtbauwerke.  
Für Schmutzwasser wird 1 Revisionsschacht hergestellt.  
Für Niederschlagswasser wird 1 Kombischacht (3,5 m³ Zisterne und 3,0 m³ Rückhaltung) verbaut.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die erhöhten Anforderungen der technischen Regeln, z.B. DWA-M 153, DWA-A 138, TRENGW etc. zu beachten. Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken darf nicht in tiefer liegende Grundstücke abfließen (Versickerung oder Fassung und Ableitung auf eigenem Grundstück).



**Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:**

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Beratzhausen sind grundlegend zu beachten.

**3.2.3. Müllbeseitigung, Wertstoffhof**

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.  
Ein Wertstoffhof ist in Beratzhausen vorhanden.

**3.2.4. Energieversorgung**

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

**4. Planung****4.1. Erschließungsstraße**

Erschließungsstraße mit Seitenstreifen: ca. 420 m Länge

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| 5,70 m        | Fahrbahn (Asphalt, 2-lagig)           |
| <u>1,80 m</u> | <u>Seitenstreifen</u> (Betonpflaster) |
| 7,50 m        | Gesamtbreite                          |

Erschließungsstraße ohne Seitenstreifen: ca. 80 m Länge

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| <u>5,00 m</u> | <u>Fahrbahn</u> (Asphalt, 2-lagig) |
| 5,00 m        | Gesamtbreite                       |

## **5. Bauliche Nutzung**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches  
(CAD-Ermittlung).

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Bruttobaufläche = ca. 2,72 ha</u> | <u>ca. 27.193 m<sup>2</sup></u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|

|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Gesamtnettobaufläche aller Parzellen (33 Stk) | ca. 21.747 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------|---------------------------|

### **5.2. Wohngebäude und Einwohner**

Vorschlag:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <u>33 Einfamilienhäuser</u> | <u>33 WE</u> |
|-----------------------------|--------------|

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 33 WE x 3,0 EW/WE = | 99 EW |
|---------------------|-------|

Das ergibt eine Baudichte von:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| 99 EW / 2,72 ha | ca. 36 EW/ha |
|-----------------|--------------|

## **6. Einwirkungen durch Lärm – St2041**

Das zu überplanende Gebiet ist von Osten her den Straßenverkehrs-lärmimmissionen der Staatsstraße St 2041 ausgesetzt. Die Berechnungen haben an der zukünftigen Bebauung für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel von  $L_{r,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ ,  $L_{r,Nacht} = 57 \text{ dB(A)}$  ergeben. Damit werden die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2002-07 tagsüber um maximal 9 dB und nachts um maximal 12 dB deutlich überschritten. Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um 5 dB tagsüber und um 8 dB nachts überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde daher im Rahmen der Planungen ein Konzept mit Abschirmungen durch die Gebäude in Verbindung mit baulichen Schallschutzmaßnahmen und mit den nachfolgenden Zielvorgaben entwickelt:

### **Aktiver Lärmschutz:**

- Ein Lärmschutzwall soll so dimensioniert werden, dass in den Erdgeschoßen nachts mindestens drei Fassaden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden.

Baulicher Lärmschutz:

- Zur Tagzeit sollen sich nicht mehr als zwei Fassaden pro Gebäude ergeben, an welchen ein Pegel von 55 dB(A) überschritten wird, so dass ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen an Fassaden ohne Überschreitungen angeordnet werden können.

Freibereiche und Erdgeschoß:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum sollen tagsüber und nachts eingehalten werden.

Innenpegel in Räumen:

- Durch eine öffentlich-rechtliche Regelung ist zu gewährleisten, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) nachts und von 40 dB(A) tagsüber erreicht wird (Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (BauGB § 9 (1) Nr. 24). Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen oder Schallschutzvorbauten zu erzielen.

Für die vorliegenden Beurteilungspegel ergibt sich je nach Richtlinie (DIN 4109, VDI 2719) maximal die Schallschutzfensterklasse 3 für übliche Raumgrundrisse und Bauweisen bei geschlossenen Fenstern mit geeigneten Lüftungseinrichtungen an den Fassaden.

Heutige isolierverglaste Fenster erreichen in der Regel bei ordnungsgemäßigem Einbau die Schallschutzfensterklassen II bis III.

Da aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen die Höhe des Lärmschutzwalles auf 3 m über Geländeoberkante beschränkt werden soll, sind zusätzlich bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei kann auf Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zurückgegriffen werden (Doppel- oder Balkonfassaden, teilverglaste Balkone oder Loggien o. vgl.). Das bedeutet, dass an der zukünftigen Bebauung bauliche Schallschutzmaßnahmen oder abschirmende Maßnahmen getroffen werden können, welche sicherstellen, dass keine Gesundheitsgefahren vorliegen bzw. mindestens die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1:2002-07 an mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraumes eingehalten oder unterschritten werden können.

Die Erholungsfunktion der Freiflächen durch die geplanten Baukörper abgeschirmten Bereich ist gewährleistet, da hier der Orientierungswert von 55 dB(A) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehrslärmimmissionen eingehalten bzw. unterschritten wird.

## **7. Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.1. Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist als Anlage zur Begründung angehängt.

### **7.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Entsprechend der eingebundenen Lage sowie der geringen Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um einen Bebauungsplan welcher Außenbereichsflächen einbezieht. Daher soll hier das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB angewendet werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

## **8. Grünordnerische Belange**

### **8.1 Baubegleitende Maßnahmen**

#### **8.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen**

Die im Norden und Osten angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist **verboten**.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

#### **8.1.2 Schutzmaßnahmen für potenziell vorkommende Tierarten**

Folgende Vorkehrung wird durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Rodungen bzw. Rückschnitte von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.

#### **8.1.3 Oberbodenlagerung**

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

## 8.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

## 8.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

### 8.3.2 Straßenbäume im Wohngebiet

Die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag vorzunehmen. Arten gemäß folgender Liste sind zu verwenden:

Bäume 2./3. Wuchsordnung:

| Pflanzenart             |                      | Pflanzqualität                     |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Tilia cordata 'Roelvo'  | Winterlinde 'Roelvo' | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Mehlbeere            | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm |

## 8.4 Pflanzbindungen– Privater Bereich

### 8.4.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

### 8.4.2 Private Eingrünung im Norden

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Norden hin auf 2,5 Metern Breite eine private Eingrünung in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

**Bäume – in Sorten**

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Deutscher Name</b> | <b>Pflanzqualität</b>              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Prunus domestica        | Zwetschge             | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Pyrus communis          | Birne                 | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Malus domestica         | Apfel                 | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Prunus avium            | Kirsche               | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |
| Juglans regia           | Walnuss               | Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm |

**Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:**

| <b>Botanischer Name</b> | <b>Deutscher Name</b> |
|-------------------------|-----------------------|
| Cornus mas              | Kornelkirsche         |
| Cornus sanguinea        | Hartriegel            |
| Corylus avellana        | Hasel                 |
| Crataegus monogyna      | Weißdorn              |
| Ligustrum vulgare       | Liguster              |
| Lonicera xylosteum      | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb          | Felsen-Kirsche        |
| Rosa multiflora         | Büschel-Rose          |
| Sambucus nigra          | Schwarzer Holunder    |
| Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball   |

**9. Erschließungskosten**

Die Erschließung des Baugebiets sowie der Verkauf der Parzellen erfolgt durch die Alte Sägewerk GmbH, Clermont-Ferrand-Allee 34, 93049 Regensburg.

Die Erschließungskosten werden auf die Nettobauflächen aufgeteilt bzw. als pauschalisierte Kosten an den Grundstückserwerber weiter verrechnet.

## **10. Nachfolgelasten**

Durch die Bebauung entstehen dem Markt Beratzhausen keine weiteren besonderen Nachfolgelasten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

## **11. Meldepflicht**

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle - oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

## **12. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist bis Ende des Jahres 2018 vorgesehen.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 11.09.2017

Auftraggeber:  
Beratzhausen, den \_\_\_\_\_

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Meier, 1. Bürgermeister  
Markt Beratzhausen  
Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen