



A) Planzeichnung, M 1:1000

B Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
- Grundstücksgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, sie ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen

4. Bauweise, Baugrenzen

- 4.1 nur offene Bauweise zulässig (s. Nutzungsschablone)
- 4.2 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser (MFH) mit mehr als 2 und bis zu 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 4.3 Baugrenze. Die Errichtung von Garagen ist außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

6. Baugestaltung

- 6.1 Die Roh-Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) werden mit folgenden Höhen, jeweils über der zugehörigen Verkehrsfläche festgelegt:
- im Bereich der Parzellen 1, 2, 3, 11 maximal 1,20 m
- im Bereich der Parzellen 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51 maximal 0,65 m
- im Bereich aller übrigen Parzellen maximal 0,15 m

- Bemessungspunkt ist jeweils:
- die Oberkante der Fahrbahndecke
- in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
- in der Mitte der Fahrbahn.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

- 6.2 Die Gebäudeoberkante inklusive Dachaufbau darf folgende Höhen, bezogen auf die Roh-Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) nicht überschreiten:
- im Bereich von Nutzungsschablone 1: 10,80 m
- im Bereich von Nutzungsschablone 2: 12,40 m
- im Bereich von Nutzungsschablone 3: 13,00 m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

- 6.3 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig entsprechend der Darstellung der Nutzungsschablone:
- Satteldächer (SD) unter Angabe der Dachneigung
- Flachdächer (FD) unter Angabe der Dachneigung

- 6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Baulinie für Garagen. Garagen müssen mit einer Seite direkt auf der Baulinie errichtet werden. Je Parzelle ist für die Garage eine maximale Länge von 9 m als Grenzbebauung zulässig.
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude

7.3 Die Roh-Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen und Nebengebäude wird mit folgender Maximalhöhe über dem zugehörigen Bezugspunkt (s.o.) festgelegt:
- im Bereich der Parzellen 1, 2, 3, 11 maximal 1,20 m
- im Bereich der Parzellen 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51 maximal 0,65 m
- im Bereich aller übrigen Parzellen maximal 0,15 m

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf den Teil der Fahrbahn, über den die Erschließung erfolgt.
Wenn die Parzellengrenzen, die nur als Vorschlag im Bauleitplan enthalten sind, verschoben werden, sind die entsprechenden Höhen jeweils für den im Bebauungsplan dargestellten Bereich anzuwenden.

Die Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt wird dabei über die FOK der Garage oder des Nebengebäudes definiert, der obere Bezugspunkt über den gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Für diese Nebengebäude und Garagen wird, abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO, die eigene Abstandsfläche auf H=0 reduziert, sofern die gesamte bebaute Länge je Grundstücksgrenze 9m nicht überschreitet.
Eine Wandhöhe von bis zu 4,50 m ist zulässig, wenn die Abstandsflächen lt. BayBO eingehalten werden können.

7.4 Stellplätze sind entsprechend der jeweils aktuellen Fassung der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Relevant ist dabei der Stand zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags.

7.5 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

7.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7.7 Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.
Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blanklichte Zaunelemente nicht zulässig.

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
- 8.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.
- 8.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 8.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht beleuchtet werden.

9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

9.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

10. Verkehrsflächen

- 10.1 Straßenverkehrsflächen
- 10.2 Gehweg
- 10.3 Geh- und Radweg
- 10.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkflächen

11. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

- 11.1 Es ist nicht zulässig, Versorgungsleitungen dauerhaft oberirdisch zu führen.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

12.1 Öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind mit einer Begrünung in Form von Rasen, Wiesen, Stauden- und Gehölzpflanzungen zu versehen und als nutzbare Freiflächen zu erhalten. Die Erschließung mit Geh- und Radwegen und befestigten Flächen für den Aufenthalt ist zulässig.

12.2 Spielplatz

12.3 Je angelegener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste in den Bauparzellen zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

- 12.5 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
Juglans regia Holzapfel

- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
Acer campestre Feld-Ahorn Pinus avium Vogelkirsche
Betula pendula Birke Pyrus communis Holzbirne
Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Holzapfel
Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 15-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen, Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

12.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Gehölze mit Pflanzverpflichtung sind bei einem Ausfall spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.7 Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklung von mesophilem Gebüsch/Heckenstrukturen (B112)
Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen, Pflanzabstand 1,5m x 1,20m
Länge der einzelnen Pflanzabschnitte 10 m bis 15 m, mindestens 2-reihig bis max. 4-reihig.
Artenzusammensetzung:
Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen
Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich

Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich,
Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr.

12.8 zu pflanzender Laubbaum, stadtklimageeignete Baumart 1. oder 2. Wuchsortung, zu pflanzen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm.

13. Gestaltung des Geländes

13.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.
Ausgenommen davon sind die Bereiche von Zufahrten zu Garagen oder Tiefgaragen. Die Geländemodellierung ist hier entsprechend der Erfordernis vorzunehmen.

13.2 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. Der Bezugspunkt lt. den Angaben zur Gebäudeanordnung ist ebenfalls darzustellen.

14. Immissionsschutz

14.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Staatsstraße ST 2394 entstehen, können keine Ansprüche auf Entscheidungen gegenüber dem Straßenbausträger geltend gemacht werden.

14.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

15. Grundwasser- und Bodenschutz

15.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

16. Artenschutz

16.1 Um Nestanlagen bodenbrütender Vögel im Baufeld zu vermeiden, sind zumindest die Erdarbeiten vor der Vogelbrutzeit, also spätestens bis Ende Februar, besser bereits im Herbst, zu beenden.

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
TAUW: Erschließung Baugebiet in Beratzhausen "Oberndorf Südwest", Baugrundgutachten, 131 Seiten, 11. November 2024

Anders & Raum: Stellungnahme zu einer im amtlichen BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat unter der Kategorie "Georiskien" dargestellten Doline (GEORISK-Punktojekt ID 6936GR018385) im geplanten Baugebiet Oberdorf Südost, Markt Beratzhausen und Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise, 13 Seiten, 16.12.2025

Keher Planung: Entwässerungskonzept im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts für das Baugebiet Oberndorf Südwest, 12 Seiten, 14.12.2023

Plangrundlage:
Digitale Flurkarte mit Stand von Mai 2025

C Hinweise und Empfehlungen

- Flurstücksgrenze Bestand
- Flurstücksnummer
- Bauparzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude - nur Gestaltungsvorschlag
- Höhenlinien Bestandsgelände

Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Entwässerung / Schutz vor Überflutung
Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen).

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Versorgungsanlagen:
Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leistungsverlegung zu ermöglichen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können beim plangebundenen Markt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



Lageplan, M 1:10.000

D) Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 23.04.2026 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Unterlagen in Papierform . Die Unterlagen wurden im Rathaus, Marktstraße 33, 93176 Beratzhausen, während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Der Markt Beratzhausen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.

Beratzhausen, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Matthias Beer

7. Ausfertigter Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planenteil sowie die Begründung mit Seiten.

Beratzhausen, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Matthias Beer

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beratzhausen, den

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Matthias Beer

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Oberndorf Südost III

Markt Beratzhausen

Marktplatz 33, 93176 Beratzhausen
Landkreis Regensburg



Vorentwurf: 23.04.2026
Entwurf:
Endfassung: