BEBAUUNGSPLAN BERATZHAUSEN

BÜD „AM BAHNHOF"

A) FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE GRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 652 FLURSTÜCKSNUMMERN
- 640 HÖHENLINIEN UND HOHENQUOTEN
- E+D VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- GA VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- E+1 GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
- E, E+1, E+D, E+U, ZWINGEND
- (7) LAUFENDE NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- ABBRUCH

MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND DER GESCHOSSZAHLEN

GEBÄUDETYPEN (FIRSTRICHTUNG, GESCHOSSZAHL)

- E ZULÄSSIGES ERDGESCHOSS
- E+1 ZULÄSSIGES ERD- U. 1 VOLLGESCHOSS
- E+D ZULÄSSIGES ERD- U. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- E+U ZULÄSSIGES ERD- U. 1 UNTERGESCHOSS
- GA+ GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH
- GA GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT FLACHDACH

FÜHRUNG UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN U. LEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BBauG)

MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN

- O OFFENE BAUWEISE
- BAULINIEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZEN

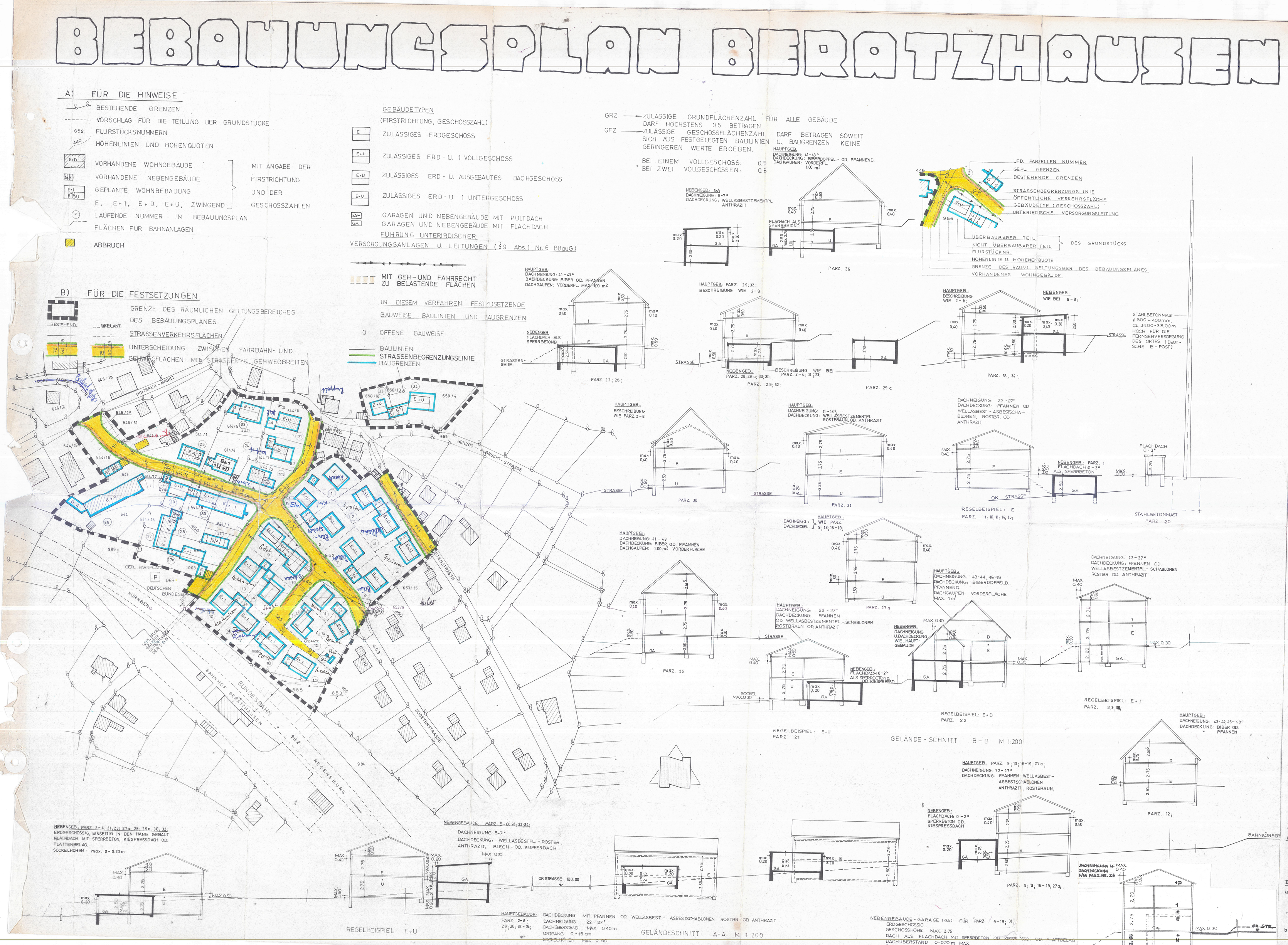
GRZ — ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR ALLE GEBÄUDE DARF HÖCHSTENS 0.5 BETRAGEN

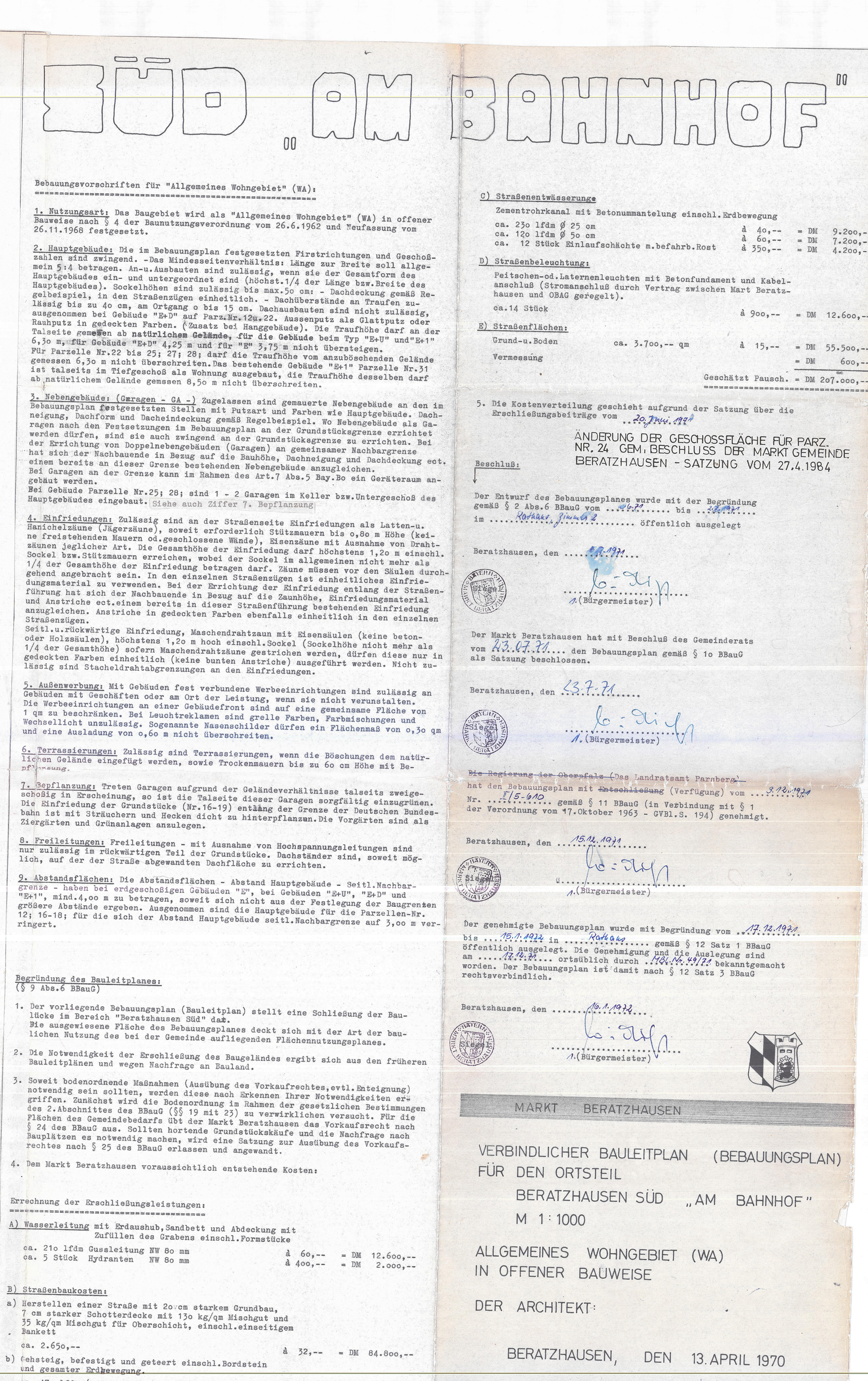
GFZ — ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL DARF BETRAGEN SOWEIT SICH AUS FESTGELEGTEN BAULINIEN U. BAUGRENZEN KEINE GERINGEREN WERTE ERGEBEN.

BEI EINEM VOLLGESCHOSS: 0.5
BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN: 0.8

B) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GEPLANT
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- UNTERSCHEIDUNG ZWISCHEN FAHRBAHN- UND GEHWEGFLÄCHEN MIT STRASSEN- U. GEHWEGBREITEN





Bebauungsvorschriften für "Allgemeines Wohngebiet" (WA):

1. Nutzungsart: Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 und Neufassung vom 26.11.1968 festgesetzt.

2. Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5/4 betragen. An-u. Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, am Ortgang o bis 15 cm. Dachaufbauten sind nicht zulässig, ausgenommen bei Gebäude "E+D" auf Parz. Nr. 12 u. 22. Aussenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. (Ausnahme bei Hanggebäude). Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen an natürlichen Gelände, für die Gebäude beim Typ "E+U" und "E+1" für Parzelle Nr. 22 bis 25; 27; 28; darf die Traufhöhe vom anzuböschenden Gelände 6,50 m nicht überschreiten. Das bestehende Gebäude "E+1" Parzelle Nr. 31 ist talseits im Tiefgeschoß als Wohnung ausgebaut, die Traufhöhe desselben darf ab natürlichen Gelände gemessen 8,50 m nicht überschreiten.

3. Nebengebäude: (Garagen - GA -) Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung ect. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Bei Garagen an der Grenze kann im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 Bay. Bo ein Gerätteraum angebaut werden.
Bei Gebäude Parzelle Nr. 25; 28; sind 1 - 2 Garagen im Keller bzw. Untergeschoß des Hauptgebäudes eingebaut. (Siehe auch Ziffer 7. Bepflanzung)

4. Einfriedungen: Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen als Latten- u. Hainchelzäune (Jägerzäune), soweit erforderlich Stützmauern bis 0,90 m Höhe (keine freistehenden Mauern od. geschlossene Wände), Eisenzäune mit Ausnahme von Drahtzäunen jeglicher Art. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 1,20 m einschl. Sockel bzw. Stützmauern erreichen, wobei der Sockel in allgemeinen nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Bei der Errichtung der Einfriedung entlang der Straßenführung hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Zaunhöhe, Einfriedungsmaterial und Anstriche ect. einem bereits in dieser Straßenführung bestehenden Einfriedung anzugleichen. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.
Seitl. u. rückwärtige Einfriedung, Maschendrahtzaun mit Eisensäulen (keine beton- oder Holzsäulen), höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel (Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe) sofern Maschendrahtzäune gestrichen werden, dürfen diese nur in gedeckten Farben einheitlich (keine bunten Anstriche) ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtabgrenzungen an den Einfriedungen.

5. Außenwerbung: Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbzuschungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,50 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

6. Terrassierungen: Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen den natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung: Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseits zweigeschoßig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen. Die Einfriedung der Grundstücke (Nr. 16-19) entlang der Grenze der Deutschen Bundesbahn ist mit Sträuchern und Hecken dicht zu hinterpflanzen. Die Vorgärten sind als Ziergärten und Grünanlagen anzulegen.

8. Freileitungen: Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen sind nur zulässig in rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9. Abstandsflächen: Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - Seitl. Nachbargrenze - haben bei eingeschoßigen Gebäuden "D", bei Gebäuden "E+U", "E+D" und "E+1", mind. 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Ausgenommen sind die Hauptgebäude für die Parzellen-Nr. 12; 16-18; für die sich der Abstand Hauptgebäude seitl. Nachbargrenze auf 3,00 m verringert.

Begründung des Bauleitplanes:
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Der vorliegende Bebauungsplan (Bauleitplan) stellt eine Schließung der Baulücke im Bereich "Beratzhausen Süd" dar.
Die ausgewiesene Fläche des Bebauungsplanes deckt sich mit der Art der baulichen Nutzung des bei der Gemeinde aufliegenden Flächennutzungsplanes.

2. Die Notwendigkeit der Erschließung des Baugeländes ergibt sich aus den früheren Bauleitplänen und wegen Nachfrage an Bauland.

3. Soweit bodenordnende Maßnahmen (Ausübung des Vorkaufrechtes, evtl. Enteignung) notwendig sein sollten, werden diese nach Erkennen ihrer Notwendigkeiten ergriffen. Zunächst wird die Bodenordnung in Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des 2. Abschnittes des BBauG (§§ 19 mit 23) zu verwirklichen versucht. Für die Flächen des Gemeindebedarfs übt der Markt Beratzhausen das Vorkaufsrecht nach § 24 des BBauG aus. Sollten hortende Grundstückskäufe und die Nachfrage nach Bauplätzen es notwendig machen, wird eine Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 des BBauG erlassen und angewandt.

4. Dem Markt Beratzhausen voraussichtlich entstehende Kosten:

Erschließungsleistungen:

A) Wasserleitung mit Erdaushub, Sandbett und Abdeckung mit Auffüllen des Grabens einschl. Formstücke

ca. 210 lfdm Gusseisung NW 80 mm	à 60,--	= DM 12.600,--
ca. 5 Stück Hydranten NW 80 mm	à 400,--	= DM 2.000,--

B) Straßenbaukosten:

a) Herstellen einer Straße mit 20 cm starkem Grundbau, 7 cm starker Schotterdecke mit 150 kg/qm Mischgut und 35 kg/qm Mischgut für Oberschicht, einschl. einseitigem Bankett

ca. 2.650,--	à 32,--	= DM 84.800,--

b) Gehsteig, befestigt und geteert einschl. Bordstein und gegener Erdbewegung.

ca. 470 lfdm (1,50 m breit)	à 70,--	= DM 32.900,--
C) Straßenentwässerung: Zementrohrkanal mit Betonumantelung einschl. Erdbewegung		
ca. 230 lfdm ø 25 cm	à 40,--	= DM 9.200,--
ca. 120 lfdm ø 50 cm	à 60,--	= DM 7.200,--
ca. 12 Stück Einlaufschächte m. befahrb. Rost	à 350,--	= DM 4.200,--
D) Straßenbeleuchtung: Peitschen-od. Laternenleuchten mit Betonfundament und Kabelanschluß (Stromanschluß durch Vertrag zwischen Mart Beratzhausen und OBAG geregelt).		
ca. 14 Stück	à 900,--	= DM 12.600,--
E) Straßenflächen: Grund- u. Boden ca. 3.700,-- qm	à 15,--	= DM 55.500,--
Vermessung		= DM 600,--
	Geschätzt Pausch.	= DM 207.000,--

5. Die Kostenverteilung geschieht aufgrund der Satzung über die Erschließungsbeiträge vom ...20.7.1970...

ÄNDERUNG DER GESCHOSSFLÄCHE FÜR PARZ. NR. 24 GEM. BESCHLUSS DER MARKT GEMEINDE BERATZHAUSEN - SATZUNG VOM 27.4.1984

Beschluß:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom ...20.7.1970... bis ...20.8.1970... in ..... öffentlich ausgelegt

Beratzhausen, den ...13.8.71...
(Bürgermeister)

Der Markt Beratzhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.07.71 den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Beratzhausen, den 13.7.71
(1. Bürgermeister)

Die Regierung der Oberpfalz (Das Landratsamt Parsberg) hat den Bebauungsplan mit Entschließung (Verfügung) vom ...9.12.1971... Nr. II/5-640 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1965 - GVBl. S. 194) genehmigt.

Beratzhausen, den 15.12.1971
(1. Bürgermeister)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ...17.12.1971... bis ...17.1.1972... in ...Rathaus... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflegung sind am ...12.1.1972... ortsüblich durch ...Amtsblatt... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Beratzhausen, den 18.1.1972
(1. Bürgermeister)

MARKT BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) FÜR DEN ORTSTEIL BERATZHAUSEN SÜD „AM BAHNHOF"
M 1:1000

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) IN OFFENER BAUWEISE

DER ARCHITEKT:

BERATZHAUSEN, DEN 13. APRIL 1970

ARCHITEKTURBÜRO
BERATZHAUSEN