

Bebauungsplan

" Spitzeranwesen " Markt Beratzhausen

A. Planliche Festsetzungen nach §9BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zulässig sind zwei ausgebaute Vollgeschosse

GRZ max. Grundflächenzahl
Einzelhäuser 0.35
Doppelhäuser 0.4

GFZ max. Geschossflächenzahl
Einzelhäuser 0.6
Doppelhäuser 0.7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E+D 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss

E+1 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Obergeschoss

o Offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche
Entwässerungseinrichtung
Seitenstreifen (Betonpflaster)

Nebenflächen, Rasenfugenpflaster

Straßenbegrenzungslinie

6.50
Gesamtbreite der Straße 6.50m

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

geplante Leitung A = Abwasser R = Regenwasser
W = Wasser

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

6. Planliche Festsetzungen zur Grünordnung

öffentlich unterhaltene Grünfläche

Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen

Baum im Privatbereich, nicht standortgebunden

7. Emissionsschutz

Lärmschutzwand 3,0 m Höhe

Gebäudeseiten an denen Emissionsschutzmaßnahmen
vorzusehen sind.
Detailangaben in den zusätzlichen Textlichen Festsetzungen.

B. Allgemeine Planzeichen (Hinweise)

	vorhandene Grundstücksgrenze
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
675	Flurstücksnummer
②	Parzellennummer
826 m²	Parzellengröße
	Bebauungsvorschlag Wohngebäude mit Firstrichtung
	Bebauungsvorschlag Garage mit Firstrichtung
	Bebauungsvorschlag von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume vor Garagen

Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig Doppelhäuser mit mind. 700 m² Grundstücksgrö
0.35 / 0.40	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GRZ) Einzel- / Doppelhaus
0.60 / 0.70	Max. zulässige Grundflächenzahl (GFZ) Einzel- / Doppelhaus
ZD, PD, WD, SD >22	Dachformen und Dachneigung
9m	Höhenlage, max. Gebäude-/ max. Firsthöhe ü. FOK EG
TH 6.50 m	max. Wandhöhe traufseitig ü. FOK EG

FOK	Fertige- Ober- Kante (Fussboden)
EG	Erdgeschoss
K.F.	Keine Festsetzung
①	Parzellennummer
	geplante Parzellengrenzen
	bestehende Flurstücksgrenzen
1329/2	bestehende Flurstücksnummern

Hinweise zum Emissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden tags und nachts erreicht.

Die in den zusätzlichen Textlichen Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen.

Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.