LEGENDE:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- ▨ GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- GA FLÄCHE FÜR GARAGE - NEBENGEBÄUDE
- 🟧 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 🟩 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PARKANLAGE)
- E+D ZULÄSSIG ERD UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- E+1 ZULÄSSIG ERD UND 1 VOLLGESCHOSS
- E ZULÄSSIG ERDGESCHOSS
- 7.5 6.0 1.5 BREITE DER STRASSEN EINSCHL. BÜRGERSTEIG
- GA NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH
- GA NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH
- SEITENVERHÄLTNIS DER EINZ. GEBÄUDE 5:4 LÄNGE BREITE
- [illegible] HAUSBREITE 8.0 m

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAULINIEN:

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSEN UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE

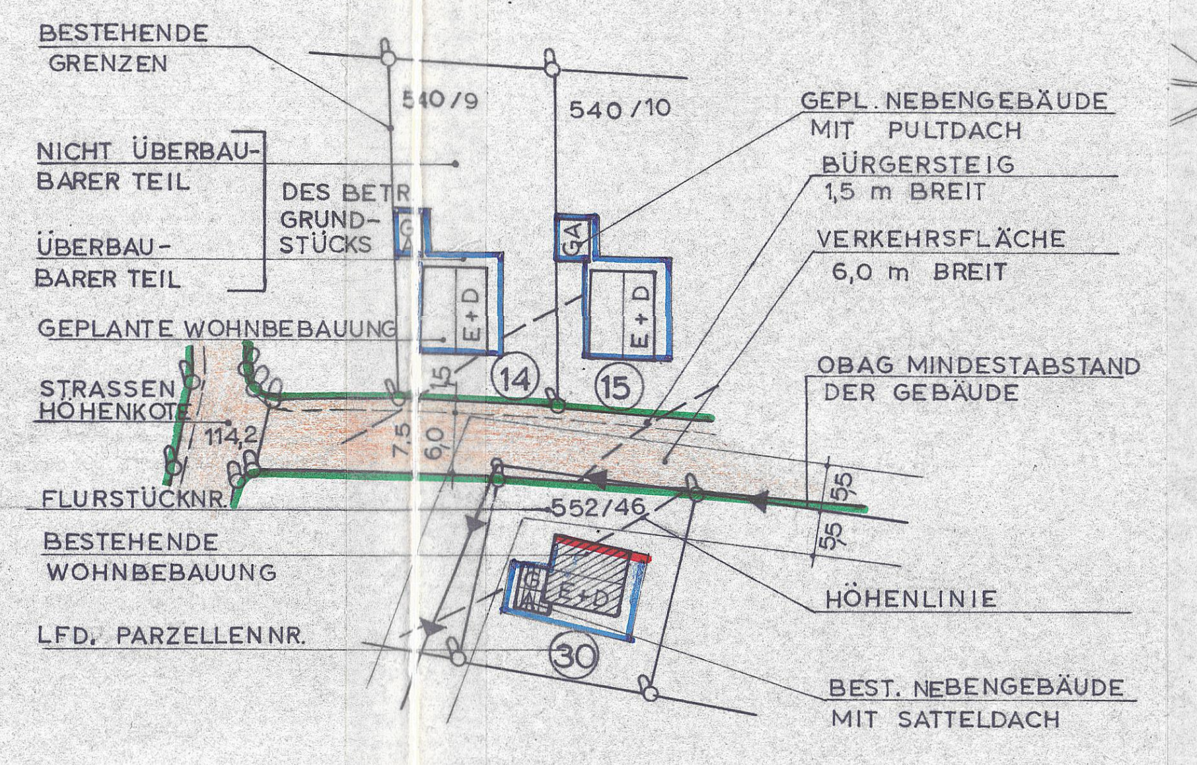
B) FÜR DIE HINWEISE

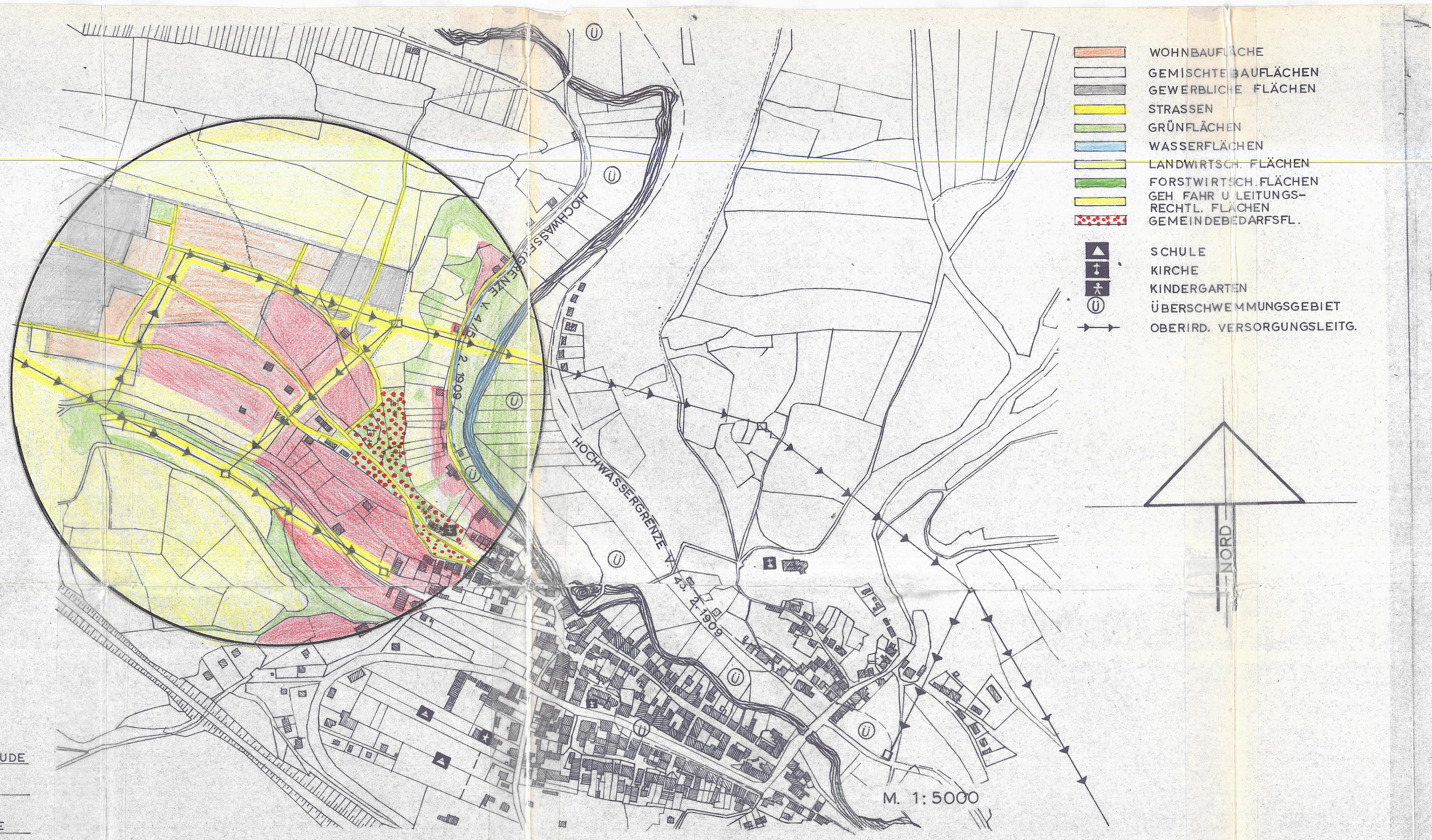
- BESTEHENDE GRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 540/2 FLURSTÜCKNUMMERN
- 464.0 HÖHENLINIE
- ▨ VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- ▥ VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- E+D,E (E+1) GEPLANTE WOHNBEBAUUNG (E,E+D. ODER E+1 ZWINGEND)
- ABBRUCH
- SPIELPLATZ

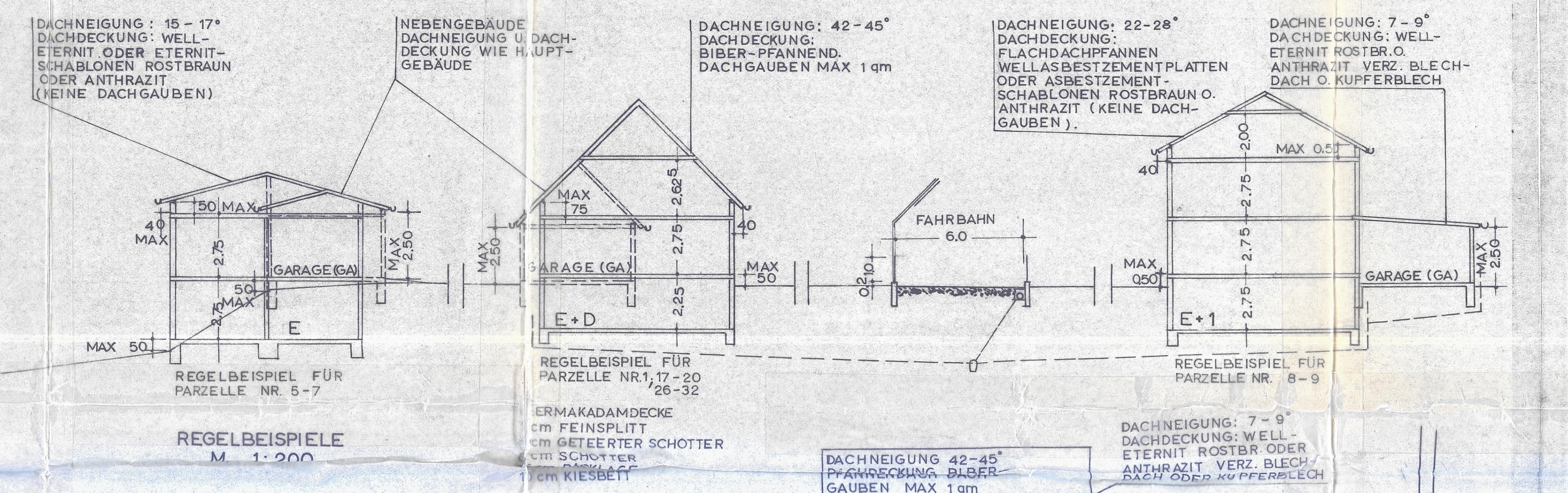
ANMERKUNG ALS AUSGANGSPUNK FÜR DIE HÖHENMESSUNG WURDE DIE OBERSTE HAUSEINGANGSSTUFE VON WOHNHAUS NR 309 FRANK PL. NR. 556/5 MIT 100.0 m ANGENOMMEN

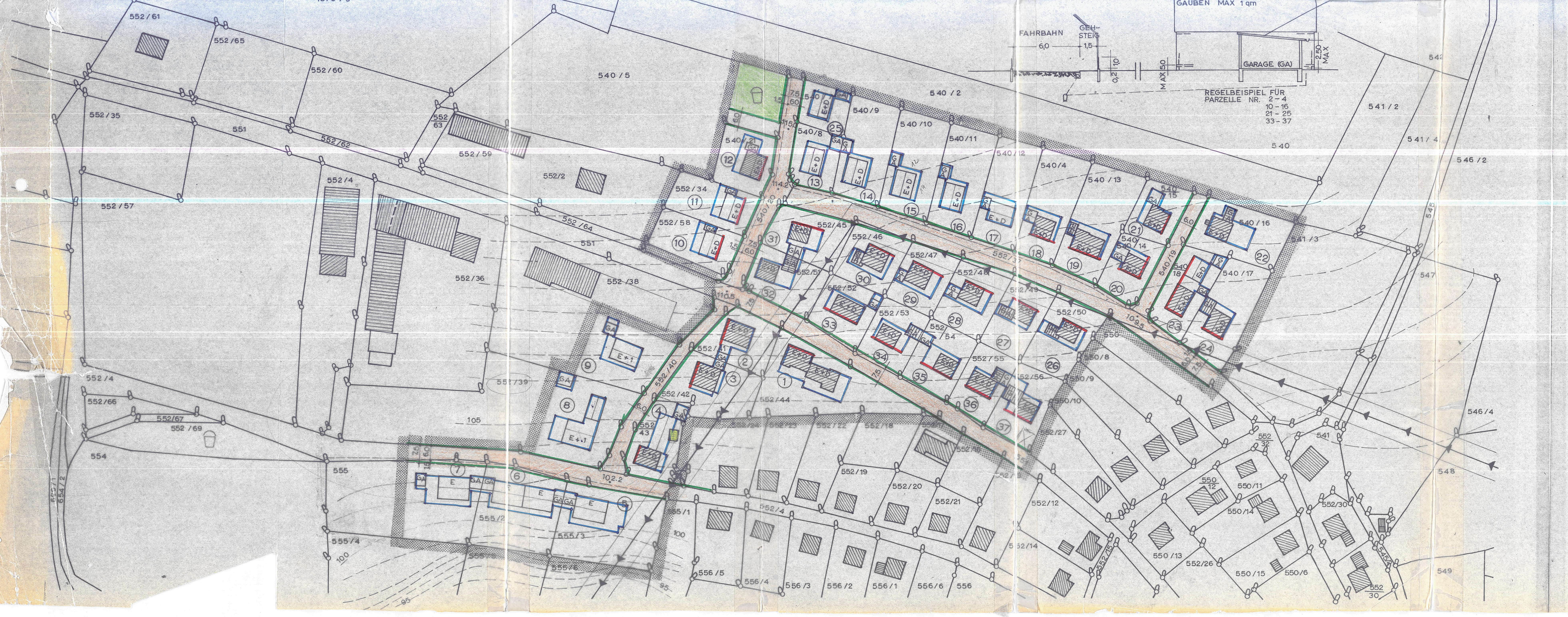
LFD. NR. LFD. NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN
W WOHNGEBIET
1 BZW. 2 ZAHL DER GESCHOSSE
O OFFENE BAUWEISE
GRZ ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR ALLE GEBÄUDE DARF HÖCHSTENS 0,4 BETRAGEN
GFZ ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL DARF BETRAGEN:
BEI 1 VOLLGESCHOSS 0,4
BEI 2 VOLLGESCHOSSEN 0,7

LFD. NR.	NUTZUNGS-BEZECHNUNG	BAUGR. ST.-GRÖSSE qm	LFD. NR.	NUTZUNGS-BEZECHNUNG	BAUGR. ST.-GRÖSSE qm
1	W 1 O	1570	21	W 1 O	584
2	"	704	22	"	973
3	"	834	23	"	794
4	"	717	24	"	982
5	"	1515	25	"	465
6	"	1307	26	"	841
7	"	1071	27	"	728
8	W 2 O	1280	28	"	782
9	W 2 O	950	29	"	705
10	W 1 O	725	30	"	698
11	"	733	31	"	800
12	"	691	32	"	767
13	"	601	33	"	692
14	"	1088	34	"	667
15	"	1104	35	"	709
16	"	1083	36	"	665
17	"	1027	37	"	752
18	"	1044			
19	"	1216			
20	"	629			


BESTEHENDE GRENZEN
NICHT ÜBERBAUBARER TEIL
DES BETR. GRUNDSTÜCKS
ÜBERBAUBARER TEIL
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
STRASSEN HÖHENKOTE
FLURSTÜCKNR.
BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
LFD. PARZELLENNR.
540/9
540/10
552/46
114,2
GEPL. NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH
BÜRGERSTEIG 1,5 m BREIT
VERKEHRSFLÄCHE 6,0 m BREIT
OBAG MINDESTABSTAND DER GEBÄUDE
HÖHENLINIE
BEST. NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH


WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
GEWERBLICHE FLÄCHEN
STRASSEN
GRÜNFLÄCHEN
WASSERFLÄCHEN
LANDWIRTSCH. FLÄCHEN
FORSTWIRTSCH. FLÄCHEN
GEH FAHR U LEITUNGS-RECHTL. FLÄCHEN
GEMEINDEBEDARFSFL.
SCHULE
KIRCHE
KINDERGARTEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
OBERIRD. VERSORGUNGSLEITG.
NORD
HOCHWASSERGRENZE V. 4/5. 2. 1909
M. 1:5000


DACHNEIGUNG: 15 - 17° DACHDECKUNG: WELL-ETERNIT ODER ETERNIT-SCHABLONEN ROSTBRAUN ODER ANTHRAZIT (KEINE DACHGAUBEN)
NEBENGEBÄUDE DACHNEIGUNG U. DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE
DACHNEIGUNG: 42-45° DACHDECKUNG: BIBER-PFANNEND. DACHGAUBEN MAX 1 qm
DACHNEIGUNG: 22-28° DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN WELLASBESTZEMENTPLATTEN ODER ASBESTZEMENT-SCHABLONEN ROSTBRAUN O. ANTHRAZIT (KEINE DACHGAUBEN).
DACHNEIGUNG: 7-9° DACHDECKUNG: WELL-ETERNIT ROSTBR. O. ANTHRAZIT VERZ. BLECH DACH O. KUPFERBLECH
GARAGE (GA)
E
E+D
E+1
FAHRBAHN 6,0
GEHSTEIG 1,5
MAX 50
MAX 2,50
REGELBEISPIEL FÜR PARZELLE NR. 5-7
REGELBEISPIEL FÜR PARZELLE NR. 1, 17-20, 26-32
REGELBEISPIEL FÜR PARZELLE NR. 8-9
REGELBEISPIELE M. 1:200
[illegible]ERMAKADAMDECKE [illegible] cm FEINSPLITT [illegible] cm GETEERTER SCHOTTER [illegible] cm SCHOTTER [illegible] cm KIESBETT


DACHNEIGUNG 42-45° PFANNDECKUNG BIBER GAUBEN MAX 1 qm
DACHNEIGUNG: 7-9° DACHDECKUNG: WELL-ETERNIT ROSTBR. ODER ANTHRAZIT VERZ. BLECH
GARAGE (GA)
REGELBEISPIEL FÜR PARZELLE NR. 2-4 10-16 21-25 33-37
1576/3
552/61
552/65
552/60
552/35
551
552/63
552/59
552/62
540/5
552/4
552/2
552/57
552/64
552/38
552/36
552/66
552/67
552/69
554
555
555/2
555/3
555/4
540/2
540/9
540/10
540/11
540/12
540/4
540/13
540/16
540/17
540/19
541/2
541/4
546/2
546/4
547
548
549
552/44
552/45
552/46
552/47
552/48
552/49
552/50
552/51
552/52
552/53
552/54
552/55
552/56
552/58
552/34
552/40
552/41
552/42
552/43
E+D
E+1
E
GA
95
100
105

Bebauungsvorschriften:

1. Nutzungsart:
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosszahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zu Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen an der Strassenseite bis zu 5o cm zulässig. Dachdeckung gemäss Regelbeispiel, für Gebäude E+1 laufende Nummer 8 - 9 Flachdachpfannen, Wellasbestzementplatten oder Asbestzementschablonen, rostbraun oder anthrazit , keine Dachgauben; für Gebäude E+D laufende Nummer 1 - 4, 1o - 37 Biberschwänze oder Pfannendach, in den Strassenzügen einheitlich, Dachgauben max. 1 qm; für Gebäude E, laufende Nummer 5 - 7 Dachdeckung Welleternit oder Eternitschablonen, rostbraun oder anthrazit, keine Dachgauben. Dachüberstände an den Traufen bis zu 4o cm zulässig, am Ortgang bis zu 25 cm. Dachausbauten sind nur an Steildächern (42 bis 45°) - lfd. Nr. 1 bis 4 und 1o bis 37 zulässig, wenn in Mass und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Grösse der Dachgauben darf 1,o qm Vorderfläche nicht überschreiten. Aussenputz als Glattputz oder Rauhputz, in gedeckten Farben. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse wird gem. §17 Abs. 4 BauNVO als zwingend festgelegt.

3. Nebengebäude und Garagen: (GA)
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude = Garagen (GA) an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäss Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,5o m.

4. Aussenwerbung und Reklame:
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, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmass von o,3o qm und eine Ausladung von o,6o m nicht überschreiten.

5. Einfriedung:
Zugelassen sind an der Strassenseite Hanichelzäune und Hecken, auch Lattenzäune, Einfriedungsmauern und Eisengitter mit max. Höhe, einschliesslich Sockel 1,2o m (Sockelhöhe o,2o m), siehe Regelbeispiel. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Seitliche und rückwärtige Einfriedung (wenn sie nicht an eine Strasse angrenzt) Maschendrahtzaun mit Eisensäulen (keine Betonsäulen). In den einzelnen Strassenzügen ist einheitliches Zaunmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich (keine bunten Anstriche).

6. Terrassen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 6o cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung:
Die Bepflanzung innerhalb der Grundstücke ist nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern zugelassen (z.B. Obstbäume und Beerensträucher jeder heimischen Art, gruppenweise Spitzahorn, Birken, Ebereschen u. Lärchen. Die Randbepflanzung am zweckmässigsten mit Hainbuchen, woll. Schneeball, Salweiden, Hartriegel, Flieder u. Strauchrosen.)

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

9. Abstandsflächen:
-Abstand Hauptgebäude - seitl. Nachbargrenze - haben bei Gebäuden E + D - lfd. Nr. 1 bis 7 u. 1o bis 37 mindestens 3,oo m und bei Gebäuden E + 1 - lfd. Nr. 8 bis 9 mindestens 4,oo m zu betragen.

1o. Ausnahmen:
Keine!

Verzeichnis der bestehenden Grundstücksplan Nummern und der jeweiligen Grundstückseigentümer:

54o/7	Köhnert Ernst	552/5o	Forster Xaver
54o/8	" "	552/51	Knorr Franz
54o/9	" "	552/52	Polster Richard
54o/1o	" "	552/53	Schüch Herbert
54o/11	" "	552/54	Nissl Johann
54o/12	" "	552/55	Görl Franz
54o/4	Wittl Anton	552/56	Berghofer Xaver
54o/14	Zettl Barbara	551	Landkreis Parsberg
54o/13	Schnagl Johann	552/41	Korioth Sigfried
54o/15	Peller Franz	552/42	Scheuerer Gottfried
54o/16	Kohl Niklas	552/43	Jäger Johann
54o/17	Wiese Willi	552/44	Kerler Rudolf
54o/18	Hochholzer Jakob	552/38	Moosmüller Adolf
54o/21	Wittl Martin	552/39	Ferstl Georg
552/34	Bäumer Xaver	555	Poutscheck
552/58	Schaller Albrecht	555/2	Waffler Anton
552/45	Meinzer Richard	555/3	Oslislo Joachim
552/46	Schäfer Hermann	552/4	Marktgemeinde Beratzhausen
552/47	Rust Ulrich	552/4o	" "
552/48	Schmiedl Josef	54o/2o	" "
552/49	Hierl Alois	552/37	" "
		54o/19	" "

Errechnung der Erschließungsleistungen:

1. Straßenbaukosten:

a) Herstellen einer Straße mit 2o cm starkem Grundbau, 7 cm starker Schotterdecke mit 12o kg/qm Mischgut und 35 kg/qm Mischgut für die Oberschicht einschl. einseitigem Bankett. Sonst einschl. Erdarbeiten für Fahrbahnbreite von 6,oo m.
oder:
Betonstraße mit 6,oo m Fahrbahnbreite. Beton B 3oo, 15 cm stark einschl. 15 cm starker Kiesschüttung und Erdarbeiten mit einseiten Bankett.

3.75o,-- qm	à 32,--	= DM	12o.ooo,-

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

98o lfdm (1,5o m breit)	à 55,--	= DM	53.9oo,-

2. Straßenentwässerung:

Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl. Erdarbeiten.

7o lfdm Ø 2o cm	à 25,--	= DM	1.75o,-
16o lfdm Ø 3o cm	à 3o,--	= DM	4.8oo,-
1oo lfdm Ø 5o cm	à 45,--	= DM	4.5oo,-
2o Stück Einlaufschächte mit befahrbaren Rost	à 3oo,--	= DM	6.ooo,-

3. Straßenbeleuchtung:

Peitschenleuchten mit Betonfundament und Kabelanschluß. (Stromanschluß durch Vertrag zwischen Marktgemeinde Beratzhausen und OBAG-Regensburg geregelt).

22 Stück	à 8oo,--	= DM	17.6oo,-

4. Straßen-, Park- und Spielplatzflächen:

Grund und Boden 1o.ooo qm	à 7,--	= DM	7o.ooo,-

5. Park-und Spielplatzanlagen: Pauschal:		= DM	6.45o,-
Gesamte Erschließungskosten geschätzt:		= DM	285.ooo,-

Begründung des Bauleitplanes (§ 9 Abs.6 BBauG)

1. Der Bebauungsplan (Bauleitplan) stellt eine Umarbeitung des bereits bestehenden Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 9 des Bundesbaugesetzes dar. Die noch nicht bebauten Grundstücke sind zum größten Teil nach den Planungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verkauft worden. Die Ausweisung des Gebietes geschah in der Erweiterung des bereits vorher geplanten und bebauten Baugebietes am Kapellenberg nach den bestehenden Notwendigkeiten, d.h. der Nachfrage nach Bauland.
2. Die Erweiterung des Baugebietes ist naturgemäß eine der einfachsten, wirtschaftlichsten und besten Lösungen zur Bereitstellung von Bauland, weil die Erschließung im Anschluß an das bestehende Baugebiet fortgesetzt werden kann und besandere Aufwendungen wie Sammelstraßen usw. nicht notwendig sind.
3. Die Genehmigungspflicht des Bodenverkehrs nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Bundesbaugesetzes genügt für die Lenkung des Bodenverkehrs. Für die Flächen des Gemeindebedarfs übt der Markt das Vorkaufsrecht nach § 24 des Bundesbaugesetzes aus.

Beschluss:

Beschluss der Marktgemeinde Beratzhausen über die Aufstellung des Bebauungsplanes: 24.1.1962
. . . .

Beschluss der Marktgemeinde Beratzhausen über die Bewilligung des Bebauungsplanes:
30.8.62 u. 22.9.62
. . . .

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnungen, Legende und Bebauungsvorschriften:
9.2.-9.3. u. 6.7.-6.8.62
. . . .

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Marktgemeinde Beratzhausen als Satzung gem. § 1o BBauG vom 23.6.196o (BGBl. I S 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 5.2.196o (Bay.GVBl. S 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25.1.1952 (Bay.BS.I S. 461).
13. Okt. 67
. . . .

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das ~~Landratsamt Parsberg~~ die Regierung
Reg. 17.7.67
. . . .

Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel: 30.10.67 mit 10.11.67
. . . .

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs.5 .
. . . .

Beratzh., 8.11.67
gez. Standigl 1. Bgm.

MARKTGEMEINDE BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) 2a

FÜR DEN ORTSTEIL BERATZHAUSEN NORDWEST
AN DER PARSBERGER STR.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
IN OFFENER BAUWEISE

M. 1:1000

BERATZHAUSEN, DEN 1. 2. 62
ERGÄNZT AM 8. 2. 66
DER ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO
paul niebler
8411 BERATZHAUSEN
LAABERERSTRASSE 5 TELEFON 881