

. Allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet:

Die Art der Bebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" ("WA") nach § 4 der Bau-NVO vom 26. Nov. 68 bzw. als "Mischgebiet" ("MI") nach § 6 Bau-NVO jeweils in offener Bauweise festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoß-

Breite soll allgemein 5:4 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind, (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Sockelhöhen zulässig bis max.50 cm parallel zum Gebäude ver-Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, am Ortgang O bis 15 cm; Dachausbauten nicht zulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Zusatz bei Hanggebäude: Die Traufhöhe darf auch an der Talseite gemessen ab natürlichem Gelände für Gebäude beim 'yp "E+U", Parz.1 - 24, 40 + 41 6,30 m und bei

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan, an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese auch zwingend an der Grundstücksgrenze zu errichten. Hierfür wird gem. § 22 Abs. 4 Bau-NVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze, hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Bei Hanglage ist eine Garage im Untergeschoß bzw. Keller des bei Parz.Nr. 7 - 13 zulässig. Bei Garagen an der Grenze kann im Rahmen des Art.7 Abs.5 Bay. BO ein Geräteraum angebaut werden. Wo sich bei Garagen (GA) wegen ihrer Hanglage ein Untergeschoß ergibt, darf in diesem ein Geräte- oder Hobbyraum untergebracht werden, z.B. Parz.Nr. 1 - 6; Die Talseite dieser Garagen ist sorgfältig einzugrünen.

Mit Gebäude fest verbundene Werbe-Einrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbe-Einrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 gm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen mit Ausnahme höchstens 1,0 m hoch, einschl. Sockel, wobei Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Seitliche und rückwärtige Einfriedung (wenn nicht an eine Straße angrenzend) 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 grau oder dunkelgrün (keine bunten Anstriche) ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtabgrenzungen an den Einfriedungen, sowie Drahtzäune alle Art an öffentlichen Verkehrsflächen.

ssig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu

Die Vorgärten sind als Ziergärten und Grünanlagen anzulegen.

nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, wenn möglich, auf der, der Straße abgewandten Dachfläche

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Ausgenommen ist das Hauptgebäude, Parz.Nr. 13;2der Abstand Hauptgebäude zu seitlicher Nachbargrenze verringert sich dort

Das im Bebauungsgebiet mit "GE" gekennzeichnete Gebiet ist"Ge werbegebiet" im Sinne des § 8 der Bau-NVO vom November 1968 (BGB1.I.S.1233) in offener Bauweise. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt - soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte

(Grundflächenzahl) = 0.8 GFZ (Geschoßflächenzahl) = 1.6

störende Gewerbebetriebe untergebracht werden, z.B. folgende Annahmestellen für Reinigungsbetriebe. Färbereien. Wäschereien.

> reien für Bekleidung und Autos, Heißmangeleien, Bügeleien, Plättereien, Gardinenspannereien; Betriebe des Vermittlungsund Werbungsgewerbes; Betriebe des Bestattungswesens. In GEa sind Lagerplätze und Bauhöfe wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung nicht zulässig.

Die Firstrichtungen für Wohn- und Bürogebäude sind in den Straßenzügen einheitlich im rechten Winkel oder parallel zu den Erschließungsstraßen anzuordnen und die Gebäude an die vordere Baugrenze zu stellen. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes einund untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 100 cm. Satteldach mit Dachneigung 15° - 23°, Kniestock höhe bis max. 0,30 cm zulässig. Dachgaupen sind nicht zulässig. Dachdeckung: Flachdachpfannen oder rostbraune Wellasbestzementplatten. Dachüberstände an der Traufe max. 50 cm und am Ort-Außenputz: Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zu errichten und in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und Farbe wie Hauptgebäude; ggf. auch verschlämmtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage

Dachneigung von Qo bis max. 160, Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6 bis 16 wie unter a) beschrieben, von 0 bis 5° Pappdacheindeckung. Maximale Höhe vom natürlichen Ge-

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe 1,20 m, einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels, oder Holzzäune zulässig. Entlang der Kreisstr. R 11 ist auf den einzelnen Grundstücken, vor der Einfriedung, eine 2 m breite Heckenbepflanzung (Wildhecke) vorzunehmen. Hinter der Hecke bzw. Einfriedung ist weiterhin ein 3 m breiter Streifen mit Bäumen (Ahorn, Buchen, Linden) zu bepflanzen. Bei den einzelnen Bauplänen hat die Kreisbauabteilung auf die Einhaltung dieser Festsetzungen zu achten und in den einzelnen Fällen den Fachberater für Gartenbau und Landschaftspflege hinzuzuziehen. Nicht zulässig sind Stachel4. AUSENWERBUNG:

Mit Gebäuden festverbundene Werbe-Einrichtungen sind zulas wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreit Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.3 gm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leucht. reklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke gestattet. Dachständer sind, soweit möglich, auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten. Die Freileitung wird im Zuge der Bebauung verkabelt, deshalb müssen bei der Errichtung der Bauten, Kabeleinführungen vorgesehen werden. Genaue Auskunft über die Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die OBAG.

sich nach Art.6 und 7 Bay. BO i.d.F.v. 21. Aug. 1969.

. ABSTANDSFLÄCHEN Die Gebäude-Abstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln

Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 gm Grundstücksfläche mind. ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen. Bei den einzelnen Bauplänen ist auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu achten und in den einzelnen Fällen der Kreisfachberater für Gartenbau zuzu-

1.10.1974 (EVBL 5.610)

3. Die Sichtfelder im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die klassifizierte Straße sind von allen sichtstörenden Einbauten und Lagerungen freizuhalten. Die Höhe der Zäune darf hier die Straßenoberkante der klassifizierten Straße bzw. Erschließungsstraße nicht mehr als 1,0 m überragen. Dieses Maß gilt auch für Hecken und Sträucher längs der Einfriedungen im Bereich der eingetragenen Sichtfelder. Die unmittelbar an die klassifizierte Straße anschließenden Baugrundstücke sind gegen diese öffnungslos einzuzäunen.

GRUNDUNG DES BAULEITPLANES (§ 9, Abs. 6 BBaug'

Bebauungsplanes vom 26.3.1968 bzw. 29.8.1968 dar (genehmigt) durch die Regieung am). Das früher geplante Gebiet ist fast vollständig bebaut. Da dringender Bedarf an Bauland besteht, wird das Wohngebiet entsprechend erweitert.

Die Wahl des Standortes für das Gewerbe- und Mischgebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan vom 18.9.1969 - genehmigt am 11.12.1970 - festgelegt. Das geplante Wohngebiet schließt die Baulücke zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplantem Gewerbegebiet. Anschlußmöglichkeit an Straßen, Wasserversorgung und Kanalisation (z.Zt.in Planung) sind reits vorhanden. Die elektrische Versorgung erfolgt durch die AG. Im Bebauung: gebiet ist die Errichtung einer Trafo-Station ... rgesehen. Die Hauptzufahrt von der "R 11" wurde im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger - Landkreis Regensburg - festgelegt.

. Soweit bodenordnende Maßnahmen nötig werden sollten, werden diese nach Erkennen ihrer Notwendigkeit ergriffen. Zunächst wird die Bodenordnung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des 2. Abschnittes des BBauG (§§ 19 mit 23) zu verwirklichen versucht. Für die Flächen des Gemeinbedarfes übt die Gemeinde 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.

. Der vorliegende Bebauungsplan wurde mit den Fachstellen der Regieung - Ortsplanung, sowie Sachgebiet Planung und Bauordnung - vorbesprochen.

LT. BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM 5.4.1974 SOLL DAS GEPLANTE BAUGEBIET IN 2 BAUABSCHNITTE GETEILT UND ZUR BE-BAUUNG FREIGEGEBEN WERDEN AUS FOLGENDEN GRÜNDEN :

a) WEGEN DER HOHEN ERSCHLIESSUNGSKOSTEN b) WEGEN DER Z.ZT. GERINGEN NACHFRAGE AN BAULAND (BESON -DERS AN GEWERBEGEBIET)

BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSTE

BOIL I NOW MISCHGEBIET (MI) U. GEWERBEGEBIET (GE) IN OFFENER BAUWEISE Beschluß der Marktgemeinde Beratzhausen über di Aufstellung des Bebauungsplanes Ol. 06.1971.

Beschluß der Marktgemeinde Beratzhausen über d Billigung des Bebauungsplanes 1. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Be gründung gem. § 2 Abs. 6 BBaug vom 26,04.1976 bis 26.05. Hin der Gemeindekanzlei öffentlich ausge-

legt: Oft und Zeit der Auslegung wurden am ortsiblich bekanntgemacht Beratzhausen, den 10.6.1976

2. Satzung: Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.6: 1970en Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay. BO, sowie Art. 23 d. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO vom 25.1.52 als Satzung beschlossen. Beratzhausen, den 10.7.1976.

3. Genehmigung: Die Regierung (Das Landratsamt Kayen sking)
hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 17:11:1935 Nr. FM - Clei. gem. § 11 BBauG (in Verbindung 1 der Verordnung vom 23.10.68 i.d.F.v.25.11. GVB1.Nr,19) genehmigt.

Bevatelais, den 20.2, 1979

4. Auslegung
nach der

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung
nach der

Vom . Am. . Lis A.J.A.79. im Rathaus gem. § 12 Genehmigung: Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich: 2, 1979. 6-9

Beratzhausen, den 30.8.1973 MANFRED NIEBLER ergänzt am 31,7.74 ergained and 24.3.76

ARCHITEKT BA11 BER THOUSE IN