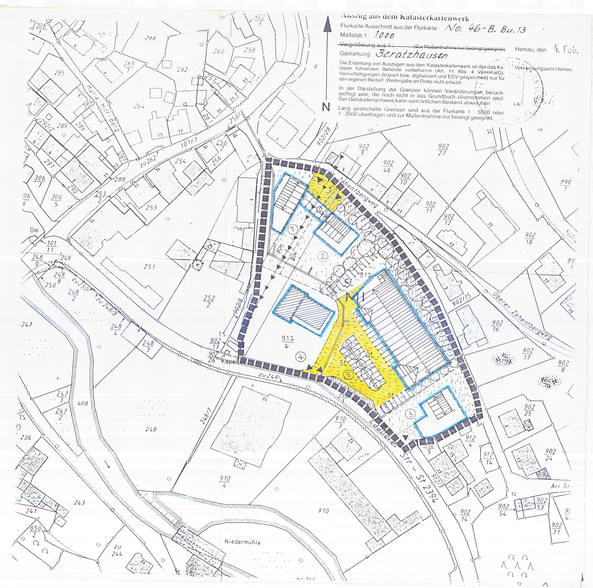

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER LAABERERSTRASSE"

zwischen Laaberverstraße und unterem Zehentlergweg

in

BERATZHAUSEN

Bebauungsplan Nr.

A. Grundlagen

Der Markt Beratzhausen erläßt auf Grund der §§ 2, 9 u. 10 Baugesetzbuch - BauGB - vom 8.12.86 (BGBl. I S 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung vom 26.10.82 (BayRS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - vom 23.1.1990(BGBl. I S 132), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 2.7.1982 (BayRS 2132 1-I) und der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 diesen Bebauungsplan als

Satzung

§ 1) Der Bebauungsplan "An der Laaberverstraße" zur Änderung der Bebauungsplansatzung "An der Laaberverstraße" vom 28.11.72 in der Fassung vom 22.11.1973, ausgearbeitet vom Planer Theodor Hentzler, Dipl. Ing. Architekt, ist aufgestellt.

§ 2) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Laaberverstraße" außer Kraft.

Begründung

Der gültige Bebauungsplan "An der Laaberverstraße" vom 28.11.72 wird geändert, um die Situation an die neuen städtebaulichen Gegebenheiten anzupassen. An der Einfügung in den Flächennutzungsplan und die regionalen Pläne ändert sich nichts, da die Nutzungsart "Mischgebiet" und die Zufahrten zu den Grundstücken beibehalten werden.
Durch den gestiegenen Verkehr an der Laaberverstraße und die Art der gewerblichen Bebauung auf der Südseite der Laaberverstraße ist es städtebaulich sinnvoll, die Wohnbebauung direkt an der Laaberverstr. zu reduzieren, hier zu Gunsten eines Lebensmittelgeschäftes. Damit wird Platz geschaffen für ein im Ortskern vorhandenes Geschäft, dessen Betrieb bisher zu Verkehrsbehinderungen geführt hat.

Die Planverwirklichung ist gesichert. Die Gemeinde muß keine neuen Erschließungsstraßen erstellen und die Gemeinde wird noch in diesem Jahr aus Gründen, die mit diesem Bebauungsplan nichts zu tun haben, einen Abwasserkanal durch das Grundstück legen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Ga — Garagen
- Einzuhaltende Firstrichtung
- Private Verkehrsfläche Versiegelung möglich (nicht planscharf einzuhalten, jedoch darf Gesamtfläche nicht überschritten werden)
- Private Verkehrsfläche nicht versiegelt (nicht planscharf einzuhalten, jedoch darf Gesamtfläche nicht überschritten werden)
- Private Grünfläche (nicht planscharf einzuhalten, jedoch darf die Gesamtfläche nicht unterschritten werden)
- Geplante Bäume und Sträucher, die so gekennzeichnete Fläche ist so zu bepflanzen und zu unterhalten, daß die Strauch- und Baumkronen die Fläche überdecken
- ④-③ Parzellen Dachneigung 39 - 40°
- ④+⑤ Parzellen Dachneigung 26 - 30°
- Kanalstrasse
- MI — Mischgebiet
- St — Stellplätze

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Vorhandene Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 912/2 — Flurstücksnummer
- Zufahrt von der öffentlichen Straße aus
- Hochspannungsleitung, Bebauung wäre in diesem Bereich möglich, aus Sicherheits- bezw. Gesundheitsgründen wird empfohlen, auf eine Bebauung zu verzichten

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das im Plan als Bauland ausgewiesene Gebiet wird nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt. Dabei ist offene Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen.

1.2 Auf Grund der Hanglage ist E + U (Erdgeschoß + Untergeschoß an der Talseite) zulässig. Das Dachgeschoß ist ausbaufähig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind zulässig. Sie sind mit Hauswänden oder Gartenzaun zu verbinden.

3. Nebengebäude

Nebengebäude dürfen nur innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes erstellt werden. Stauräume sind, 5m tief vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden. Pro Einfamilienhaus werden zwei Stellplätze, pro Wohnung 1.5 Stellplätze gefordert.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch mehrere Kriterien begrenzt wie: GRZ, GFZ, Stockwerkszahl, Traufhöhe, Firsthöhe, Baugrenze und Gestaltungsvorschriften

3.1 Die Grundflächenzahl darf max. 0.5(GRZ) erreichen, die Geschoßflächenzahl max 0.7 (GFZ). Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2 Gauben sind mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2qm zulässig und dürfen nur bei Dächern ab 38° angeordnet werden. Zwischgiebel können eine max. Breite von 1/4 der Hauslänge aufweisen.

3.3 Garagen dürfen an der Grenze errichtet werden, auch wenn auf Grund der Hanglage die die max. zulässige Traufhöhe von 2,75m überschritten wird.

5. Gebäudemaße, Dachneigung

5.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachfl. mit Wandfläche) darf an keiner Stelle 5.8m überschreiten. Die Firsthöhe ist von tiefsten das Gebäude berührenden Niveaus aus auf 10.5m begrenzt. Die Traufhöhe der Garage darf an der Straßenseite 2.7m nicht überschreiten.

5.2 Zulässig sind Satteldächer. Dachneigung siehe Parzellen Die Dachvorsprünge sind an der Tarufe mit 30, am Ortgang mit 10cm beschränkt.

6. Gestaltungsvorschriften

6.1 Sämtliche Dachflächen sind mit kleinteiligen Dachelementen mit ziegelroter Farbe zu decken.

6.2 Die Wandflächen sind zu verputzen, wobei der Sockel weder farblich noch materialmäßig abgesetzt werden darf.

6.3 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind flächig direkt an dem Gebäude, auf dessen Geschäft sich die Werbung bezieht, in einer flächigen Form anzubringen.
Die Werbung darf nicht im Bereich der Dachfläche oder des Firstes angebracht werden und maßstäblich zum Gebäude passen, das heißt z.B. Für große Gebäude, daß sie 5 qm nicht überschreiten darf.

6.4 Als Einfriedung an der Grenze zum öffentlichen Raum sind nur Holzzäune im hoch mit senkrechten Holzlatten nicht zu dunkel gestrichen zulässig. An sonstigen Stellen (z.B. Nachbargrenzen) können Maschendrahtzäune dann verwendet werden, wenn sie auf beiden Seiten mit Büschen bepflanzt werden. Zaunsockel sind grundsätzlich unzulässig, wenn sie nicht bodenbündig eingebaut werden.

6.5 Anschüttungen und Terrassierungen sind weich modelliert auszuführen. Böschungsmauern sind unzulässig. Auch an Grenzen sind Höhenunterschiede durch Böschungen zu gestalten.

6.6 Bei der Bepflanzung sind Nadelgehölze und Zwerggehölze ausgeschlossen. Als beherrschende Baumart sind heimische Laubbäume, auch Obstbäume, zu pflanzen. Mit heimischen Sträuchern soll eine gute Eingrünung erzielt werden. Pro 300qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.7 Der Grundriß ist in Firstrichtung anzuordnen, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite 4/3 nicht unterschreiten darf. Es werden einfache Baukörper ohne Einschnitte gefordert, untergeordnete Anbauten sind zulässig. Solche Anbauten müssen aber ebenso wie die Garagen die selbe Dachneigung und das selbe Dachdeckungsmaterial aufweisen, wie das Hauptgebäude.

6.8 Die Gemeinde kann für die Bauantragsstellung verlangen, daß ein Grünordnungsplan vorgelegt wird.

7. Hinweis für die Parzellen 1 + 2

Die Bauplätze für die Parzellen Nr. 1 + 2 sind gemäß Schreiben vom 18.5.1993 der GUAG, Prüfeningerstr. 20, 93049 Regensburg vorzulegen, und zwar zur Überprüfung der Sicherheitsabstände zur 20-KV-Freileitung.

Verfahrensvermerke

Markt Beratzhausen
Eg.: 24. NOV. 1993
Anl. ..... Bell. .....

1. Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde beschlossen am: 17.06.93

2. Billigung
Der Gemeinderat billigte den Bebauungsplan am: 17.06.93

3. Auslegung
Die öffentlich bekannt gemachte Auslegung erfolgte im Rathaus: vom 01.06.93 bis 02.07.93

4. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat beschloß den Bebauungsplan als Satzung am 22.11.93

5. Genehmigung
Das Landratsamt hatte keine Beanstandungen am Bebauungsplan gemäß Schreiben vom 10.11.93

6. Bekanntmachung
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.12.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden; Er kann während der Dienstzeiten beim Markt Beratzhausen eingesehen werden.

Beratzhausen den 03.12.93

(1. Bürgermeister, Unterschrift, Siegel)

BEBAUUNGSPLAN AN DER LAABERERSTRASSE	NR.
MARKTGEMEINDE BERATZHAUSEN	
PLANER	Theodor Hentzler Dipl.Ing Architekt BDA Mitterkreith 2. 8411 Beratzhausen Telefon: 09433 1530
DATUM 10. Mai 1993 ergänzt 22.11.93	

ARCHITEKT BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS