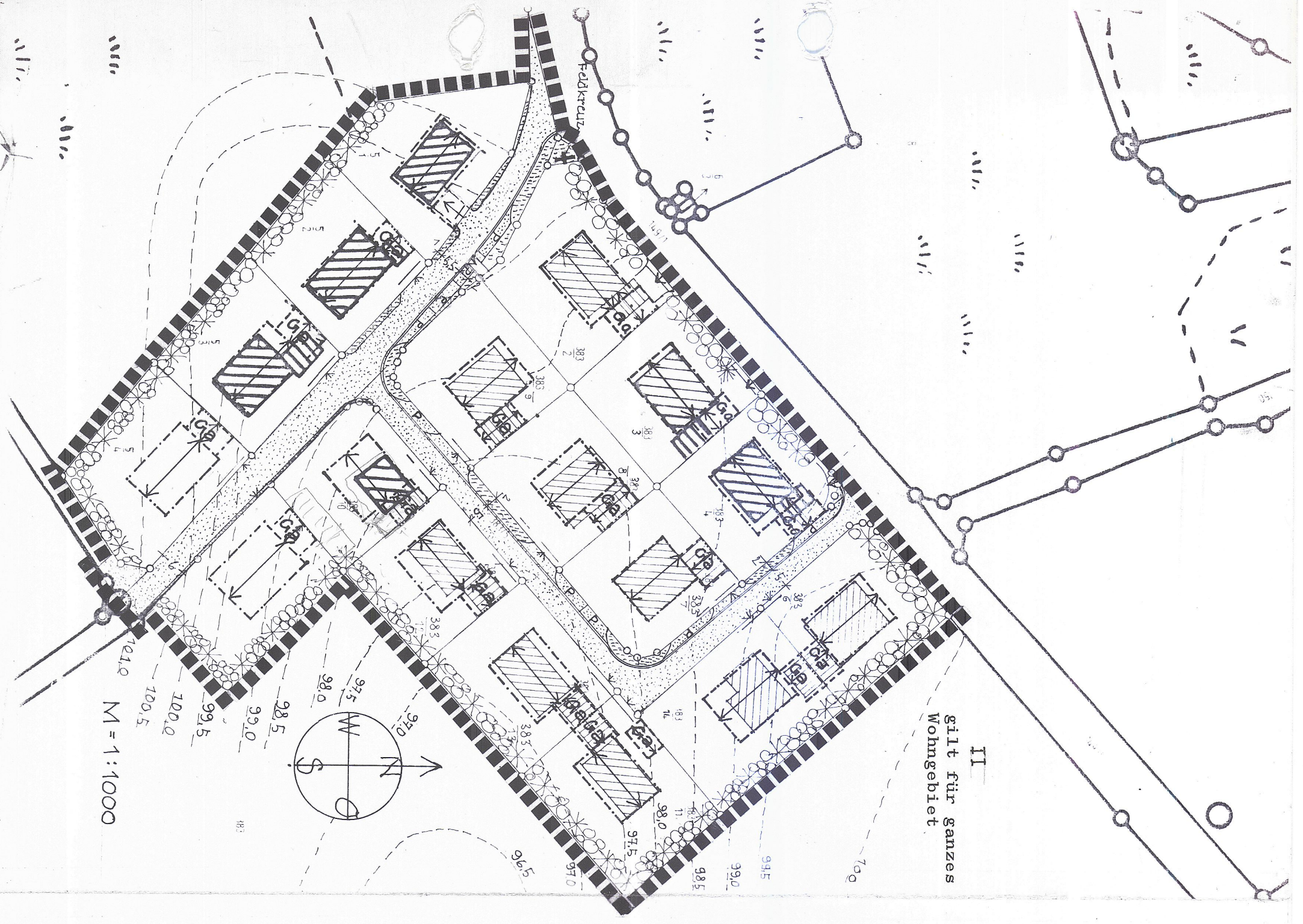




Bebauungsplan Nr.

A. Grundlagen

Die Gemeinde Marktbreit hat am 8.12.86 (BauV I S 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung vom 20.10.1982 (BayerS 2020-1-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauVO - vom 15.9.1977 (BauV I S 1763) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 2.7.1982 (BayerS 2132-1-1) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§1 Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Mausheim-Ost" in der Fassung vom 23. Nov. 1987, ausgearbeitet vom Planer Theodor Henzler, Dipl.-Ing.-Architekt, ist aufgestellt.
§2 Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB in Kraft

Begründung
Der Bebauungsplan "Mausheim-Ost" wird für ein Baugebiet aufgestellt, welches nach einem Bebauungsplankonzept vom Juni 1971 bebaut wurde. Die Bebauung ist fast durchwegs abgeschlossen, der Kanal ist verlegt und die Straße befindet sich im Bau.

Da der Bebauungsplankonzept von 1971 nicht rechtskräftig wurde, wird mit dem nun vorliegenden Plan ein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet angestrebt. Die Rechtskraft kann in den Jahren 72-73 wegen eines Verfahrensfehlers nicht zustande. Mit dem nun vorliegenden Plan wird der Bereich geringfügig verändert und die Planung wird der Bereich vorschnitten werden vorschriftlich einer wünschenswerten Entwicklung angepaßt.

Der nun vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entwickelt. Eine weitere Bebauung ist an dieser Stelle auch für eventuell spätere Flächennutzungsplanänderungen nicht vorgesehen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— (blau) — Baugrenze; innerhalb dieser Linie darf gebaut werden

— (rot) — Paulinie; an diese Linie muß angehaucht werden

— (orange) — Bauraum für Garagen

— (orange) — Einzuhaltende Firstrichtung

- (grün) Öffentliche Grünfläche
- (beige) Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Fahrzeuge
- P Öffentliche Parkflächen

- II Garagezufahrt
- II Stockwerkszahl

- C Hinweis
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

- 333 vorgesehene Grundstücksteilungen
- 4 Flurstücksnummer

- geplante Wasserlinie
- geplante Bäume und Sträucher

Ortsrandeintrichtung
An den Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sollte gemäß Eintragung im Plan ein 3-5 m breiter Grünstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das im Plan als Bauland ausgewiesene Gebiet wird nach § 4 BauNutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei ist offene Bauweise nach § 22 BauVO vorgesehen.

2. Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen (Einrichtungen für Kleintierhaltung, Elektrokräne, Briefkästen und Müllschuttkästen) sind so anzulegen, daß sie in Hauswände eingegliedert oder an solche angebaut werden oder daß sie in Material, Farbe und Höhe in die Umfriedung eingegliedert werden.

2.2 Stellplätze für PKW müssen nach außen geschlossen und überdacht sein und sind in Holzkonstruktion in genügend sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Reihe von Höchstwerten begrenzt: Durch die Baugrenzen durch die Gebäudemassen, die Dachneigung, durch die Grundstückszahl GRZ mit 0,25 und die Geschosflächenzahl GRZ von 0,35.

3.2 Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise unter folgenden Bedingungen zulässig: Es sind nur stehende Satteldächer, wobei Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung der Gesamtanlage von 38° möglich sind. Es dürfen zwei Giebel pro Dachfläche und zwar im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Ausnahmsweise sind auch sog. Zwerche (Giebel) mit einer Breite von 1/4 Hauslänge bei 38° Dachneigung zulässig. Hierbei ist zu beachten, daß der First der Giebel und Zwerche 1 m unter dem First des Hauptdaches liegt.

3.3 Soweit Grenzbebauung festgesetzt ist, wird ein Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Gebäudemasse, Dachneigung

4.1 Die Traufhöhe beträgt maximal 3,8m. Sie wird von folgenden Höhen aus gemessen: Bei Grundstücksgrenzen, welche sich auf der Straße zum Gebäude anlehnen, wird von der natürlichen Geländeoberfläche direkt an der Straßenecke aus gemessen. Bei Grundstücksgrenzen, welche von der Straße am Haus fallen, wird die Traufhöhe des Gelände zwischen Straße und Haus oben aufzunehmen. Die Traufhöhe der Garage ist mit 2,4m begrenzt. Zulässig sind Satteldächer mit 25 bis 38° Dachneigung, die Dachneigung von Nebengebäuden und Nebenanlagen ist der Hauptgebäude anzupassen, wobei Abweichungen nach unten bis max. 5° ausnahmsweise zulässig sind.

4.2 Dachvorsprünge an der Traufe sind mit 20cm, am Ortsgang mit 10 cm begrenzt. Dies gilt besonders für Gebäude mit 38° Gebäudefuß mit flacheren Dachneigungen. Vertragen etwas weitere Vorsprünge und Traufe und 20 cm am Ortsgang.

5. Gestaltungsvorschriften

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

5.2 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedecktem Farbton zu streichen, wobei ein eventuell vorhandener Sockelbereich (Sonderbehandlung der Wandaußenfläche im Spitzwasserbereich) weder farblich noch materialmäßig abgesetzt werden darf. Ausnahmsweise darf auch Holzoberfläche an Außenwänden verwendet werden, wenn das Gebäude oder der Gebäudeteil konsequent in Holz konstruiert ist - in diesem Fall darf der Sockelbereich höchstens 35cm hoch sein. Alle Holzteile am

5.3 Haus sind nicht zu dunkel zu streichen. Naturstein, Naturteilmaterial, Waschbeton, Klinker oder andere aufzubehaltende oder zu nageleimte Materialien, sind an Wand, Sockel und Einfriedungsteilen grundsätzlich unzulässig.

5.4 Einfriedung
An Gebäuden, in denen sich Geschäfte befinden, sind Einfriedungen zulässig (keine Mauerwerkflächen). Die Einfriedung ist pro Haus an 1qm zu begrenzen und ist direkt am Haus flächig anzubringen. Beleuchtungs- und Lichtreklamen sind unzulässig, ebenso Namenschilder.

5.5 An Gebäuden, in denen sich Geschäfte befinden, sind Einfriedungen zulässig (keine Mauerwerkflächen). Die Einfriedung ist pro Haus an 1qm zu begrenzen und ist direkt am Haus flächig anzubringen. Beleuchtungs- und Lichtreklamen sind unzulässig, ebenso Namenschilder.

5.6 Es sind nur Zäune mit senkrechten Holzlatten im hoch mit heller bis mittelbrauner Imprägnierung zulässig. An Nachbargrenzen sind ebenfalls Holzzaune erwünscht, es können hier ausnahmsweise auch Maschendrahtzäune errichtet werden, wenn diese von beiden Seiten dicht mit Büschen bepflanzt werden. Ein Zaunsockel ist unzulässig, allenfalls kann bodenbündig ein Begrenzungsstein eingelassen werden. Wenn zwischen zwei Grundstücksgrenzen Grundstücksstellen Mauerwerksteile bestehen, dürfen diese nur mit hartholartigen Geländeaufschüttungen, keinesfalls mit Böschungsmauern ausgeglichen werden.

5.7 Sitzplatzterrassen
Terrassierungen für Sitzplätze und andere Aufzuchtungen sind entweder weich und harmonisch mit flachen Anschnitten in die Gartenflächen einzufügen oder die Terrassen sind innenholzig abzufügen, das heißt mit einer dichten Naturdecke zu umgeben.

5.8 Stauraum
Die Stauraum vor Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m nicht eingezäunt werden.

5.9 Bepflanzung
Nebenanlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen, wobei am Übergang zur Landschaft höchstens einmal eine heimische Kiefer gepflanzt werden kann. Auch Laubbäume sind in von außen sichtbaren Gartenflächen unzulässig. Auch in von außen nicht sichtbaren Gartenflächen ist Zurückhaltung zu üben. Als beherrschende Baumart sollten Obstbäume gepflanzt werden, wobei pro Haus mind. zwei Stämme vorhanden sein sollten. Diese Bäume sollen mit Rücksicht auf die Besonnung der nachbarlichen Grundstücke gepflanzt werden, also z.B. nahe am Gehsteig oder an der Grenze zur freien Landschaft.

5.10 Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster
Die Sonnenkollektoren sind auf Garagen und Nebengebäuden zulässig. Dachflächenfenster dürfen höchstens eine Größe von 0,6qm haben und sind farblich an die Dachhaut anzupassen.

E. Textliche Hinweise

- 1 Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Gelände- neigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächlich am auftreten.
- 2 Wegen der geringen Hanglage des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze trotz vorgesehener Kanalarbeitung Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungenügend breitflächig in vorhandenen Geländemulden abfließen
- 3 Bei den künftigen Bauarbeiten können archaische Bodenfunde auftreten. Aufgrund des Denkmalgeschützes, § 7 und 8, genießen solche kulturhistorischen Zeugnisse rechtlichen Schutz; ihre Aufdeckung ist deshalb unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Keplergasse 1, 8400 Regensburg, anzuzeigen.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig
Regensburg, den 02.12.1988
Bürgermeister, Unterschrift, Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR.
(1. Bürgermeister, Unterschrift, Siegel)

MAUSHEIM-OST
Marktgemeinde BERATZHAUSEN

Planer: Theodor Henzler
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Henzler & Partner
101, 09483, 1530
Tel. 09483 1530
15.11.1988
BILDUNGSPRÄSIDENT DR. HANS-JOACHIM BDA
23. Nov. 1987

