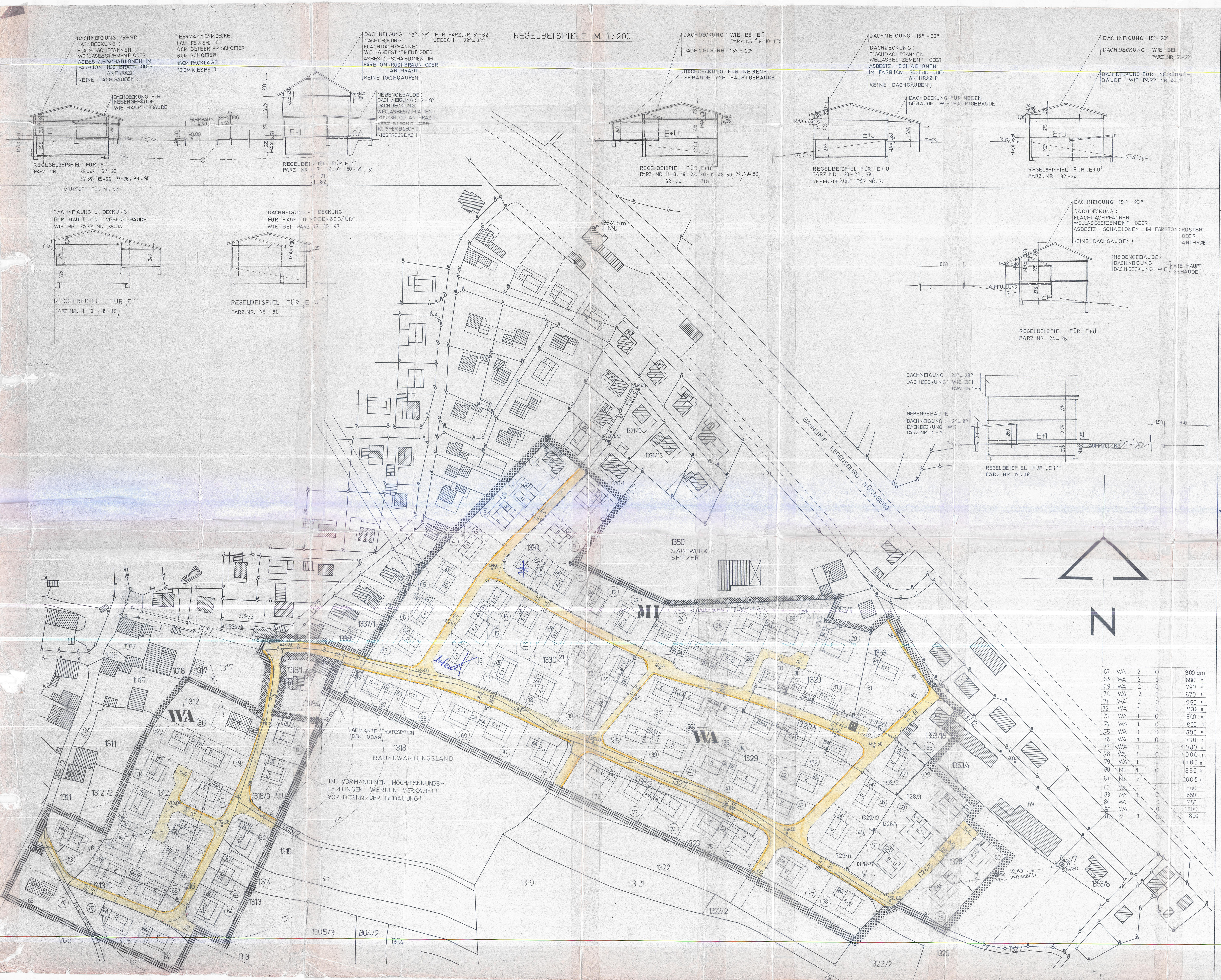

REGELBEISPIELE M. 1/200
DACHNEIGUNG: 15°-20° DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN WELLASBESTZEMENT ODER ASBESTZ.-SCHABLONEN IM FARBTON ROSTBRAUN ODER ANTHRAZIT KEINE DACHGAUBEN!
DACHDECKUNG FÜR NEBENGEBÄUDE WIE HAUPTGEBÄUDE
REGELBEISPIEL FÜR „E" PARZ. NR. 35-47, 27-29, 52-59, 65-66, 73-76, 83-85
HAUPTGEB. FÜR NR. 77
TEERMAKADAMDECKE 1 CM FEINSPLITT 6 CM GETEERTER SCHOTTER 6 CM SCHOTTER 15 CM PACKLAGE 10 CM KIESBETT
FAHRBAHN 4,50 GEHSTEIG 1,50
DACHNEIGUNG: 23°-28° FÜR PARZ.NR 51-62 JEDOCH 28°-33° DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN WELLASBESTZEMENT ODER ASBESTZ.-SCHABLONEN IM FARBTON: ROSTBRAUN ODER ANTHRAZIT KEINE DACHGAUPEN
NEBENGEBÄUDE: DACHNEIGUNG: 2-8° DACHDECKUNG: WELLASBESTZ. PLATTEN ROSTBR. OD. ANTHRAZIT VERZ. BLECH ODER KUPFERBLECH KIESPRESSDACH
REGELBEISPIEL FÜR „E+1" PARZ. NR. 4-7, 14-16, 60-61, 51, 67-71, 81, 82
DACHNEIGUNG U. DECKUNG FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE WIE BEI PARZ. NR. 35-47
REGELBEISPIEL FÜR „E" PARZ. NR. 1-3; 8-10;
DACHNEIGUNG U. DECKUNG FÜR HAUPT- U. NEBENGEBÄUDE WIE BEI PARZ. NR. 35-47
REGELBEISPIEL FÜR „E U" PARZ. NR. 79-80
DACHDECKUNG: WIE BEI „E" PARZ. NR. 8-10 ETC. DACHNEIGUNG: 15°-20°
DACHDECKUNG FÜR NEBENGEBÄUDE WIE HAUPTGEBÄUDE
REGELBEISPIEL FÜR „E+U" PARZ. NR. 11-13, 19, 23, 30-31, 48-50, 72, 79-80, 62-64, 31a
DACHNEIGUNG: 15°-20° DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN WELLASBESTZEMENT ODER ASBESTZ.-SCHABLONEN IM FARBTON: ROSTBR. ODER ANTHRAZIT KEINE DACHGAUBEN!
DACHDECKUNG FÜR NEBENGEBÄUDE WIE HAUPTGEBÄUDE
REGELBEISPIEL FÜR E+U PARZ. NR. 20-22, 78 NEBENGEBÄUDE FÜR NR. 77
DACHNEIGUNG: 15°-20° DACHDECKUNG: WIE BEI PARZ. NR. 21-22
DACHDECKUNG FÜR NEBENGEBÄUDE WIE PARZ. NR. 4-7
REGELBEISPIEL FÜR „E+U" PARZ. NR. 32-34
DACHNEIGUNG: 15°-20° DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN WELLASBESTZEMENT ODER ASBESTZ.-SCHABLONEN IM FARBTON: ROSTBR. ODER ANTHRAZIT KEINE DACHGAUBEN!
NEBENGEBÄUDE: DACHNEIGUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE
REGELBEISPIEL FÜR „E+U" PARZ. NR. 24-26
AUFFÜLLUNG
DACHNEIGUNG: 25°-28° DACHDECKUNG: WIE BEI PARZ. NR. 1-7
NEBENGEBÄUDE: DACHNEIGUNG: 2°-8° DACHDECKUNG WIE PARZ. NR. 1-7
REGELBEISPIEL FÜR „E+1" PARZ. NR. 17, 18
E
E+U
E+1
GA
MAX. 0,35
MAX. 0,30
MAX. 0,50
BAHNLINIE REGENSBURG - NÜRNBERG
455,205 m ü. NN.
1350 SÄGEWERK SPITZER
MI
WA
N
SCHALL-SCHUTZPFLANZUNG
GEPLANTE TRAFOSTATION DER OBAG
1318 BAUERWARTUNGSLAND
DIE VORHANDENEN HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN WERDEN VERKABELT VOR BEGINN DER BEBAUUNG!
20 KV WIRD VERKABELT
TRAFO
FELDWEG
bebaut

67	WA 2 0	800 qm
68	WA 2 0	680 "
69	WA 2 0	790 "
70	WA 2 0	870 "
71	WA 2 0	950 "
72	WA 1 0	820 "
73	WA 1 0	800 "
74	WA 1 0	800 "
75	WA 1 0	800 "
76	WA 1 0	750 "
77	WA 1 0	1080 "
78	WA 1 0	1000 "
79	WA 1 0	1100 "
80	MI 1 0	850 "
81	MI 2 0	2000 "
82	WA 2 0	800
83	WA 1 0	850
84	WA 1 0	750
85	WA 1 0	1000
86	MI 1 0	800

LEGENDE:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

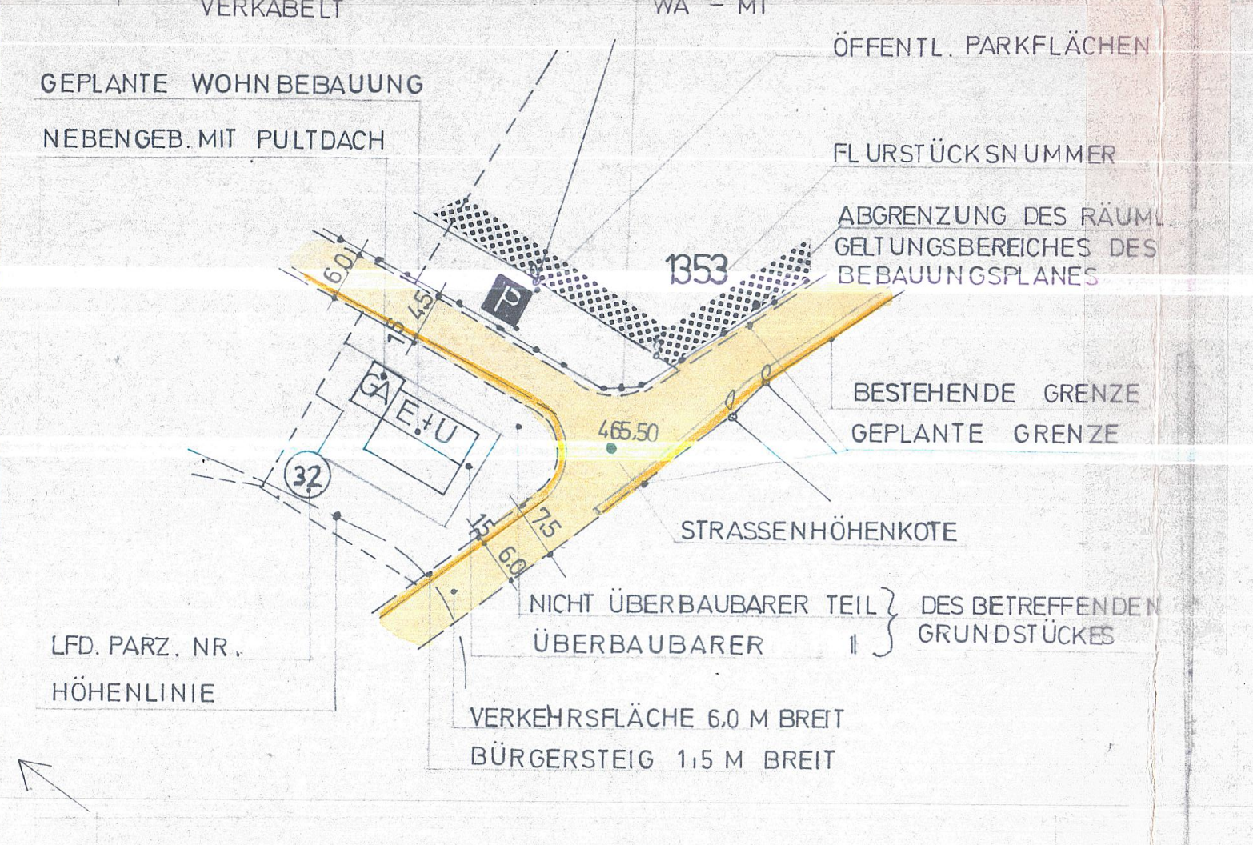
- ▩ GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GA FLÄCHE FÜR GARAGE - NEBENGEBÄUDE
- 🟨 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ☐ STRASSENBEGLEITGRÜN
- E ZULÄSSIG ERDGESCHOSS
- E+U ZULÄSSIG ERD- UND UNTERGESCHOSS
- E+1 ZULÄSSIG ERD- UND 1 VOLLGESCHOSS
- 6,0 1,5 / 4,5 1,5 / 7,5 6,0 BREITE DER STRASSE EINSCHL. BÜRGERSTEIG
- GA NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH (GARAGEN)
- GA NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH (GARAGEN)
- SEITENVERHÄLTNIS DER EINZELNEN GEBÄUDE 5:4 (L:B)
- KLEINSTE HAUSBREITE 8.00 M

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAULINIEN UND BAUGRENZEN:

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG WA - MI

B) FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE GRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 1329 FLURSTÜCKSNUMMERN
- 467 HÖHENLINIE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- E+1 E / E+U GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E, E+U, E+1, ZWINGEND — MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNGEN UND DER GESCHOSSZAHLEN
- P PARKPLATZ - ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
- (35) LFD. NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET FÜR PARZ. NR. 1-7, 14-23, 32-62
- MI MISCHGEBIET FÜR PARZ. NR. 8-13 ; 24-31
- OBAG - SCHUTZSTREIFEN WIRD VOR BAUBEGINN VERKABELT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG WA - MI


ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
NEBENGEB. MIT PULTDACH
FLURSTÜCKSNUMMER
ABGRENZUNG DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
1353
P
E+U
GA
(32)
465,50
BESTEHENDE GRENZE
GEPLANTE GRENZE
STRASSENHÖHENKOTE
NICHT ÜBERBAUBARER TEIL
ÜBERBAUBARER TEIL
DES BETREFFENDEN GRUNDSTÜCKES
LFD. PARZ. NR.
HÖHENLINIE
VERKEHRSFLÄCHE 6,0 M BREIT
BÜRGERSTEIG 1,5 M BREIT
7,5
6,0
1,5
4,5

O = OFFENE BAUWEISE G = GESCHLOSSENE BAUWEISE

WA = WOHNGEBIET ALLGEMEIN
MI = MISCHGEBIET
1 = EINGESCH., 2 = ZWEIGESCH. BEBAUUNG

LFD. NR. DER GRUNDST.	NUTZUNGSBEZEICHNUNG	BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE qm
1	WA 1 O	700
2	WA 1 O	700
3	WA 1 O	700
4	WA 2 O	870
5	WA 2 O	825
6	WA 2 O	800
7	WA 2 O	850
8	MI 1 O	1000
9	MI 1 O	840
10	MI 1 O	700
11	MI 1 O	730
12	MI 1 O	800
13	MI 1 O	860
14	WA 2 O	670
15	WA 2 O	690
16	WA 2 O	750
17	WA 2 O	870
18	WA 2 O	840
19	WA 1 O	870
20	WA 1 O	830
21	WA 1 O	770
22	WA 1 O	770
23	WA 1 O	800
24	MI 1 O	860
25	MI 1 O	1170
26	MI 1 O	680
27	MI 1 O	910
28	MI 1 O	1210
29	MI 1 O	1040
30	MI 1 O	475
31	MI 1 O	475
~~31a~~	~~MI 1 O~~	~~475~~
32	WA 1 O	810
33	WA 1 O	760
34	"	860
35	"	810
36	"	720
37	"	650
38	"	810
39	"	810
40	"	750
41	"	840
42	"	730
43	"	580
44		
45	"	1170
46	"	960
47	"	850
48	MI "	1330
49	WA "	1260
50	"	1080
51	WA 2 O	1740
52	WA 1 O	700
53	"	730
54	"	650
56	"	750
57	"	660
58	"	680
59	"	860
60	2	810
61	"	850
62	1	800
63	1	760
64	1	800
65	1	650
65	1	770
66	1	690

Bebauungsvorschriften:

1. Nutzungsart: Die Art der Bebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I S 1233), bzw. als "Mischgebiet" (MI) (§ 6) festgesetzt.

2. Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. - Das Mindestseitenverhältnis, Länge zur 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 Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, am Ortgang bis 10 cm; Dachausbauten nicht zulässig. - Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben (Zusatz bei Hanggebäude: Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen ab natürlichem Gelände für Gebäude beim Typ "E+U", Parz.Nr.11-13,19-23,30-34, 24-26, 48-50, 72, 78-80 und bei Typ "E+1" Parz.Nr. 4-7,14-18, ~~24-26~~, 60-61, 51, 67-71, 81.82 6,30 m und bei Typ "E" Parz.Nr.8-10,35-47 u. 1-3, 27-29, 52-59, 65-66, 73-77, 83-85. 3,65 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude: (Garagen- GA) 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. Bei der 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 Hauptgebäudes zulässig. TRETEN GARAGEN AUFGRUND DER GELÄNDEVERH. TALSEITS 2-GESCH. IN ERSCHEINUNG, SO IST DIE TALSEITE DIESER GARAGE SORGFÄLTIG EINZUGRÜNEN.

4. Außenwerbung: 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 Leuchtrklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen: Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen - NUR HOLZZÄUNE NATURFARBEN IMPRÄGNIERT - [illegible], höchstens 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die 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 rückwertige Einfriedung (wenn nicht an eine Straße angrenzend) Maschendrahtzaun mit Eisensäulen (keine Beton- oder Holzsäulen) höchstens 1,00 m hoch einschl. Sockel (Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe). Sofern Maschendrahtzäune gestrichen werden, dürfen diese nur in gedeckten Farben einheitlich (keine bunten Anstriche) ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtabgrenzungen an den Einfriedungen.

6. Terrassen: Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung: Die Vorgärten sind als Ziergärten und Grünanlagen anzulegen.

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: Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1.Obergeschoß mindestens 4,o m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Ausnahmen: Wo sich bei Garagen (GA) wegen ihrer Hanglage ein Untergeschoß ergibt, darf dieses zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Beschluß:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem.§ 2 Abs.6 BBauG vom .... bis .... im öffentlich ausgelegt.

BERATZH., den ....

....

(1.Bürgermeister)

Die Gemeinde BERATZHAUSEN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

BERATZHAUSEN, den ....

....

(1.Bürgermeister)

Die Regierung der Oberpfalz (Das Landratsamt REGENSBURG) hat den Bebauungsplan mit Entschließung (Verfügung) vom .... Nr. .... gemäß § 11 BBauG (In Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963 - GVBl.S.194) genehmigt.

BERATZHAUSEN, den ....

....

(1.Bürgermeister)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ...... bis .... in .... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am .... ortsüblich durch .... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

BERATZHAUSEN, den ....

....

(1.Bürgermeister)

Verzeichnis der bestehenden Grundstücksplan-Nr. und der jeweiligen Grundstückseigentümer:

Gemeinde Mausheim	1327, 1315/2, 1024
Stiegler Jakob	1330
Ferstl Wendelin	1329
Janacek Rudolf	1328, 1328/1, 1353/4
Scheuerer Alois	1353
Eibl Karl	1317, 1318, 1318/2, 1320, 1322, 1322/2, 1320
Eibl Josef	1318/1
Achhammer Gertrud	1318/3
Nagengast Therese	1312, 1310
Braun Xaver	1316, 1315, 1314
EISELE	1323
SCHERER	1310, 1308
SCHEUERER	1353

Begründung des Bauleitplanes
(§ 9, Abs.6 BBauG)

1. Dieser Bauleitplan (Bebauungsplan) stellt eine Erweiterung des Bebauungsplanes vom 10.1.1966 dar (genehmigt durch die Regierung am 18.5.1967 Nr.II 11b - 1191 PAR 69). Das Früher geplante Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Da dringender Bedarf an Bauland besteht (wegen der günstigen Lage zum Bahnhof Beratzhausen) wird das Baugebiet entsprechend erweitert.

2. Die Wahl des Standortes bot sich an
   a) wegen der bereits bestehenden Anschlußmöglichkeit an Straßen, Kanalisation (zur Zeit in Planung) und Wasserversorgung; eine ausreichende Wasserversorgungsleitung liegt bereits auf dem Straßengrundstück Flur-St.Nr.1327.
   b) wegen der Zusammenschließung der bestehenden Bebauung zwischen Siedlungsgebiet und vorhandener Streusiedlung auf Flur-St.Nr.1353 und folgende.

3. Soweit bodenordnende Maßnahmen möglich werden sollten, werden diese nach Erkennen ihrer Notwendigkeit ergriffen. Zunächst wird die Bodenordnung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des zweiten Abschnittes des Bundesbaugesetzes (§§ 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.

Errechnung der Erschließungsleistungen:

A) Wasserleitung mit Erdaushub, Sandbett und Abdeckung, mit Zufüllen des Grabens, einschl. Formstücke:

ca.460 lfdm Gußleitung NW 100 mm	à 50,-- DM	23.000,--
ca.160 lfdm Gußleitung NW 80 mm	à 45,-- DM	7.200,--
ca. 8 Stück Feuerschutzhydranten NW80	à 500,-- DM	4.000,--

(Im Straßengrundstück Nr.1327 liegt bereits eine neue Gußwasserleitung NW 100).

B) Straßenbaukosten:

a) Straßenflächen herstellen nach Regelbeispiel, Längs- und Querprofil, Erdabtrag und Erdausgleich, Kiesfilterschicht 10-20 cm stark, mech.stab.Mineralgemisch 10 cm stark. Bitukies 6 cm stark, Verschleißschicht 2 cm stark, 50 cm breiter Spitzgraben mit Betonplatten belegt. Fahrbahnbreite 6,o;4,5mbzw.3,om.

ca.7.300 qm	à 40,-- DM	292.000,--

b) Gehsteig 1,5 m breit, befestigt, geteert

ca.2.300 qm	à 45,-- DM	103.500,--

C) Straßenentwässerung:

Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl. Erdarbeiten

ca. 1.000 lfdm Ø 30 cm	à 35,-- DM	35.000,--
ca. 540 lfdm Ø 20 cm	à 30,-- DM	16.200,--
ca. 20 Stück Straßeneinlaufschächte mit befahrbarem Rost	à 400,-- DM	8.000,--

D) Stromversorgung

a) Verlegung der Starkstromleitung außerhalb des Siedlungsbereiches, z.T. als Erdkabel

Kostenschätzung durch OBAG	ca. DM 12.000,--

b) Straßenbeleuchtung

Peitschenleuchten mit Betonfundament und Kabelanschluß

ca. 12 Stück	à 800,-- DM	9.600,--

E) Grund und Boden:

Straßen- und Gehsteigflächen

ca. 5.300 qm	à 10,-- DM	53.000,--

F) Sonstiges: DM 1.500,--

Erschließungsleistungen - insgesamt : DM 565.000,--

GEMEINDE BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSTEIL OBERNDORF - SÜDOST.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET („WA") IN OFFENER BAUWEISE UND MISCHGEBIET („MI")

M. 1/1000

BERATZHAUSEN, DEN 1. JULI 1969
ERGÄNZT: 20. 11. 1972
2. 5. 1973

ARCHITEKT: ....

MANFRED MIEBLER
ARCHITEKT
8411 BERATZHAUSEN
JURASTRASSE 9 - TELEFON 867

nicht rechtskräftig