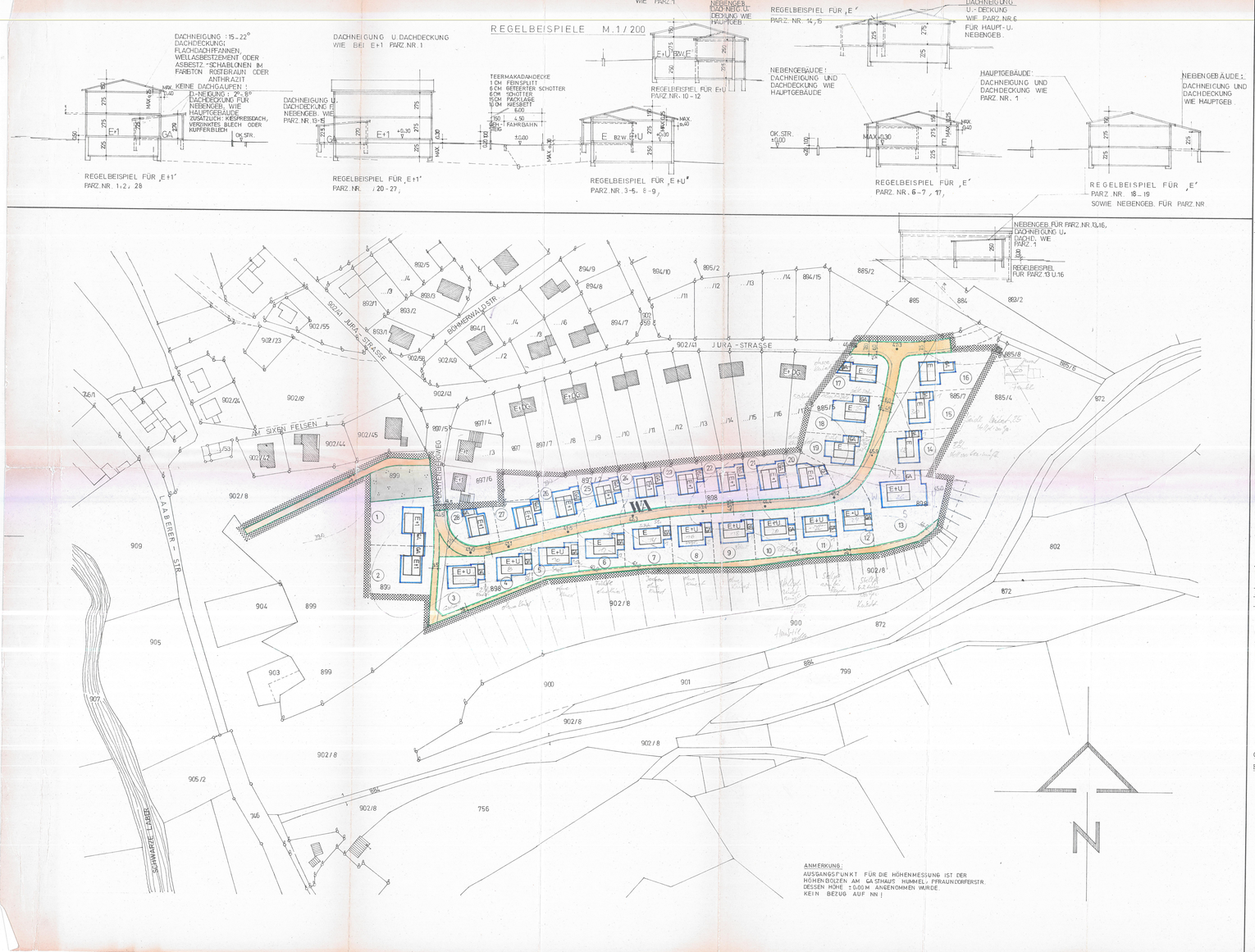


LEGENDE:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GA — FLÄCHE FÜR GARAGEN - NEBENGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (FARKANLAGE)
- E — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS
- E+U — ZULÄSSIG ERD- UND UNTERGESCHOSS
- E+1 — ZULÄSSIG ERD- UND 1 VOLLGESCHOSS
- 6,0 15 3,5 3,5 7,5 6,0 — BREITE DER STRASSE EINSCHL. BÜRGERSTEIG
- GA — NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH
- NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH

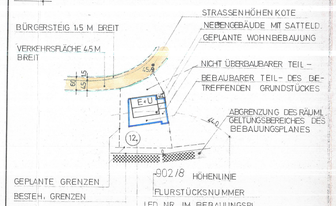
SEITENVERHÄLTNIS DER EINZELNEN GEBÄUDE 5 : 4
KLEINSTE HAUSBREITE 6,00 M

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAULINIEN UND BAUGRENZEN:

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE

B) FÜR DIE HINWEISE:

- 6 — BESTEHENDE GRENZEN
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 885/7 — FLURSTÜCKSNUMMERN
- 92,0 — HÖHENLINIE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- E+U, E+1 — GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E,E+U, E+1, ZWINGEND
  (MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNGEN UND DER GESCHOSSZAHLEN)
- P — PARKPLATZ - ÖFFENTL. PARKPLÄTZEN
- 22 — LFD. NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 4,5 — OBAG - SCHUTZSTREIFEN



O = OFFENE BAUWEISE G = GESCHLOSSENE BAUWEISE

LFD.NR. DER ZEICHNUNG	NUTZUNGSBEZ.		BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE qm	LFD.NR. DER ZEICHNUNG	NUTZUNGSBEZ.		BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE qm
	WA = WOHNGEBIET ALLGEMEIN 1 = EINGESCH. 2 = ZWEIGESCH. BEBAUUNG						
1	WA	2	O 1140	15	WA	1	O 1000
2	WA	2	O 1140	16	WA	1	O 1140
3	WA	1	O 920	17	WA	1	O 770
4	WA	1	O 670	18	WA	1	O 1000
5	WA	1	O 670	19	WA	1	O 970
6	WA	1	O 730	20	WA	2	O 700
7	WA	1	O 800	21	WA	2	O 700
8	WA	1	O 750	22	WA	2	O 670
9	WA	1	O 750	23	WA	2	O 650
10	WA	1	O 750	24	WA	2	O 650
11	WA	1	O 750	25	WA	2	O 700
12	WA	1	O 800	26	WA	2	O 750
13	WA	1	O 1540	27	WA	2	O 620
14	WA	1	O 970	28	WA	2	O 620

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) 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 unterzuordnen sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 40 cm über OK.Straße. Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. In den Straßen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 40 cm, am Ortgang bis 20 cm; Dachausbauten nicht zulässig. - Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. (Zusatz bei Hanggebäude: Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen ab natürlichen Gelände für Gebäude beim Typ "E+U", Parz.Nr. 3,5 ., 8 - 13, und bei Typ "E+1" Parz. Nr. 1, 2, 17 - 28, 6,30 m und bei Typ "E" Parz.Nr. 6 - 7,14-16 , 5,50 m nicht übersteigen.E+U nur zulässig, wenn die Geländeverhältnisse es erlauben. Sand.E mit Sockel max. 50cm zulässig, talseitig.

3. Nebengebäude: (Garagen- GA) Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den in 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.

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

5. Einfriedung: Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 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 (keine bunten Anstriche) ausgeführt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtabgrenzungen an den Einfriedungen. sowie Drahtzäune aller Art an öffentl. Verkehrsflächen.

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 4,0 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.

B E S C H L U S S :

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

Beratzhausen, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

Die Marktgemeinde 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 Parsberg) 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 Beratzhausen 897/2; 898; 885/5; 885/7; Pöppl 899

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

1. Dieser Bauleitplan (Bebauungsplan) stellt eine Erweiterung des Bebauungsplanes vom 26.3.1968 bzw. 29.8.1968 der (genehmigt durch die Regierung am .....). Das früher geplante Gebiet ist fast vollständig bebaut. Da dringender Bedarf an Bauland besteht (wegen Ansiedlung mehrerer Industriebetriebe) 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-Str.Nr. 897/5 bzw. 902/41,
b) als südlicher Abschluß der bestehenden Siedlung zum Steilhang Fl.Nr. 902/8.

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 Vorkaufrecht 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 u. Abdeckung, mit Zuführen des Grabens, einschl. Formstücke:

ca. 400 lfdm Gußleitung NW 100 mm	à 50,--	DM	20.000,--
ca. 3 Stück Feuerschutzhydranten NW 80	à 500,--	DM	1.500,--

B) Straßenbaukosten:

a) Straßenflächen herstellen nach Regelbeispiel, Länge- u. Querprofil, Erdabtrag u. Erdausgleich, Einefilterschicht 20 cm stark, mech.stab. Mineralgemisch 10 cm stark. Bitukies 6 cm, verschleißschicht 2 cm, 50 cm breiter Spitzgraben mit Betonplatten belegt. Fahrbahnbreite 6,0 m bzw. 4,5 m.			
ca. 2000 qm	à 35,--	DM	70.000,--
b) Gehsteig 1,5 m breit, befestigt, geteert mit Bordstein.			
ca. 600 qm	à 50,--	DM	30.000,--
c) Fußweg am Hang mit Schotterdecke			
ca. 1200 qm	à 10,--	DM	12.000,--
C) Straßenentwässerung: Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl. Erdarbeiten.			
ca. 300 lfdm Ø 30 cm	à 40,--	DM	12.000,--
ca. 8 Stück Straßeneinlaufschächte m.R.	à 400,--	DM	3.200,--
D) Kanalisation:			
ca. 300 lfdm Tonrohr Ø 50 cm einsch. Erd.A	60,--	DM	18.000,--
E) Stromversorgung: Stromanschluß durch Vertrag zwischen Marktgemeinde und OBAG geregelt.			
ca. 5 Stück Peitschenleuchten m.Anschl.	à 800,--	DM	4.000,--
F) Grund und Boden:			
a) 2.600 qm Str.u.Gehsteigflächen	à 8,--	DM	20.800,--
b) 900 qm öffentl. Grünflächen	à 8,--	DM	7.200,--
c) 1.200 qm öffentl. Fußwege am Hang	à 8,--	DM	9.600,--
G) Sonstiges:		DM	1.700,--
Erschließungsleistungen - insgesamt :		DM	210.000,--

MARKT BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -
FÜR DEN ORTSTEIL
BERATZHAUSEN "AM LICHTENBERGWEG"

ALLGEMEINES WOHNGEBIET ("WA") IN
OFFENER BAUWEISE

M. 1 / 1000

BERATZHAUSEN, DEN 10. JAN. 1970

ENTWURFSVERFASSER: MANFRED NIEßLER
ARCHITEKT
BERATZHAUSEN
JURASTRASSE 7 TEL. 09498/1

GEÄNDERT LT. GEMEINDERATS-BESCHLUSS V. 27.4.1971