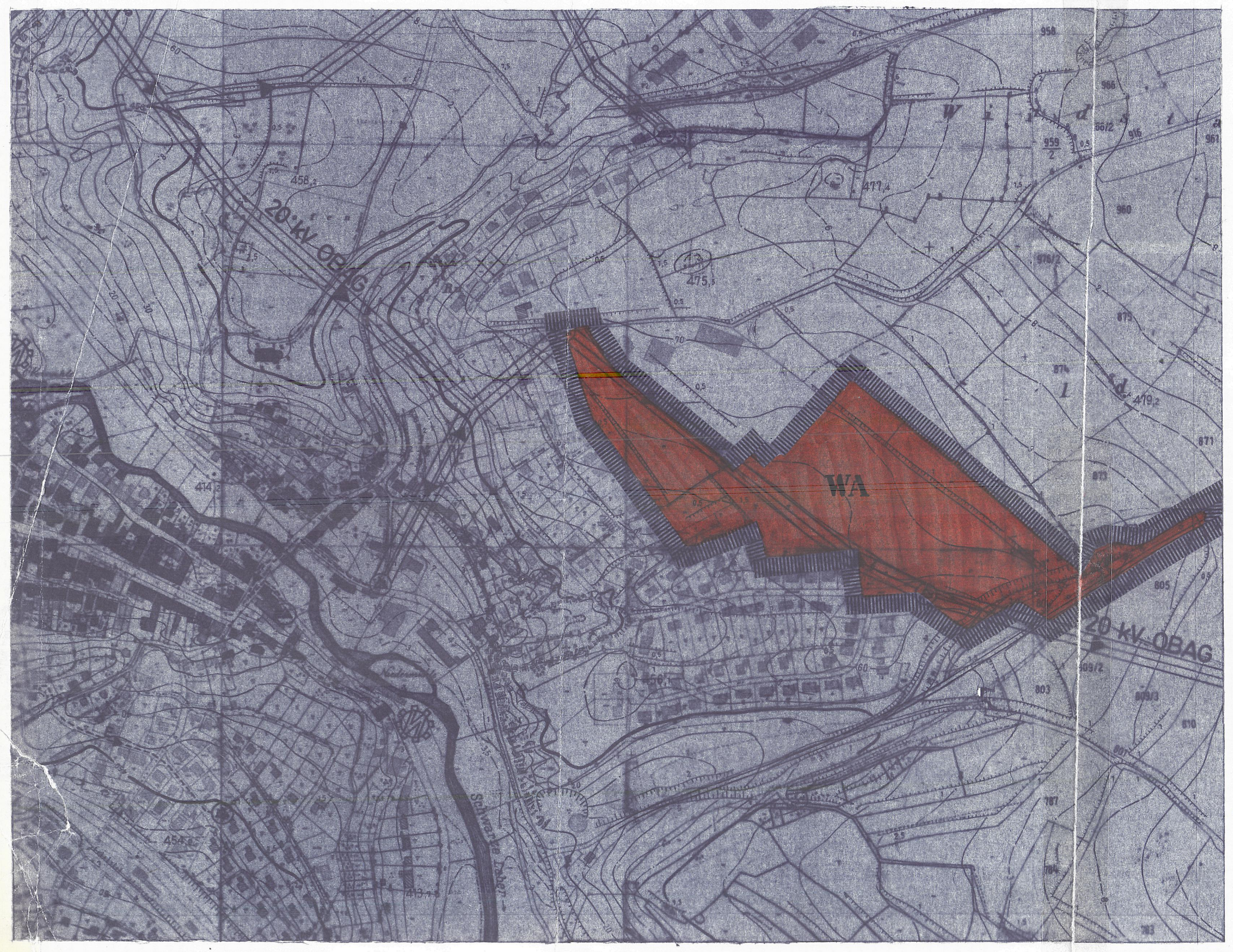
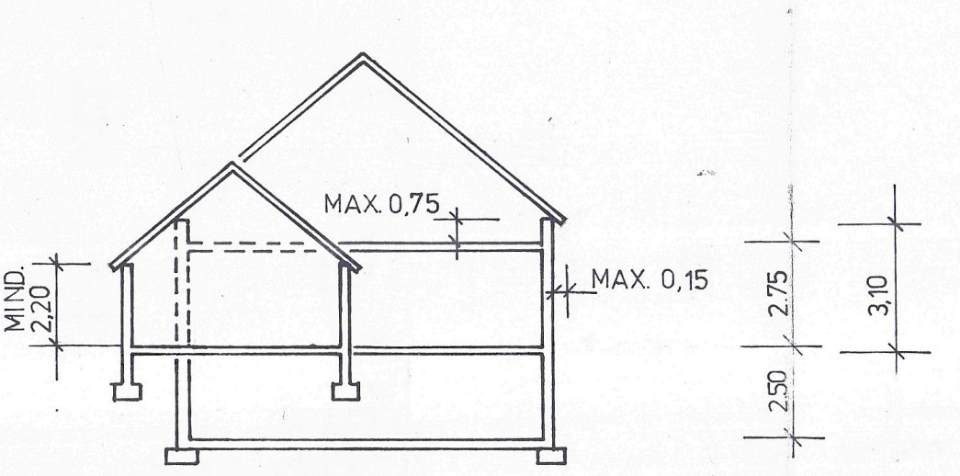
BAUGEBIET "ZEHENTBERG" BERATZHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

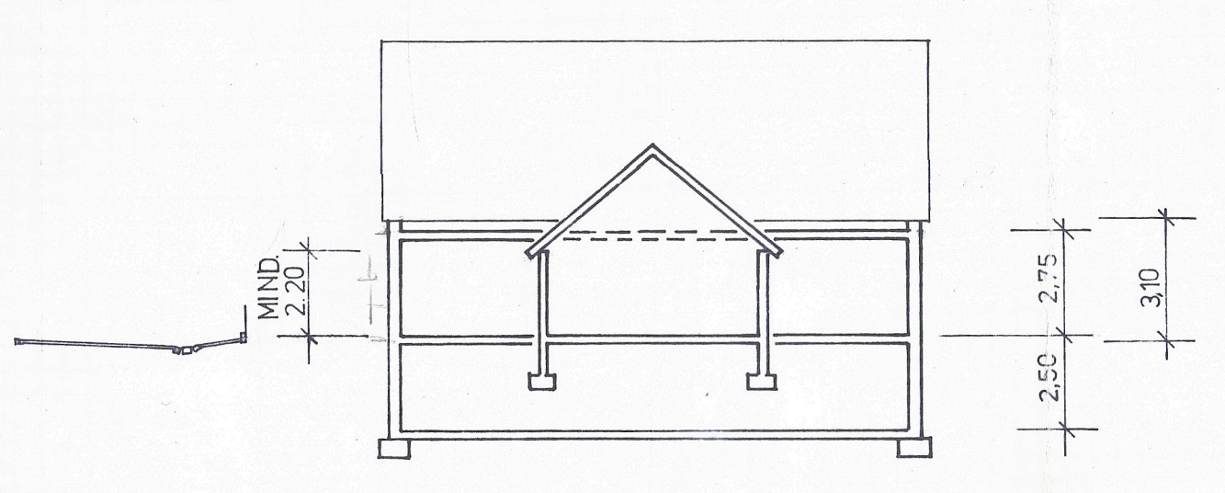


REGELBEISPIELE M 1:200

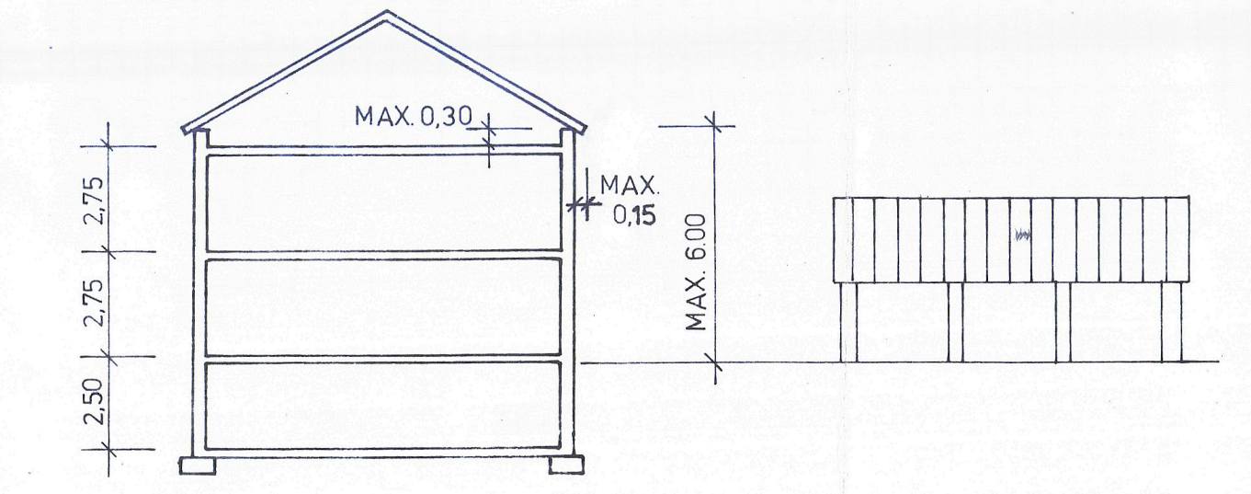
① E+D
DACHNEIGUNG: 38°-42°
DACHEINDECKUNG: ZIEGEL, ROT



② E+D
DACHNEIGUNG: 38°-42°
DACHEINDECKUNG: ZIEGEL, ROT

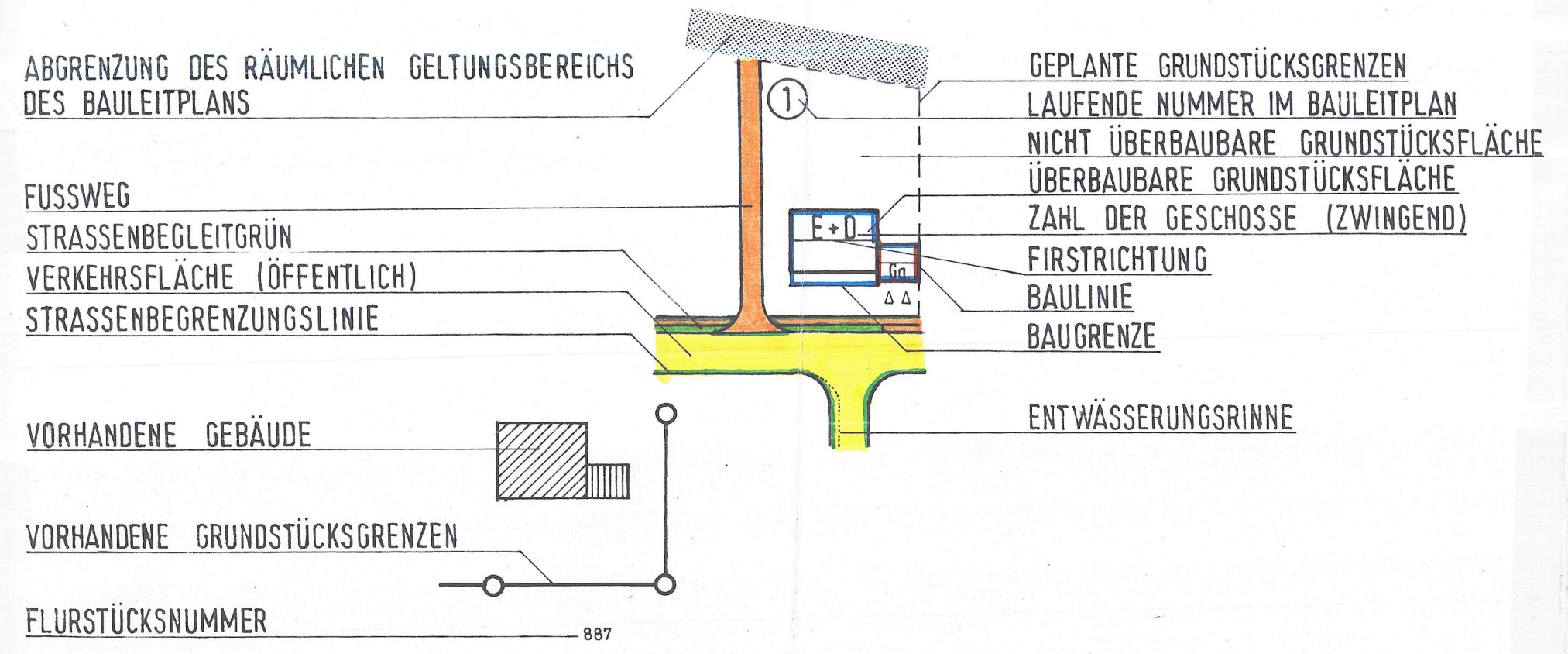


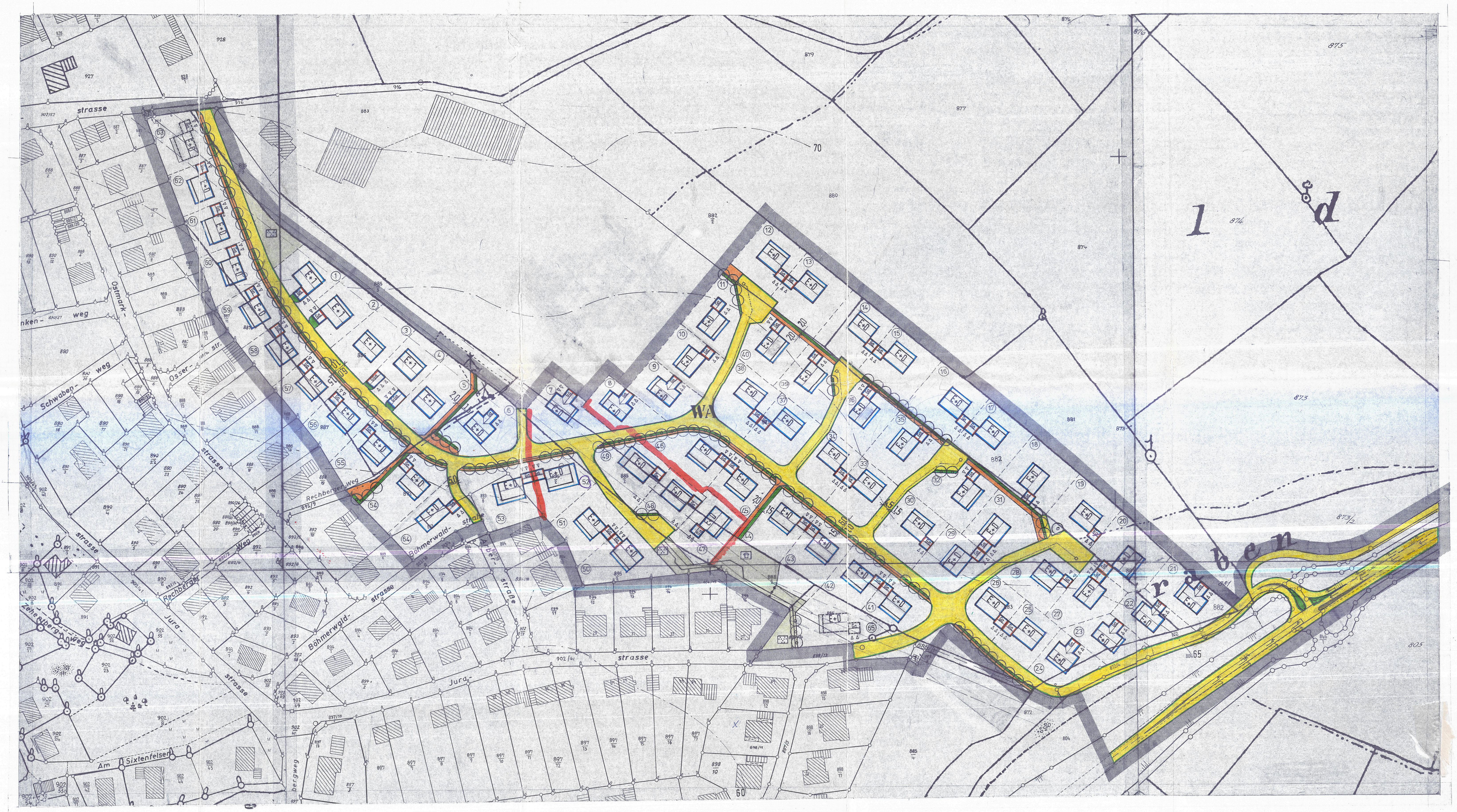
③ E+1
DACHNEIGUNG: 28°-32°
DACHEINDECKUNG: ZIEGEL, ROT



ALLE NEBENGEBÄUDE (GARAGEN):
DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE

SCHEMATA:


ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BAULEITPLANS
FUSSWEG
STRASSENBEGLEITGRÜN
VERKEHRSFLÄCHE (ÖFFENTLICH)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
VORHANDENE GEBÄUDE
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSNUMMER
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
LAUFENDE NUMMER IM BAULEITPLAN
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ZAHL DER GESCHOSSE (ZWINGEND)
FIRSTRICHTUNG
BAULINIE
BAUGRENZE
ENTWÄSSERUNGSRINNE
E+D
Ga
1
887



A Begründung

1. Um den weiteren Wohnflächenbedarf (die vorh. Gebiete sind bebaut) und damit dem Wunsch nach Einfamilienhäusern in Beratzhausen Rechnung zu tragen, weist der Markt Beratzhausen ein WA-Gebiet aus. Um die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und der vorhandenen Ortschaft anpassen zu können, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
2. Eine wirtschaftliche Erschließung ist möglich. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (Vorentwurf) enthalten.

B Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Straßenbau	
Straßen mit zweilagiger Bitumendecke 6552 qm a 85,-- DM	556.920,-- DM
Gehwege mit Gehwegplatten 1661 qm a 60,-- DM	99.660,-- DM
Straßenbegleitgrün 925 qm a 12,-- DM	11.100,-- DM
2. Kanalisation 1090 lfdm a 600,-- DM	654.000,-- DM
3. Wasserversorgung 1090 lfdm a 250,-- DM	272.500,-- DM
4. Straßenbeleuchtung ca. 17 Pilzleuchten a 1.500,-- DM	25.500,-- DM
5. öffentliche Grünflächen 1829 qm a 18,-- DM	32.922,-- DM
6. Ausstattung Kinderspielplatz pauschal	7.000,-- DM
	1.659.602,-- DM

C Bebauungsvorschriften

Allgemeines Wohngebiet

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. 1.S. 1763) in offener Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschoßzahlen und Baulinien sind bindend; Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeanordnungen und Firstrichtungen sind bindend; ebenso die Dachneigungen, -eindeckungen und -überstände, sowie die Trauf- und Sockelhöhe, die aus den Regelbeispielen zu ersehen sind.
Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll nicht unter 5:4 liegen. Dachflächenfenster sind unzulässig, an ihre Stelle treten stehende Dachgaupen (gilt nur bei E+D-Typen).
Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Glatt- oder Rauhputze in erdfarbenen Tönen oder weiß zulässig, sowie Holzschalungen.

4. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen in Putzart, -farbe sowie Dachweise und -deckung wie der Hauptbau.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Baugestaltung (Bauhöhe, Dachneigung, -deckung etc.) dem bereits bestehenden Gebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Sind Nebengebäude (Garagen) nicht an der Grenze vorgesehen, so hat der Mindestabstand zur Nachbargrenze 2,50 m (= Traufhöhe) zu betragen.

5. Außenwerbung

Es sind nur Werbeeinrichtungen zulässig, die mit Gebäuden fest verbunden sind und die nicht verunstalten, zudem müssen sie am Ort der Leistung angebracht sein. Sie dürfen eine Fläche von 1,0 qm nicht überschreiten; Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Wechsellicht und Farbmischungen unzulässig. Nicht gestattet ist Reklame aller Art auf den Dächern der Gebäude.

6. Einfriedung

1. Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
   Holzzäune, max. Höhe 1,20 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich;
   Sockel max. 5 cm über GOK.
   Die Flächen vor den Garagen sind nicht mit einzuzäunen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:
   a) Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockelhöhe max. 15 cm über GOK
   b) Holzzäune, wie unter 6.1 beschrieben.

7. Freileitungen

Freileitungen, mit Ausnahme der 20 kV - Leitung, innerhalb des Baugebiets sind zu verkabeln. Allerdings sind Parzelle Nr. 63 u. 65 erst bebaubar, wenn die 20 kV-Leitung verkabelt ist.

8. Bepflanzung, Gärten

Vor- und Hauptgärten sind landschaftsgerecht anzulegen und zu pflegen. Fremdartige und buntlaubige bzw. -nadlige Gehölze sind zu vermeiden.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze haben mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen andere Abstände ergeben.

D Zeichenerklärung für die planerische Festsetzung

	1. Verkehrsflächen
🟨	öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegrenzungslinie
🟧	öffentliche Fußwege
🟨🟩	Straßenbegleitgrün
	2. Grünflächen
🟩	öffentliche Grünfläche
▢	Kinderspielplatz
▢	Parkanlage
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
○○○	3. Geplante Allee
—	4. Baugrenze blau
—	Baulinie rot
③	Parzellennummer
WA	"Allgemeines Wohngebiet"
E+D/E+1	Zwingend festgelegte Geschoßzahl
Ga ΔΔ	Garagen mit Zufahrtsrichtung
GGa ΔΔΔ	Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrtsrichtung
T	Trafostation
8,0 20 KV 8,0	Hochspannungsleitung mit Abstandsflächen
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des verbindlichen Bauleitplans
Hinweise:	
– – – –	Geplante Grundstücksgrenzen
—·—	Höhenlinien

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Gebauungsplanes	10.07.1980
Bürgerbeteiligung nach § 2a 8 BBauG	11.01.1982
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	20.01.1982
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	08.02.1982 – 09.03.1982
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG i.d.F.d.Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. 1.S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. 1.S. 3281) und Art. 23 der GO i.d.F.d.Bek. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalwirtschaftlicher Vorschriften vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525) und durch Gesetz über die Änderung der Zugehörigkeit von Gden zu Verwaltungsgemeinschaften vom 10.8.1979 (GVBl. S. 223), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch das Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) und Gesetz vom 15.4.77 (GVBl. S. 115)	24.03.1982
Genehmigung des Bebauungsplanes durch ~~die Regierung bzw.~~ das Landratsamt Nr. V/1 - Mi.	06.07.1982
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung	16.07.1982

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
'ZEHENTBERG' M 1:1000

– Ost BA I u II

MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG

Verfahrensvermerke s. Innenseite

Abschnitt I gilt für Parz. 1 mit 6 u. 53 mit 64
" II " " " 7/47 mit 52

GEFERTIGT: 20.11.81
GEÄNDERT: 3.12.81

DIPL.-ING. INGRID MACHALITZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
8411 UNDORF, AM KUGELBAUM 19, TELEFON 09404/1878

I. Machalitzky