

Original

**1. ÄNDERUNG ZUM
VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
'ZEHENTBERG III' M1:1000**

**MARKT BERATZHAUSEN
LANDKREIS REGENSBURG**

1. BEGRÜNDUNG
2. ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
3. VERFAHRENSBESCHREIBUNG

A BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Allgemeines Wohngebiet

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinn des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. 1.S. 1763) in offener Bauweise, (mit Ausnahme der Hausgruppen der Parzellen-Nr. 5-7, 10,11, 14-16, 1,2,34 in geschlossener Bauweise.)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,8.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

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

4a. Nebengebäude (Garagen)

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

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf 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 Grenzbau-recht festgesetzt.

4b. Die Parzelle 35 darf erst nach einer Beseitigung der bestehenden 20-kV-Leitung bebaut werden.

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 und eine Ausladung von 0,60 m 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 1,00 m, senkrecht gelattet, natur oder dunkelbraun; in den einzelnen Straßenzügen einheitlich. Sockel max. 5 cm über GOK.

Die Flächen vor den Garagen dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:

a) Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,00 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockelhöhe max. 15 cm über GOK.

b) Holzzäune, wie unter 6.1 beschrieben.

7. Bepflanzung, Gärten

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

8. Hinweise

a) Je nach örtlich anzutreffender Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

b) Bei den Bauarbeiten können archäologische Bodenfunde auftreten. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot für solche Bodenfunde gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

c) Dem von der Kreisstraße R 11 herrührenden Verkehrslärm wird mit der heute üblichen Bauweise (Außenwände, Fenster, Dachhautisolierung) Rechnung getragen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B VERFAHRENSBESCHREIBUNG ZUR 1. ÄNDERUNG VOM 14.04.88

1. Der ~~XXXXXX~~ / Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21. März 1988.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß §2a Abs.2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.1988..... hat am 24.05.1988..... stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.1988 wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 08.08..... bis 09.09.1988..... öffentlich ausgelegt.

Markt Beratzhausen

.....
(Gemeinde / Markt / Stadt)

10.09.1988...

(Datum)

.....
(Unterschrift l. Bürgermeister)
(Laßleben)



(Siegel)

4. Der ~~XXXXXX~~ Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.1988 den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG in der Fassung vom 14.04.1988... als Satzung beschlossen.

Markt Beratzhausen

.....
(Gemeinde / Markt / Stadt)

22.09.1988...

(Datum)

.....
(Unterschrift l. Bürgermeister)
(Laßleben)



(Siegel)

5. Das Landratsamt Regensburg..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.01.1989..... Nr.V/1-610-38/88-Ed..... gemäß §11 BBauG genehmigt/rechtsaufsichtlich beanstandet.

Landratsamt Regensburg

.....
(Landratsamt)

05.01.1989.....

(Datum)

i.A.

gez. Mages

..Oberregierungsrat.....
(Unterschrift)

- 5 b) Der MGR hat die Beanstandungen in seiner Sitzung vom 22. Februar 1989 gebilligt.



Markt Beratzhausen
Beratzhausen, den 27.02.1989

Handwritten signature
1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..03..März.1989..... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Beratzhausen
.....
(Gemeinde / Markt / Stadt)

03.03.1989
.....
(Datum)



(Siegel)

Handwritten signature
.....
(Unterschrift 1. Bürgermeister)
(Laßleben)

7. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Amtsstunden im Rathaus Beratzhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Markt Beratzhausen
.....
(Gemeinde / Markt / Stadt)

03.03.1989
.....
(Datum)



(Siegel)

Handwritten signature
.....
(Unterschrift 1. Bürgermeister)
(Laßleben)