

Geändert auf Grund des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes
Regensburg vom 09.03.1987, Az.: V/1-610-56/86-Ed.

VERBINDLICHER BAULEITPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) 'ZEHENTBERG III' M1:1000

MARKT BERATZHAUSEN LANDKREIS REGENSBURG

1. BEGRÜNDUNG
2. ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (GEÄNDERT 25.3.1987)
3. VERFAHRENSBESCHREIBUNG

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Undorf, 30.4.1986

Ort, Tag

30.4.1986

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

DIPL.-ING. J. MACHALITZKY
8411 UNDORF, AM KUGELBAUM 19

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 20.10.86
mit 20.11.86 in Beratzhausen, Rathaus, Z.N. 4 öffentlich ausgelegt.

Beratzhausen, den 17.12.86
Markt Beratzhausen

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

1. Bürgermeister



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. I.S. 1763) in offener Bauweise, mit Ausnahme der Hausgruppe auf Parzelle Nr. 4,5,6 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 Rauhputze in erdfarbenen Tönen oder weiß zulässig, sowie Holzschalungen.

4. 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 Grenzbaurecht festgesetzt.

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 Schnee-...schmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge 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.

9. Bebaubarkeit der Parzelle 31

Parzelle Nr. 31 ist erst bebaubar, wenn die 20 kV-Leitung verkabelt ist.

B VERFAHRENSBESCHREIBUNG

1. Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15. Januar 1986 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 31.01.1986 im Mitteilungsblatt und am 28.01.1986 durch die Amtstafel.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß §2a Abs.2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.1986.... hat am 23.05.1986..... stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.1986.. wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 20. Oktober 1986.. bis 20. November 1986.. öffentlich ausgelegt.

Markt Beratzhausen

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

21. November 1986

(Siegel)



(Unterschrift l. Bürgermeister)
(Laßleben)

Marktgemeinderat

4. Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.1986 den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG in der Fassung vom 04.04.1986.... als Satzung beschlossen.

Markt Beratzhausen

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

10.12.1986

(Siegel)



(Unterschrift l. Bürgermeister)
(Laßleben)

5. Das Landratsamt Regensburg..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09. März 1987..... Nr. V./1-6.10-56/86-Ed..... gemäß §11 BBauG ~~genehmigt~~ unter Auflagen genehmigt.

Landratsamt Regensburg

.....
(Landratsamt)

09. März 1987

.....
(Datum)

l.A.

.....
(Unterschrift)

- 5 a. Der Markt hat auf Grund des Marktgemeinderatsbeschlusses Nr. 5 a und b, vom 25.03.1987, die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen gebilligt und das eingeschränkte Beteiligungsverfahren durchgeführt. Einwendungen sind nicht erhoben worden. Der Bebauungsplan wurde deshalb als Satzung beschlossen (Nr. 15, vom 06.05.87)
-In der geänderten Fassung vom 25.03.1987-.

6. Die Genehmigung des ^{geänderten} Bebauungsplans wurde am ...15.05.1987.....
gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

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

16.05.1987
.....
(Datum)

(Siegel)



.....
(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)

16.05.1987
.....
(Datum)

(Siegel)



.....
(Unterschrift 1. Bürgermeister)
(Laßleben)