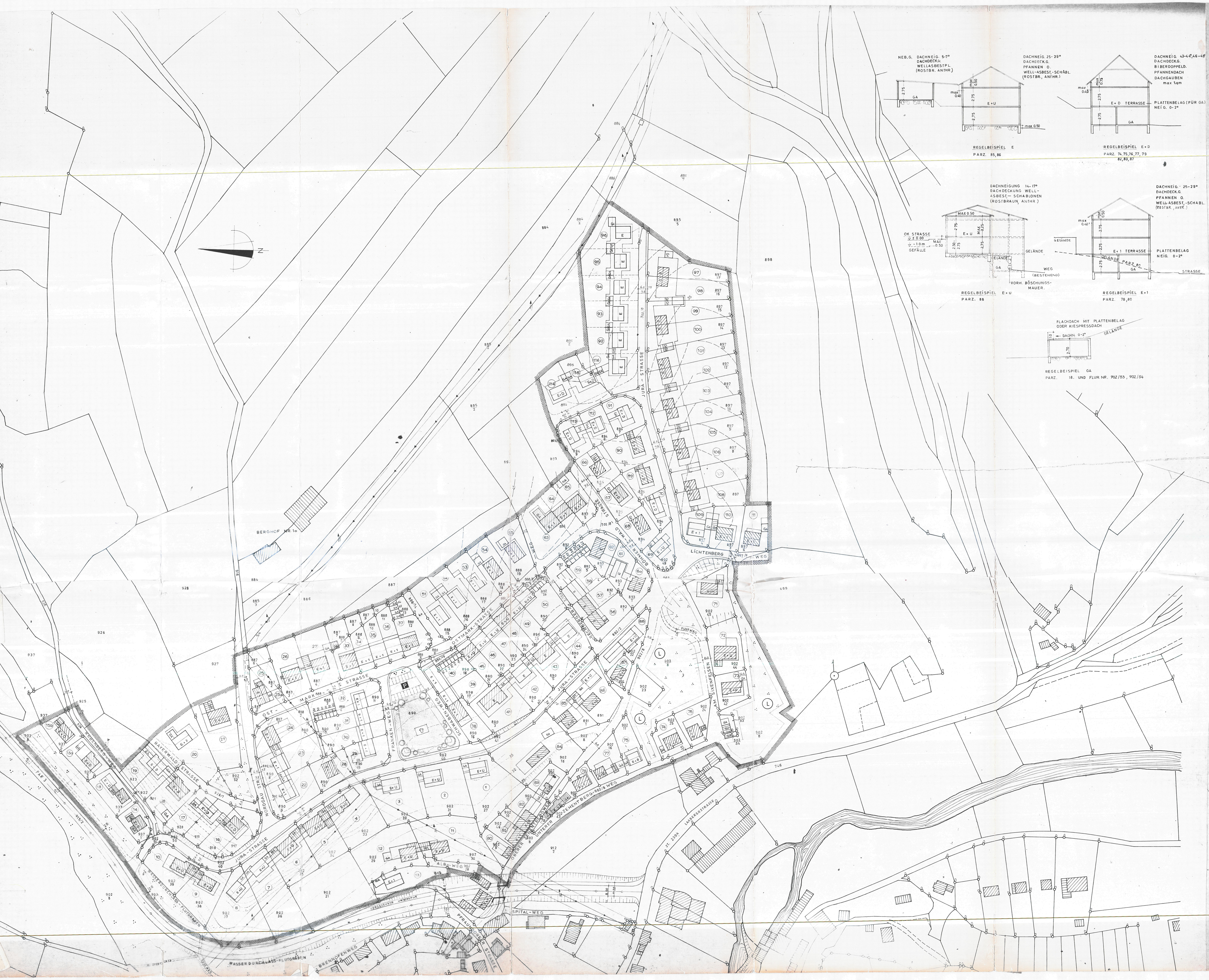
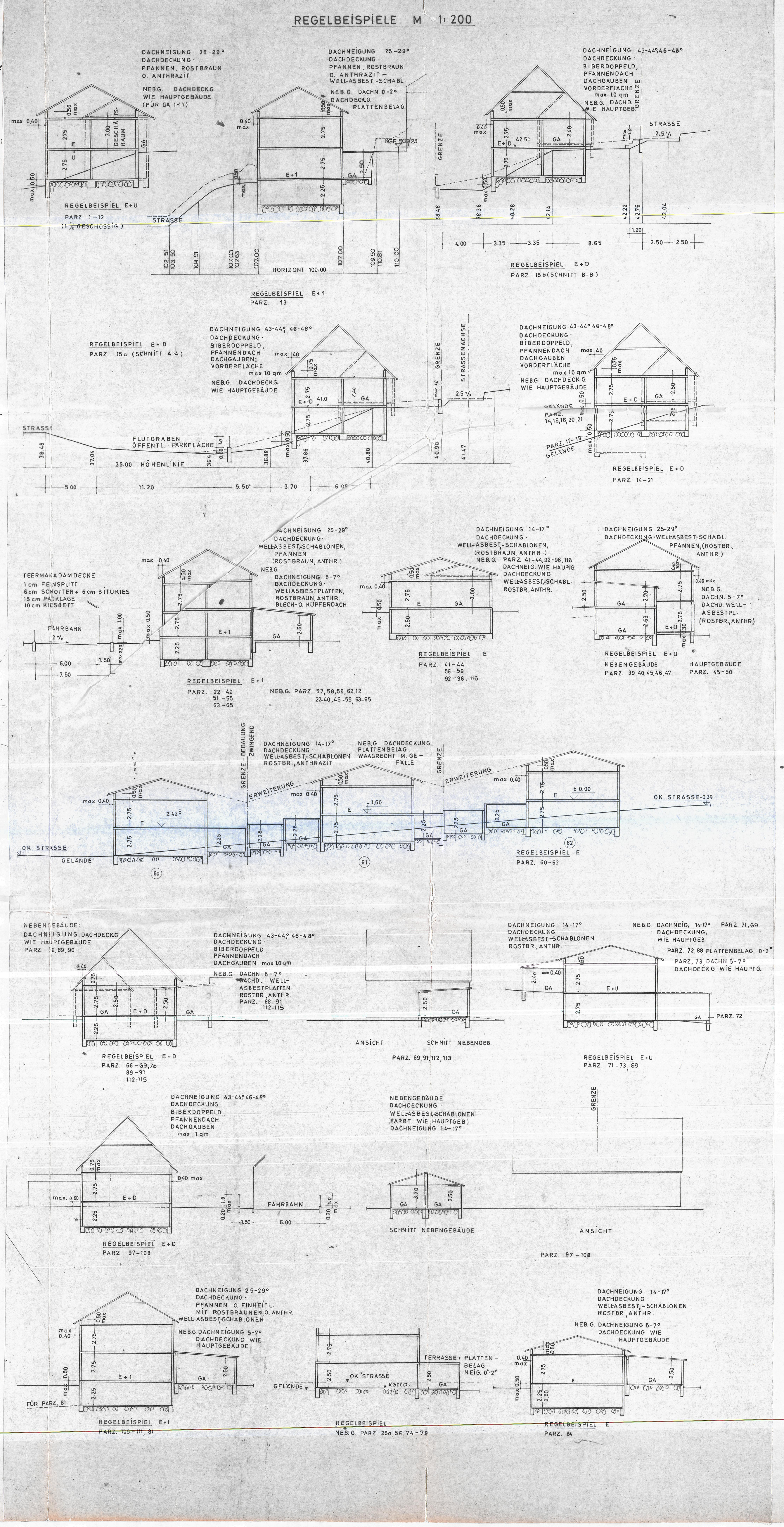

JURA-STRASSE
LICHTENBERG-WEG
AM SIXENFELSEN
FUSSWEG
BÖHMERWALD-STRASSE
PECHBERGER-WEG
OSTMARKSTRASSE
SCHWABEN-WEG
FRANKEN-WEG
OST-MARK-STRASSE
NORDGAU-STR.
BAYERWALD-STRASSE
KUBENBERG-WEG
ALBA-WEG
SPITAL-WEG
PFRAUNDORFER STRASSE
BRENNOFENWEG
UNTERER ZEHENTBERG-WEG
LAABERERSTRASSE
ST. 2394
PAR 3
WASSERDURCHLASS-FLUTGRÄBEN
BERGHOF NR. 1o
N
REGELBEISPIEL E
PARZ. 85,86
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 74,75,76,77,79 82,83,87
REGELBEISPIEL E+U
PARZ. 88
REGELBEISPIEL E+1
PARZ. 78,80
REGELBEISPIEL GA
PARZ. 18. UND FLUR NR. 902/53, 902/54
FLACHDACH MIT PLATTENBELAG ODER KIESPRESSDACH
OK STRASSE

REGELBEISPIELE M 1:200


REGELBEISPIEL E+U
PARZ. 1-12 (1½ GESCHOSSIG)
REGELBEISPIEL E+1
PARZ. 13
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 15b (SCHNITT B-B)
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 15a (SCHNITT A-A)
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 14-21
REGELBEISPIEL E+1
PARZ. 22-40, 51-55, 63-65
NEB.G. PARZ. 57,58,59,62,12 22-40,45-55,63-65
REGELBEISPIEL E
PARZ. 41-44, 56-59, 92-96,116
REGELBEISPIEL E+U
NEBENGEBÄUDE PARZ. 39,40,45,46,47
HAUPTGEBÄUDE PARZ. 45-50
REGELBEISPIEL E
PARZ. 60-62
REGELBEISPIEL E+U
PARZ. 71-73, 69
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 66-68,7o 89-91 112-115
SCHNITT NEBENGEB. PARZ. 69,91,112,113
REGELBEISPIEL E+D
PARZ. 97-108
ANSICHT PARZ. 97-108
REGELBEISPIEL E+1
PARZ. 109, 111, 81
REGELBEISPIEL
NEB.G. PARZ. 25a, 56, 74-79
REGELBEISPIEL E
PARZ. 84
HORIZONT 100.00
HÖHENLINIE
FLUTGRABEN ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
STRASSENACHSE
GRENZE
TEERMAKADAMDECKE
1cm FEINSPLITT
6cm SCHOTTER + 6cm BITUKIES
15cm PACKLAGE
10cm KIESBETT
FAHRBAHN
ERWEITERUNG
GELÄNDE

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

▨ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG.)

BESTEHEND	GEPLANT	
———	- - -	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
7.5 6.0 1.5	7.5 6.0 1.5	UNTERSCHEIDUNG ZWISCHEN FAHRBAHN- UND GEHWEGFLÄCHEN M. STRASSEN U. GEHWEGBR.
P		ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN (PARKPLATZ)
		GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
		PARKANLAGE
		SPIELPLATZ

Ⓛ DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN

GEBÄUDETYPEN
(FIRSTRICHTUNGEN, GESCHOSSZAHL)

E	ZULÄSSIGES ERDGESCHOSS
E+1	ZULÄSSIGES ERD-U. 1 VOLLGESCHOSS
E+D	ZULÄSSIGES ERD-U. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
E+U	ZULÄSSIGES ERD-U 1 UNTERGESCHOSS
GA	GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH
GA	GARAGEN UND NEBENGEBAUDE MIT SATTELDACH

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGE U. LEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

MIT GEH,- FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN:

O	OFFENE BAUWEISE
———	BAULINIEN
———	BAUGRENZEN
———	STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN

B. FÜR DIE HINWEISE

———	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- - -	VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
902/45	FLURSTÜCKSNUMMERN
45	HÖHENLINIEN UND HÖHENQUOTE
E+D	VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
GA GA	VORHANDENE NEBENGEBÄUDE BZW. GARAGEN
E+1 E+D E,E+U	GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E, E+1, E+D, E+U, ZWINGEND
⑦①	LAUFENDE NUMMER IM BEBAUUNGSPL.
▥	ABBRUCH

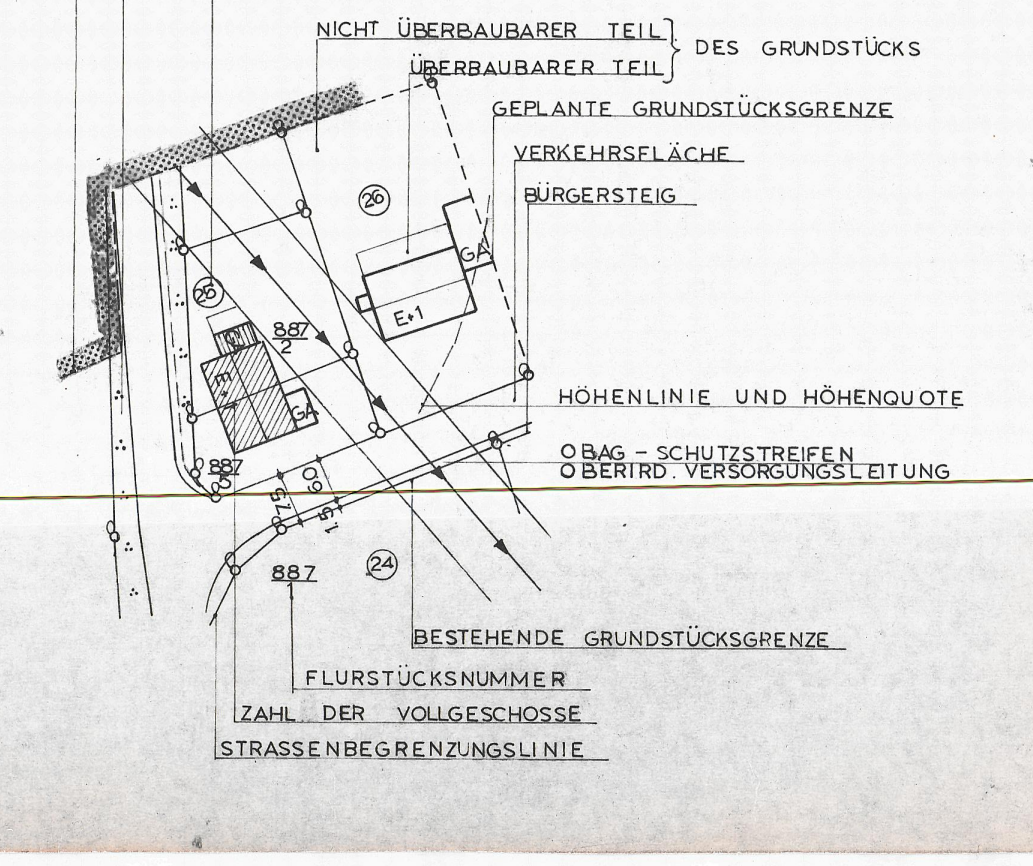
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNGEN UND DER GESCHOSSZAHLEN

GRZ. — ZULÄSSIGE GRUNFLÄCHENZAHL FÜR ALLE GEBÄUDE DARF HÖCHSTENS 0.4 BETRAGEN

GFZ. — ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL DARF BETRAGEN, SOWEIT SICH AUS DEN FESTGELEGTEN BAULINIEN UND BAUGRENZEN KEINE GERINGEREN WERTE ERGEBEN

BEI EINEM VOLLGESCHOSS : 0.5

BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN : 0.8


ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPL.
ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
LFD. PARZELLENNUMMER
NICHT ÜBERBAUBARER TEIL
ÜBERBAUBARER TEIL
DES GRUNDSTÜCKS
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
VERKEHRSFLÄCHE
BÜRGERSTEIG
26
25
E+1
GA
887/2
887
24
7.5
6.0
1.5
HÖHENLINIE UND HÖHENQUOTE
OBAG - SCHUTZSTREIFEN OBERIRD. VERSORGUNGSLEITUNG
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSNUMMER
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Bebauungsvorschriften für "Allgemeines Wohngebiet" (WA):

1. Nutzungsart: Die Art der Bebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in offener Bauweise nach § 4 der Baunutzungsverordnung v.26.6.62 und Neufassung vom 26.11.68 festgesetzt.

2. Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. -Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. -An-u.Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw.Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 5o cm; -Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. -Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 4o cm, am Ortgang bis zu 1o cm; Dachausbauten zulässig nur an Steildächern "E+D" (43-44, 46-48°) wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt; Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Daugaupen darf 1,o qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. (Zusatz bei Hanggebäude) Die Traufhöhe darf an der Talseite gemessen ab natürlichem Gelände, für Gebäude beim Typ "E+U" Nr. 1-12; 45-5o; 69; 71-73; 85; 86; und beim Typ "E+D" nur für lfd.Nr. 15 a; 15 b; 17; 18; 19; 74-79; 82; 83; 87; 6,5o 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 sie 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 ect.einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Bei Gebäude lfd.Nr. 25a; 28; 38; 56; 6o; 61; 62; 64; 65; 73; 74; 8o; 81; 82; 88; ist eine Garage im Untergeschoß bzw.Keller des Hauptgebäudes eingebaut.

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 Leuchtreklamen sind grelle Fraben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig . Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von o,3o qm und eine Ausladung von o,6o m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen: Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausmahmen von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,2o 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. Bei der Errichtung der Einfriedung entlang der Straßenführung hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Zaunhöhe, Einfriedungsmaterial und Anstriche ect.einem bereits in dieser Straßenführung bestehenden Einfriedung anzugleichen. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls, einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Seitl.und rückwärtige Einfriedung (wenn sie nicht an eine Straße angrenzt)aus Maschendrahtzaun mit Eisensäulen (keine Beton-oder Holzsäulen), höchstens 1,2o 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. Terrassierungen: Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis zu 6o 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-seitl. Nachbargrenze - haben bei Gebäuden "E+D","E +U" und bei Gebäuden "E+1" mind. 4,oo m außer 3,oo m bei Gebäude Nr.13 zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

1o.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.

Beratzhausen, den ....

Siegel ....
(Bürgermeister)

Die Marktgemeinde Beratzhausen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Beratzhausen, den ....

Siegel ....
(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.Oktober 1963 - GVBl. S.194) genehmigt.

Beratzhausen, den ....

Siegel ....
(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 ....

Siegel ....
(Bürgermeister)

Begründung des Bauleitplanes

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Der vorliegende Bauleitplan stellt eine Änderung und Zusammenfassung der bisherigen Bauleitpläne für das Baugebiet Zehentberg (bisher bezeichnet als Bauleitplan Nr.1, 1 a, 1 b, und 1 c) dar. Die Notwendigkeit der Änderung ergab sich hauptsächlich aus dem Nichtzustandekommen eines Bauvorhabens der Baugesellschaft Schwäbisch Hall auf den Pl.-Nr. 894 und 895 und wegen der Ortsumgehung der Kreisstraße PAR 3 zur Staatsstraße 2394. Diese Ortsumgehung war bei den früheren Planungen nicht bekannt. Das Baugebiet ist bereits zu 7o % bebaut.
2. Die Notwendigkeit der Erschließung des Baugeländes ergibt sich aus den früheren Bauleitplänen. Das Baugebiet ist mit Ausnahme eines geringen Teiles im Wirtschaftsplan als Baugebiet ausgewiesen.
3. Bodenordnende Maßnahmen (Ausübung des Vorkaufsrechts, evtl. Enteignung) dürften kaum mehr erforderlich sein. Der Markt besitzt fast alle für den öffentlichen Bedarf notwendigen Grundstücksflächen, ausgenommen den Platz für den Spielplatz und geringe Restflächen für Seitenstraßen. Mit dem Grundstücksbesitzer steht der Markt in Verhandlung. Bodenordnende Maßnahmen wären nur notwendig, wenn die Verhandlungen mit diesem Grundstücksbesitzer scheitern sollten.
4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Errechnung der Erschließungsleistungen:

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

ca. 57o lfdm Gussleitung NW 8o mm	à	75,-- DM	=	42.75o,-- DM
ca. 54o lfdm Gussleitung NW 1oo mm	à	8o,-- DM	=	43.2oo,-- DM
ca. 645 lfdm Gussleitung NW 125 mm	à	85,-- DM	=	54.825,-- DM
ca. 12o lfdm Gussleitung NW 15o mm	à	9o,-- DM	=	1o.8oo,-- DM
ca. 2o Stück Hydranten NW 8o mm	à	4oo,-- DM	=	8.ooo,-- DM

B) Straßenbaukosten:

a) Herstellen einer Straße mit 2o cm starkem Grundbau, 7 cm starker Schotterdecke mit 13o kg Mischgut und 35 kg Mischgut für Oberschicht einschl. einseitigem Bankett.

14,92o,-- qm	à	28,-- DM	=	427.76o,-- DM

b) Gehsteig, befestigt und geteert einschl.Bordstein und gesamter Erdbewegung.

155o lfdm (1,5o m breit)	à	6o,-- DM	=	93.ooo,-- DM

C) Straßenentwässerung:

Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl.Erdarbeiten

1oo lfdm Ø 2o cm	à	28,-- DM	=	2.8oo,-- DM
45o lfdm Ø 3o cm	à	35,-- DM	=	15.75o,-- DM
23o lfdm Ø 5o cm	à	42,-- DM	=	9.66o,-- DM
35 Stück Einlaufschächte m.befahrb.Rost		3oo,-- DM	=	1o.5oo,-- DM

D) Straßenbeleuchtung:

Peitschenleuchten mit Betonfundament und Kabelanschluss. (Stromanschluß durch Vertrag zwischen der Gemeinde Beratzhausen und OBAG geregelt).

48 Stück	à	8oo,-- DM	=	38.4oo,-- DM

E) Straßen-, Park- und Spielplatzflächen:

Grund und Boden 26.5oo,-- qm	à	8,-- DM	=	212.ooo,-- DM

F) Park- und Spielplatzanlagen:

	pauschal	=	1o.555,-- DM
geschätzt insgesamt:		=	97o.ooo,-- DM

5. Die Kostenverteilung geschieht auf Grund der Satzung über die Erschließungsbeiträge vom 2o.6.1967.

MARKT BERATZHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
(BEBAUUNGSPLAN)

FÜR DEN ORTSTEIL
BERATZHAUSEN - OST
(ZEHENTBERG)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

M. 1:1000

DER ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO
paul riebler
8411 BERATZHAUSEN
LAABERERSTRASSE 5 TELEFON 881

BERATZHAUSEN DEN 21.4.1969