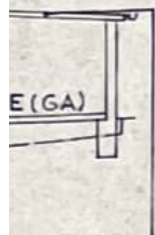


NEIGUNG 22-28°
 IDECKUNG
 DACHPFANNEN
 ASBESTZEMENTPLATTEN/
 ESTZEMENTSCHABLONEN
 BR. Q. ANTHRIZIT
 NE DACHGAUBEN



NEIGUNG 7-9°
 ETERNIT ROSTBR. O. ANTHRIZIT
 BLECHDACH
 ERBLECH

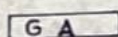
ANTHRIZIT

LEGENDE:

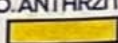
A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN:



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



FLÄCHE FÜR GARAGE - NEBENGEBÄUDE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



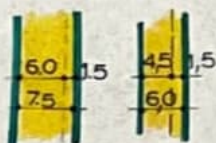
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

E + D

ZULÄSSIG ERD UND AUSGEBAUTES DACHGESCH.

E + 1

ZULÄSSIG ERD UND 1 VOLLGESCHOSS



BREITE DER STRASSEN EINSCH. BÜRGERST.



NEBENGEBÄUDE MIT SATTELDACH

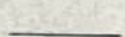


NEBENGEBÄUDE MIT PULTDACH

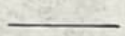
SEITENVERHÄLTNIS DER EINZ. GEBÄUDE 5:4

KLEINSTE HAUSBREITE 8,0m LÄNGE : BREITE

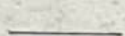
IN DIESEM VERFAHREN FESTZUSETZENDE BAULINIEN:



BAULINIE



BAUGRENZE

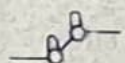


STRASSEN UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE

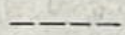


SICHTDREIECK, VON JEDLICHER BEBAUUNG
 FREIZUHALTEN

B) FÜR DIE HINWEISE:



BESTEHENDE GRENZEN



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

1343/3

FLURSTÜCKNUMMERN

4640

HÖHENLINIE



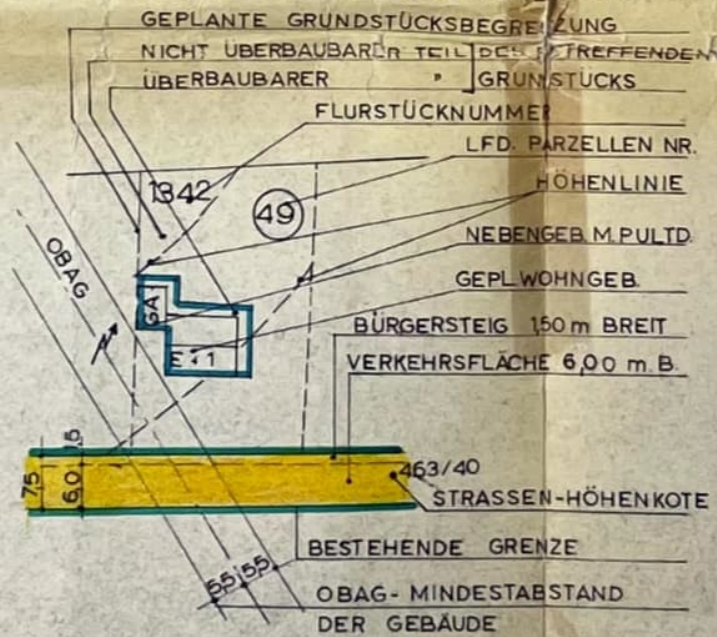
VORHANDENE WOHNGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

E+D
(E+1)

GEPLANTE WOHNREBAUUNG (E+D ODER E+1 ZWINGEND)



LFD. NR. = LFD. NUMMER IM BEBAUUNGSPLAN

W = WOHNGBIET

1 BZW 2 = ZAHL DER GESCHOSSE

O = OFFENE BAUWEISE

GRZ = ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL FÜR ALLE GEBÄUDE DARF HÖCHSTENS 0,4 BETRAGEN

GPZ = ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL DARF BETRAGEN:

BEI 1 VOLLGESCHOSS = 0,4

BEI 2 VOLLGESCHOSSEN = 0,7

SOWEIT SICH AUS DEN FESTGELEGTE BAULINIEN UND BAUGRENZEN KEINE GERINGEREN WERTE ERGEBEN.

LFD. NR.	NUTZUNGS- BEZEICHNUNG	BAUGR. ST- GRÖSSE qm
1	W 1 O	703
2	"	1000
3	"	980
4	"	885
5	"	730
6	"	650
7	"	561
8	"	623
9	"	896
10	"	739
11	"	1080
12	"	800
13	"	642
14	"	617
15	"	694
16	"	866
17	"	1106
18	"	846
19	"	650
20	"	977
21	"	1035
22	"	693
23	"	696
24	"	897
25	"	624
26	"	1023
27	"	676
28	"	760
29	"	782
30	"	920
31	"	939
32	"	678
33	"	580
34	"	650
35	"	1119
36	"	941
37	"	675
38	"	719
39	"	859
40	"	647

LFD. NR.	NUTZUNGS- BEZEICHNUNG	BAUGR. ST- GRÖSSE qm
41	W 2 O	967
42	"	705
43	"	787
44	"	821
45	"	845
46	"	812
47	"	515
48	"	980
49	"	1030
50	"	1270
51	"	1700
52	"	510
53	"	730
54	"	830
55	"	450
56	W 2 O	800
57	"	700
58	"	720
59	"	785
60	"	910
61	"	840
62	"	620
63	"	725
64	"	570
65	"	890
66	"	690
67	"	680
68	"	770
69	"	720
70	"	700
71	"	670
72	"	670
73	"	675
74	W 1 O	725
75	W 1 O	

Bebauungsvorschriften:

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosszahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zu Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen an der Strassenseite bis zu 50 cm zulässig. Dachdeckung gemäss Regelbeispiel, für Gebäude E+1 - lfd. Nr. 41 bis 73- Flachdachpfannen, Wellasbestzementplatten, Abestzement-schablonen, rostbraun oder anthrazit, keine Dachgauben; für Gebäude E + D - lfd. Nr. 1 bis 40- Biberschwänze oder Pfannen; für Gebäude E - lfd. Nr. 74-75 Wellasbestzementplatten, Abestzement-schablonen anthrazit, Pfannendach, in den Strassenzügen einheitlich. Dachüberstände an den Traufen bis zu 40 cm zulässig, am Ortgang bis zu 25 cm. Dachausbauten sind nur an Steildächern (43 bis 48°) - lfd. Nr. 1 bis 40- zulässig, wenn in Mass und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Grösse der Dachgauben darf 1,0 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Aussenputz als Glattputz oder Rauhputz, in gedeckten Farben. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 17 Abs. 4 BauNVO als zwingend festgelegt.

3. Nebengebäude und Garagen:

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude = Garagen (Ga) an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäss Regelbeispiel, max. Traufhöhe 2,50 m.

4. Aussenwerbung und Reklame:

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 Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmass von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung:

Zugelassen sind an der Strassenseite Hanichelzäune und Hecken, auch Lattenzäune, und Eisengitter mit max. Höhe, einsehl. Sockel 1,20 m (Sockelhöhe 0,20 m), siehe Regelbeispiel. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Seitl. u. rückwärtige Einfriedung (wenn sie nicht an eine Strasse angrenzt) Maschen- drahtzaun mit Eisensäulen (keine Betonsäulen). In den einzelnen Strassenzügen ist einheitliches Zaunmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich (keine bunten Anstriche). Die westl. Einfriedg. der Parzelle 65 mir 68 lassen soweit zurückgesetzt werden, daß vom Fahrbahnrand der St 239 ein Abstand von mindestens 7,0 m eingehalten werden kann.

6. Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung:

Die Bepflanzung innerhalb der Grundstücke ist nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern zugelassen (z. B. Obstbäume und Beerensträucher jeder heimischen Art, gruppenweise Spitzahorn, Birken, Ebereschen u. Lärchen. Die Randbepflanzung am zweckmässigsten mit Hainbuchen, woll. Schneeball, Salweiden, Hartriegel, Flieder u. Strauchrosen.)

8. Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachränder sind, soweit möglich, auf der der Strasse abgewandten Dachfläche zu errichten.

9. Abstandsflächen ✓

- Abstand Hauptgebäude - seitlich Nachbargrenze - nach den E + D - lfd. Nr. 1 bis 40 und E - lfd. Nr. 74-75 3,00 m und bei Gebäuden E + 1 - lfd. Nr. 41 bis 73 - 4,00 m zu betragen.
Soweit sich nicht aus den festgelegten Baugrenzen andere Abstände ergeben.

10. Ausnahmen:

Keine!

Begründung des Bauleitplanes (§ 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes):

1. Der Bauleitplan (Bebauungsplan) stellt zugleich eine Zusammenfassung der früher gefertigten Bebauungspläne dar, die nach Inkrafttreten dieses Bauleitplanes für nichtig erklärt werden. (diese früher vorgelegten Bebauungspläne waren nicht rechtsgültig). Da dringender Bedarf an Bauland (wegen der günstigen Lage zum Bahnhof Beratzhausen) besteht, war zu der bestehenden Bebauung das weiter geplante Gebiet der Plan Nr. 1030 und 134 um eine Bebauung möglich zu machen.
2. Die Wahl des Standortes bot sich einerseits wegen der günstigen Möglichkeit für den geplanten Kanalanschluss an die geplante Kanalisation der Marktgemeinde Beratzhausen, andererseits als Ab- und Zusammenschliessung der bestehenden Bebauung an.
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 Gemeindebedarfes übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht nach § 24 des Bundesbaugesetzes aus. Sollten hortende Grundstückskaufe und die Nachfrage nach Bauplätzen es notwendig machen, wird eine Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 des Bundesbaugesetzes erlassen und angewandt.

Berechnung der Erschliessungsleistungen:

1. Wasserleitung:

Wasserleitung mit Erdaushub, Sandbett und Abdeckung mit Zufüllen des Grabens, einschl. Formstück.

ca. 400 lfdm Gussleitung NW 100 mm & 45.- DM	=	18.000.- DM
ca. 800 lfdm Gussleitung NW 80 mm & 40.- DM	=	32.000.- DM
ca. 8 St. Feuerschutzhydranten NW 80 & 500.- DM	=	4.000.- DM

2. Strassenbau:

a) Herstellen der Strassenflächen nach Regelbeispiel, Längs- u. Querprofil. Humusabtrag, Erdaushub und Erdausgleich, Sand bzw. Kiesfilterschicht 10 bis 20 cm stark, mechanisch stabilisiertes Mineralgemisch (Sand-Splitt-Schottergemisch), 10 cm stark, Bitumentragschicht (Bitukies) 6 cm stark, Verschleiss-Schicht 2 cm stark, 50 cm breiter mit Betonplatten belegter Spitzgraben. Fahrbahnbreite 6,0 bzw. 4,5 m.

ca. 6.730 qm	& 36.- DM	=	242.280.- DM
--------------	-----------	---	--------------

b) Gehsteig 1,50 m breit, befestigt u. geteert, bzw. plattiert.

ca. 1.670 qm	& 42.- DM	=	70.140.- DM
--------------	-----------	---	-------------

3. Strassenentwässerung:

Zementrohrkanal mit Betonummantelung einschl. Erdarbeiten.

ca. 400 lfdm Ø 30 cm	& 33.- DM	=	13.200.- DM
ca. 700 lfdm Ø 20 cm	& 27.- DM	=	18.900.- DM
ca. 15 Stück Strasseneinlaufschächte mit befahrbarem Rost	& 400.- DM	=	6.000.- DM

Übertrag,

4. Strassenbeleuchtung:

Peitschenleuchten mit Betonfundament und Kabelanschluss.

ca. 32 Stück à 800.- DM = 25.600.--DM

5. Grund und Boden:

Strassen- und Gehsteigflächen

ca. 8400 qm à 8.- DM = 67.200.--DM

6. Sonstiges:

= 2.680.--DM

Gesamterschliessungskosten gesch. : 500.000.--DM

Verzeichnis der bestehenden Grundstücksplan-Nr. und der je-weiligen Grundstückseigentümer:

Veitl Karl	1346/2	Pöppl Josef	1340/5
Müller Heinrich	1346/1	Reisinger Josef	1340/6
Gess Alfons	1331/6	Feuerer Michael	1339/11
Riepl Math.	1331/7	Eisele Margarete	1337/3
Huber Ludwig	1331/8	Bogner Karl	1337/2
Scheuerer Ludwig	1331	Deibl Ernst	1337/1
Bauer Georg	1331/11	Peter Xaver	1338
Loibl Meinhard	1331/10	Böckler Ludwig	1339/6
Schwarz Antonie	1331/9	Wössner Erika	1339/7
Schwendner Kresz	1331/3	Schindlbeck Joh.	1339
Niebler Sebast.	1331/4	Wauschkies Bruno	1340/2
Spitzenberger K.	1346/6	Hackl Karl	1340
Schwendner Georg	1339/9	Wittich H.	1340/7
Simich Rudolf	1339/10	Schieferl Michael	1342/3
Huber Karl	1346/7	Achhammer Georg	1342/1
Söllner Andreas	1346/8	Schächinger Michael	1343/1
Perstl Josef	1337	Ev.luth.Kirchenverw.	1030
Rappl Georg	1346/3	Schön Michael	1339/1/2
Bräu August	1346/5	Veitl Gottfried	1343;1346;1346/10
Scheuerer Alois	1346/4	Scherer Gottfr.	1342;1342/2
Coshat Hildegard	1337/9	Pfisterer Georg	1339/3;1339/4
Halfar Hedwig	1337/8	Gemeinde Mausheim	1331/5;1337/10;1339
Meier Franziska	1337/7	Gemeinde Mausheim	1346/9;1347
Rauscher Hermann	1337/6	Eibl K.	1017;1018;1317
Mehring Mich.	1337/5	Heimerl	1021;1022
Polster Paul	1337/4	Eibl J.	1318/1
Niebler Josef	1339/12	Schön H.	1019
Helmich Johann	1340/4	Frauenknecht	1020/1
Roidl Johann	1340/3	Stiegler Jakob	1330
Klimke Max	1341		

Beschluss:

Beschluss der Gemeinde Mausheim über die Aufstellung des Be-

bauungsplanes: *16.9.1965*

Beschluss der Gemeinde Mausheim über die Bewilligung des Be-

bauungsplanes: *11.1.1966*Ort und Zeit der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes,
bestehend aus Zeichnungen, Legende und Bebauungsvorschriften:..... *19.3.1966 - 19.4.1966*

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Mausheim

Satzung gemäss § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 3)

bindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan

27.4.1966

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung ~~Landrat~~
~~das Landratsamt Parsberg~~ 18.5.1962 N. 116 - M 31 P 4 R 69

Ort und Zeit der 2. Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes
mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel: Obendorf
27.2.1968 - 18.3.1968 (Auslegung am 24.2.1968 - Plenarsitzung 18.3.68)

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger
öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs. 5.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde durch
Verfügung des Landratsamts Parsberg am 18.6.1971 N. 415-610
genehmigt. Bekanntmachung an der Gemeindetafel in Obendorf
vom 19.6.1971 bis 5.7.1971

GEMEINDE MAUSHEIM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

FÜR DEN ORTSTEIL OBERNDORF - NORDOST

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
IN OFFENER BAUWEISE

M 1:1000

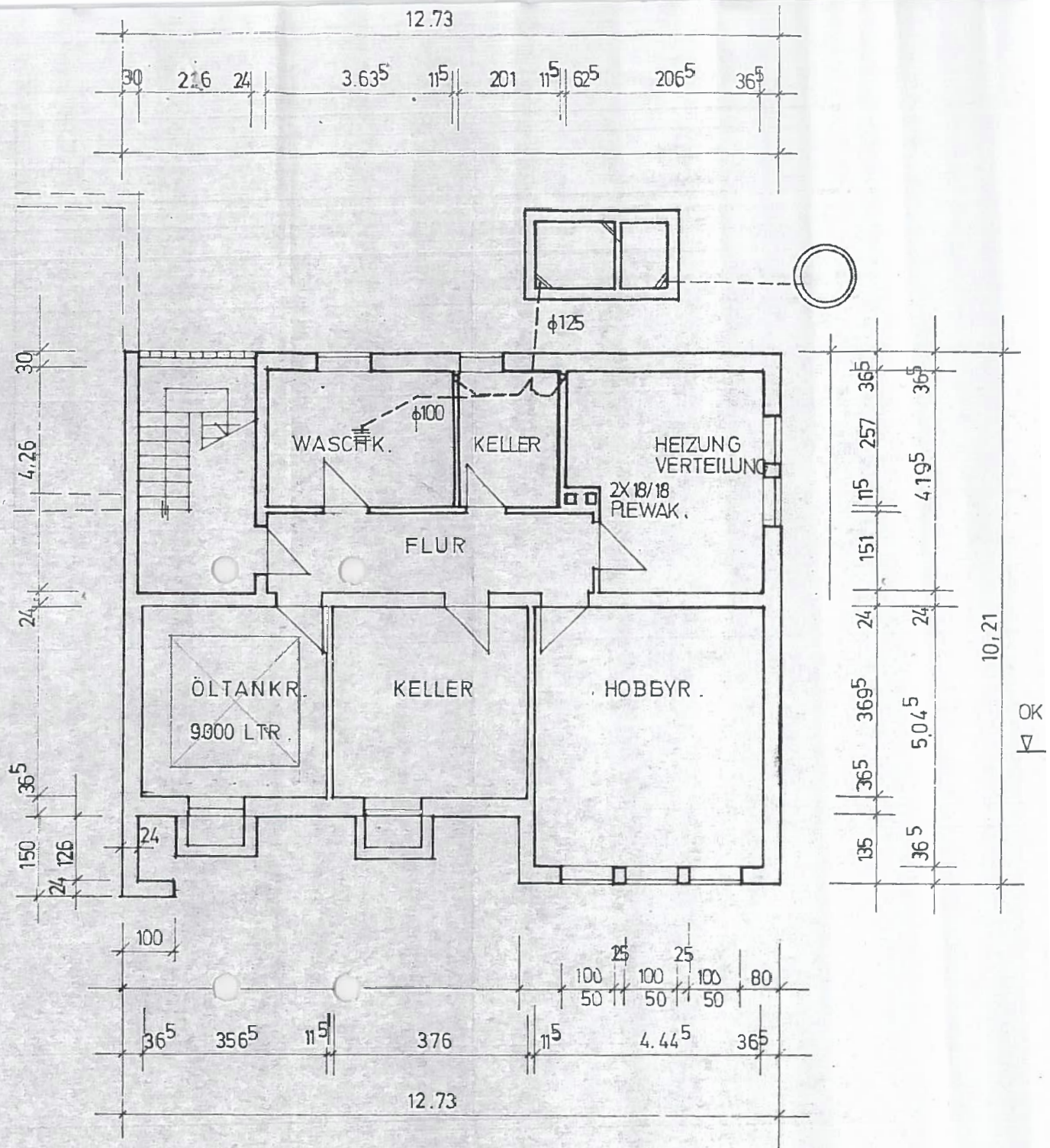
BERATZHAUSEN DEN 10.1.1966
DER ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO
paul niebler
8411 BERATZHAUSEN
LADENSTRASSE 3 TELEFON 481

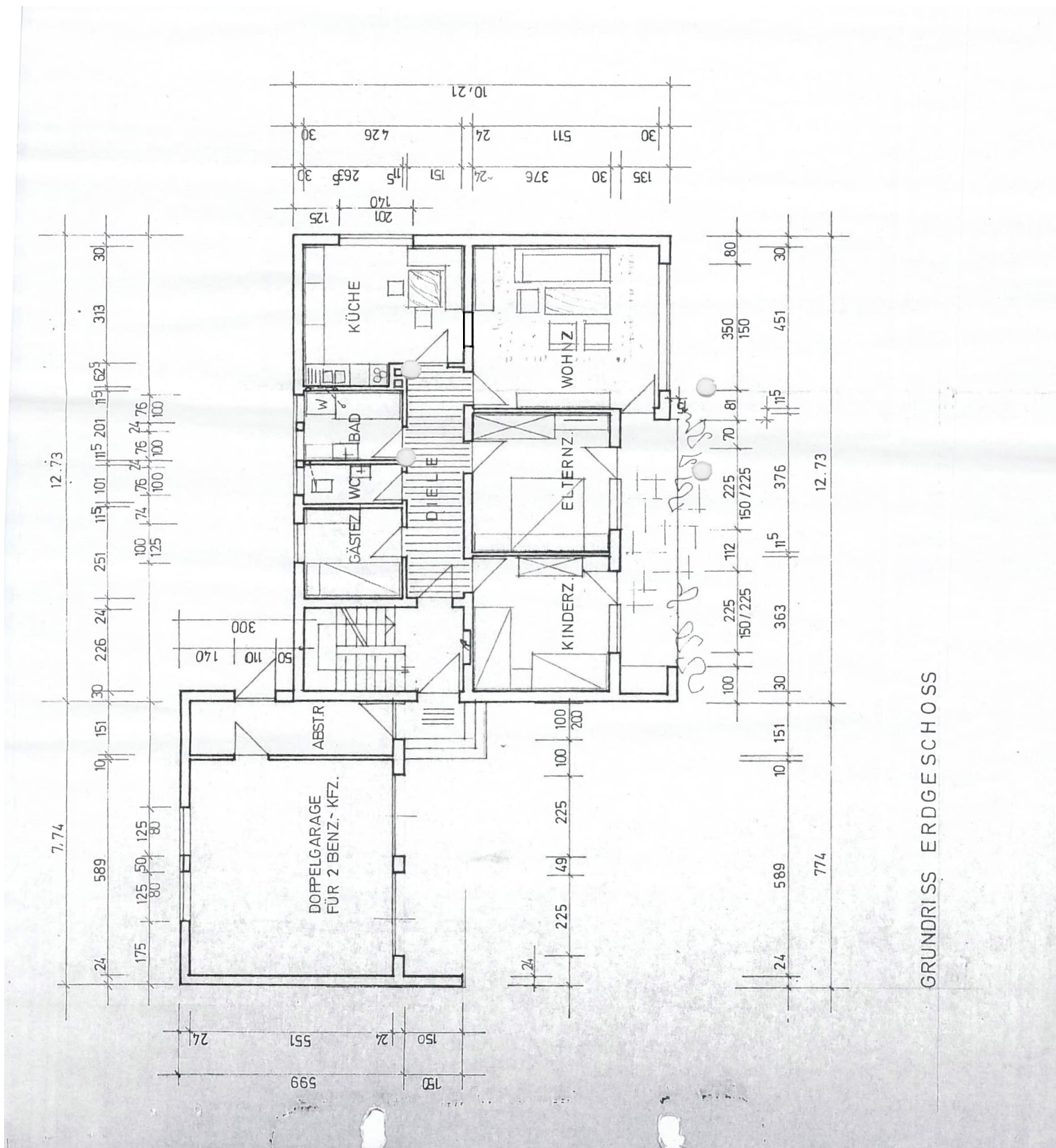
ERGÄNZT AM

10.10.1967

Anlage [4]
Seite 8 von 8

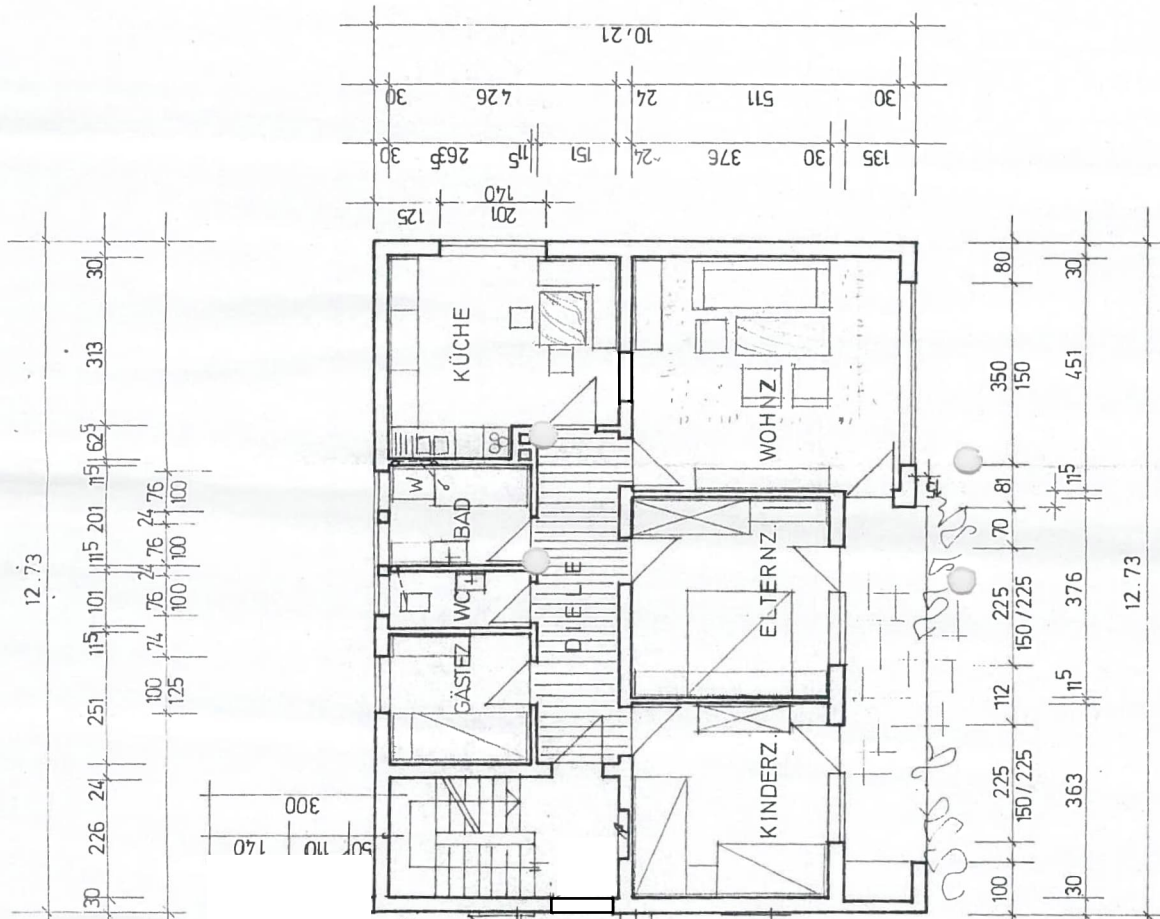


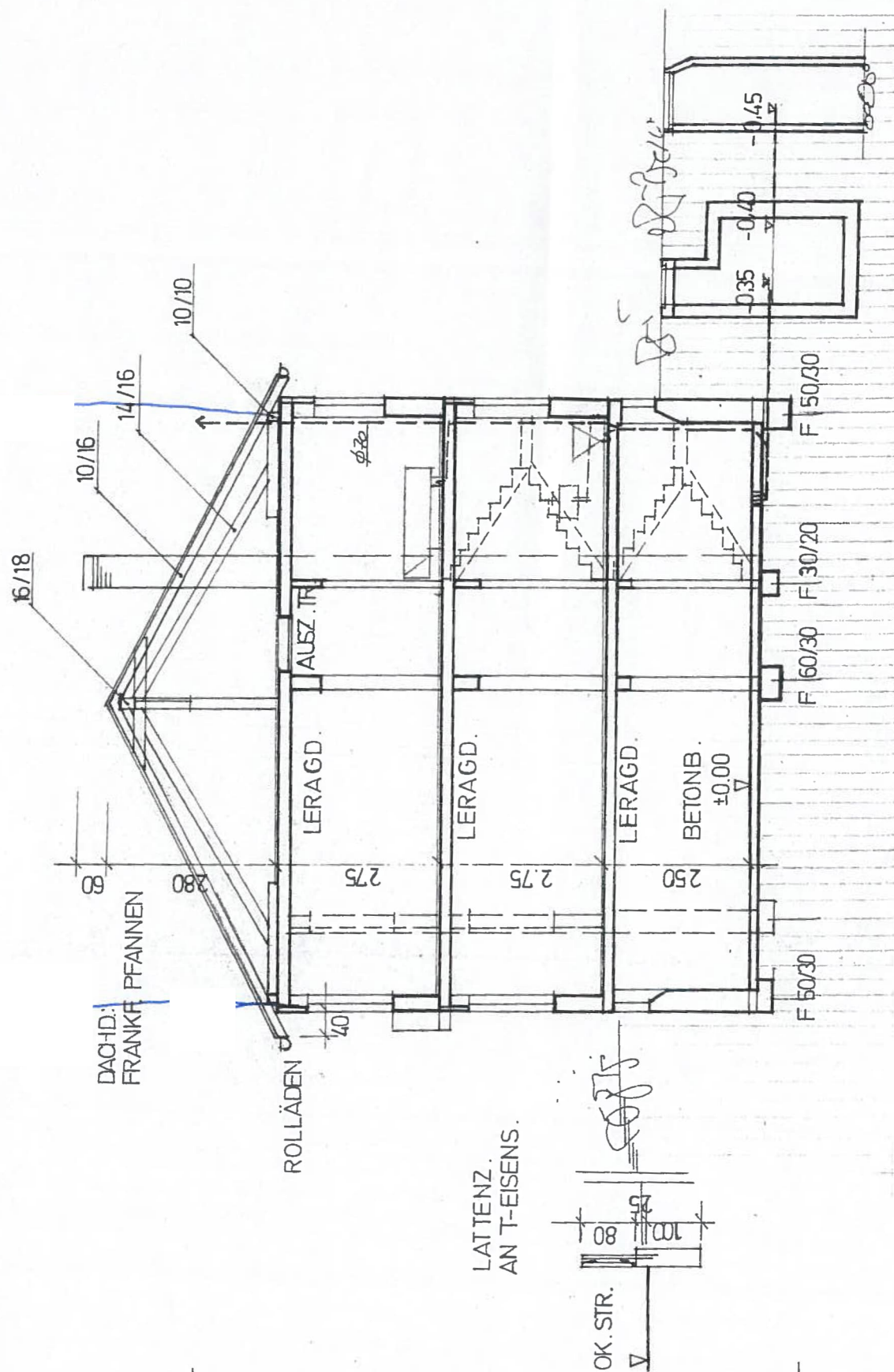
GRUNDRISS KELLER GESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss





Anlage [5.4]