

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: < 0,3

Zahl der Vollgeschosse: II VG

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Hauptgebäude

First parallel zur Längsseite des Hauses

Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe 6,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform:

Satteldach: 24° - 30°

Pulldach: 12° - 18°

max. Firsthöhe: 8,00 m

Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist nicht zulässig.

Dacheindeckung:

Ziegel- oder Betonsteindeckung

Kniestock:

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig. Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.

Dachgauben, Quergiebel:

Es sind nur giebelständige Dachgauben zulässig.

Lage im mittleren Drittel der Dachfläche.

Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, wobei die Ansichtsfläche 2 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 betragen.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen.

Untergeordnete Hausanbauten:

Untergeordnete Hausanbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Erker sind unzulässig.

Verbindungsbauten:

Verbindungsbauten außerhalb der Baugrenzen sind zulässig und können auch als Flach- bzw. Gründach ausgeführt werden. Wandhöhe falseitig max. 3,00 m, Breite max. 4,00 m

3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel- oder Pulldach auszuführen.

Dachneigung 16° - 30°

Dachdeckung: Blech oder Ziegel- bzw. Betonpfanneneindeckung

max. zulässige Wandhöhe Parzelle 1 bis 12 und 14: 3,00 m

max. zulässige Wandhöhe Parzelle 13 (Fl. Nr. 32): 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Einfahrtsniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Einfahrtsniveau darf max. 20 cm über Straßenniveau liegen. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind höhengleich und gestalterisch anzupassen.

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Regen

Bauausschusssitzung vom 22.09.2015

Zahl der Bauausschussmitglieder: 11

Einladung erfolgte ordnungsgemäß

Die Sitzung war öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans „Bärndorf-Nord-Erweiterung“ Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind bei der Stadt Regen folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:
Keine Einwendungen.
2. Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz:
Aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen das Deckblatt keine Bedenken.
3. Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde:
Mit dem Deckblatt besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.
4. Landratsamt Regen – Brandschutzdienststelle:
Seitens der Feuerwehr bestehen keine weiteren Anmerkungen, es wird auf die Stellungnahme vom 13.05.2015 verwiesen.
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:
Keine Einwendungen.
6. Regener Stadtwerke:
Keine Äußerung.
7. Bayernwerk AG:
Unsere Stellungnahme vom 18.05.2015 gilt unverändert weiter.
8. Deutsche Telekom Technik GmbH:
Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Dafür: 11 Dagegen: 0

Beschluss-Nr. BA 7

1. *Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:*
 - 1.1 *Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
 - 1.2 *Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

- 1.3 *Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
- 1.4 *Landratsamt Regen – Brandschutzdienststelle:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
- 1.5 *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
- 1.6 *Regener Stadtwerke:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
- 1.7 *Bayernwerk AG:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
- 1.8 *Deutsche Telekom Technik GmbH:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
2. **Satzungsbeschluss:**
Die Änderung des Bebauungsplans "Bärndorf-Nord-Erweiterung" gemäß Deckblatt Nr. 3 vom 22.09.2015, gefertigt vom Architekturbüro wp gesellschaft von architekten mbH, wird in der Fassung der vorzunehmenden Änderungen / Ergänzungen als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
-

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Regen, den 23. September 2015

STADT REGEN

Im Auftrag:

(Ruderer)
Verwaltungsinspektorin



Verteiler 1) In 9-facher Ausfertigung
an das
Amt 3/31.1
- Frau VI Ruderer -

im Hause
zur gefl. Kenntnis und weiteren Veranlassung.