

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

BÜRGERHOLZ OST ERWEITERUNG
STADT REGEN
REGEN

BL.
NR. 15



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GRUNDSTÜCKSGRÖßE

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4
ABS. 1,2,3 BAU NVO

3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.3
GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ 0.6

3.1.3 BAUWEISE OFFEN

3.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE MIND. 500 M²

3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

3.2.1 HAUPTGEBÄUDE

3.2.1.1 DACH: SATTELDACH 25° - 28°
DACHDECKUNG, NATURROTE PFANNEN
TRAUFE, MIND. 0.80 M - MAX. 1.20 M
ORTGANG, MIND. 0.80 M - MAX. 1.20 M
BEI BALKON MAX. 2.00 M
DACHGAUPEN UNZULÄSSIG
DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG BIS ZU
EINER GRÖßE VON 0.80 M²,
VERHÄLTNIß H : B, 1.5 : 1.0,
LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE
MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE

3.2.1.2 BAUKÖRPER: VERHÄLTNIß HAUSLÄNGE HAUSBREITE
MIND. 1.2 : 1.0, KEINE NISCHEN BZW. VOR-
ODER RÜCKSPRÜNGE, BEI E + D KNIESTOCK VON
OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 1.20 M
1 QUERGIEBEL ERLAUBT
BEI II KNIESTOCK NICHT ERLAUBT
BEI E + U KNIESTOCK NICHT ERLAUBT
WANDHÖHE TALSEITIG INSGESAMT
MAX. 6.00 M ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBER-
KANTE. SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZU-
LÄSSIG, DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON
WIE DIE FASSADE AUSZUFÜHREN.
BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNG-
TE ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

BÜRGERHOLZ OST ERWEITERUNG
STADT REGEN
REGEN

Bl.
Nr. 16



- 3.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG: FASSADE: SCHEIBENPUTZ, RIESELPUTZ
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ
ZULÄSSIG
- 3.2.1.4 FARBGEBUNG: PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE
GEBROCHENE TÖNE
HELLE HOLZLASUREN ODER HOLZ UNBE-
HANDELT
FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN
ODER FARBTÖNE
- 3.2.2 NEBENGEBÄUDE: GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND
IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND
DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZU-
PASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMEN-
GEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EIN-
HEITLICH ZU GESTALTEN.
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN,
HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND IN
EINEM NEBENGEBÄUDE UNTER EINHEIT-
LICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.
GEBÄUDEHÖHE STRABENSEITIG
TRAUFE 2.75 M
- 3.2.3 GELÄNDE: STÜTZMAUERN UNZULÄSSIG
GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS
30 CM HÖHENUNTERSCHIED SIND UNZU-
LÄSSIG. ENTSTEHENDE HÖHENUNTER-
SCHIEDE AN DER STRABENFASSADE
ZUM STRABENNIVEAU KÖNNEN BIS MAX.
20 CM ÜBER STRABENOBERRKANTE AUSGE-
GLICHEN WERDEN. DABEI SIND BÖSCHUNGS-
KANTEN ZU VERMEIDEN!
- 3.2.4 EINGÄNGE: DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL
20 CM ÜBER DEM NATÜRLICHEN BODEN
ODER DER VON DER GENEHMIGUNGSBE-
HÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEÖBERKAN-
TE LIEGEN
- 3.2.5 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER,
BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUN-
DENE DECKEN ZULÄSSIG, SCHWARZ-
DECKEN UNZULÄSSIG
HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZU-
LÄSSIG. ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE
WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASEN-
FUGENPFLASTER ODER RASENGITTER
STEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN
GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

BÜRGERHOLZ OST ERWEITERUNG
STADT REGEN
REGEN

BL.
NR. 17



3.2.6 EINFRIEDUNG: ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG ZAUNHÖHE 1.00 M ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG HÖHE DER ZÄUNE 1.00 M DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN. DIESE FLÄCHEN REICHEN BEI DEN ANGERN BIS ZU DEN VORDEREN HAUSFRONTEN. DER MINDESTABSTAND DES VERBOTES IN DEN ÜBRIGEN FLÄCHEN BETRÄGT 1,50 M ZUM STRAßENRAND.

3.2.7 TRAFOSTATION:
SATTELDACH: 25 - 28°, NATURROTE PFANNENDECKUNG
WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE STÜRZERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR
DIE GESAMTE TRAFOSTATION IST MIT HEIMISCHEN PFLANZEN EINZUGRÜNEN.

3.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR DIE STADT:
DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT REGEN MIT DIENSTBARKEIT ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER STADT REGEN ABZUSICHERN.

3.3.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:
DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN.