

4. Festsetzung durch Planzeichen

gem. der Hinweise für die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenrichtlinien),
über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.

WA

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

4.1.2.

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch
Baugrenzen festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge in
geringfügigem Ausmaß (z.B. Balkone) sind gem.
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Nutzungsschablone


Die zulässige Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sind für das gesamte Baugebiet festgeschrieben. Der Nachbauende hat sich am Bestand zu orientieren, soweit dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.


Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
WA II	
GRZ 0,4	GFZ 0,8

- 4.1.3. II zulässig 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss + ausgeb. Dachgeschoss) oder bei Hangbauweise (Unter- und Erdgeschoss + ausgeb. Dachgeschoss)
 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe ist die Bauform U+E (=Hanghaus), + ausgebautes Dachgeschoss zu wählen.
 Siehe Ziffer 6.2, Seite 14

- 4.1.4.  Parzellenummer

- 4.1.5.  vorgeschriebene Firstrichtung

- 4.1.6.  Garagen mit Angabe von Zufahrt und Stellplatz.
 Stellplatz zu Straße hin nicht abgezäunt.
 Stellplatztiefe: mindestens 5,00 m

- 4.1.7.  Die Gebäude im Fallbereich sind so zu errichten, dass eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude sowie auf geeignete Maßnahmen gegen in das Gebäude eindringende Äste zu achten. Im Regelfall wird in diesem Rahmen die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmte statische Berechnung (Baumwurfstatik) notwendig sein.

Stadt Regen
Bebauungsplan „Riedham Erweiterung II“

4.2. Geltungsbereich

4.2.1. 


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7, BauGB)
des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes

4.2.2. 

Straßenverkehrsflächen / Gehweg

4.2.3. 

Schotterrasen

4.2.4. 

Wasserfläche Rückhalteteich