

Stadt Regensburg
 Bebauungsplan „Riedham Erweiterung II“

3. Festsetzung durch Text

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzen

3.2.1 Bauweise: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.2 GRZ 0,4 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgelegt.

3.2.3 GFZ 0,8 Für den Geltungsbereich ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.4 Grundstücksgrößen, Wohnungsbegrenzung und Abstandsflächen:

Die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser ist 370 m².

Pro Parzelle sind max. zwei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes zulässig.

Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBo ist auf den Bebauungsplan anzuwenden.

Die Bauanträge der Parzelle 8, 9 und 10 sind der E.ON, Netzzentrum Regensburg, Prüfeningener Straße 20, 93049 Regensburg, zur Stellungnahme vorzulegen.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlage

3.3.1 Hauptgebäude:

Dach:	Satteldach	:	28 - 33 Grad
	Dachgeschossausbau:	:	zulässig
	Dachdeckung	:	Falzziegel und Betondachpfannen naturrot
	Traufe	:	Überstand mind. 0,80 m - max. 1,20 m (bei Balkonen max. 1,75 m)
	Ortgang	:	Überstand mind. 0,80 m - max. 1,20 m (bei Balkonen max. 1,75 m)
	Kniestock	:	zulässig max. 1,00 m lichte Höhe innen (gemessen ob OK Fertigfußboden bis OK-Fußpfette). Die talseitigen Gebäudewandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.
	Wandhöhe:	:	talseitig max. 7,25 m ab dem festgelegten Gelände bis Schnittpunkt Wand mit OK Dachhaut.
	Sockel:	:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig - Sockelanstrich = Fassadenfarbton

Farben	:	Putze	:	weiß oder erdfarben, gebrochene Töne.
		Holz	:	Lasuren, gedeckte Farben oder unbehandelt.
Begrünungen	:	Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen sind erwünscht.		
Dachgauben:		zulässig sind giebelständige Gauben ab 28 Grad im mittleren Drittel, Ansichtsfläche 2,50 m ² , Abstand der Gauben zueinander mind. 1,50 m		

3.3.2 Nebengebäude:

Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe: max. 3,00 m ab natürlichem Gelände
 Aneinander gebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen.

3.3.3 Zufahrten / Zugänge / Stellplätze:

Befestigungen: nur wasserdurchlässig zulässig, z.B. Granitpflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Betonkleinpflaster und wassergebundenen Oberdecken zulässig.

Stellplätze: Stellplätze auf Privatgrund sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.4 Höhenlage / Gelände:

Die Höhenlage wird für die Hauptgebäude und für das davorliegende Gelände der einzelnen Parzellen wie folgt festgelegt:

Die Höhenlage in Straßenachse mittig der Parzellenzufahrt beträgt:

Parzelle 1:	611,00 ü. NN
Parzelle 2:	612,00 ü. NN
Parzelle 3:	611,00 ü. NN
Parzelle 4:	611,00 ü. NN
Parzelle 5:	611,00 ü. NN
Parzelle 6:	612,00 ü. NN
Parzelle 7:	612,25 ü. NN
Parzelle 8:	613,00 ü. NN
Parzelle 9:	612,50 ü. NN
Parzelle 10:	611,50 ü. NN

Parzelle 1:	610,41 ü. NN
Parzelle 2:	611,74 ü. NN
Parzelle 3:	611,83 ü. NN
Parzelle 4:	611,74 ü. NN
Parzelle 5:	611,74 ü. NN
Parzelle 6:	611,83 ü. NN
Parzelle 7:	611,85 ü. NN
Parzelle 8:	612,09 ü. NN
Parzelle 9:	611,69 ü. NN
Parzelle 10:	610,41 ü. NN

Die Höhenangaben bezieht sich auf OK fertiger Fußboden im Erdgeschoss.
 Abweichungen bis zu ± 30 cm sind zulässig.
 Geländeänderungen bis max. 50 cm sind zulässig.

3.3.5 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum sind an der Eingangsseite der Häuser keine Einfriedungen zulässig.

Seitliche Einfriedung: Holzzaun als senkrechter Staketen-, Holzlatten oder Hanichelzaun, naturbelassen oder lasiert.
Maschendrahtzaun, mit Hinterpflanzung in Ergänzung zur vorgenannten Einfriedung zulässig

Zaunhöhe: 1,00 m
Sockel: unzulässig

3.4 Grünordnung

3.4.1 Landschaftspflege

3.4.1.1 In den Flächen nach Festsetzungen 5.3.1 sind Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen in einer Dichte gemäß Planeinschrieb.

3.4.1.2 Je 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

3.5 Duldungspflichten

3.5.1 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf Privatgrundstücke zu dulden.