

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: max. 0,4  
Geschossflächenzahl: max. 0,8

#### 3. Bauweise

offene Bauweise

#### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

bei Einzelhausgrundstücken 700 m<sup>2</sup>

#### 5. Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 1.

#### 6. Gestaltung der Gebäude

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 23 ° - 28°  
Dachgauben: unzulässig  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m ab OK gewachsenem Boden  
Ortgang: mind. 0,15 m nicht über 1,00 m Dachüberstand  
Traufe: mind. 0,40 m, nicht über 0,80 m Dachüberstand  
Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab OK gewachsenem Boden.  
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Gelände-  
verhältnissen.

#### 7. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 - 1,20 m. Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.

#### 8. Stützmauern

Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

# 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 „Weißenstein“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

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

1. Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:  
Das Deckblatt übernimmt weitgehend die zeichnerischen Festsetzungen des gültigen B-Plans. Gemäß der Darstellung im B-Plan wird die einzuhaltende Firstrichtung im Deckblatt als parallel zum Mittelstrich der dargestellten Gebäude verlaufend festgesetzt. Zusätzlich wird jedoch auch noch ein Pfeilsymbol als Vorgabe für die Firstrichtung im Plan verwendet. Das Pfeilsymbol ist durch das bislang gültige Symbol zu ersetzen.  
Die Firstriche im Plan sind teils nicht mehr erkennbar und sind daher zu verdeutlichen.  
Der Geltungsbereich des Deckblatts ist mit dem Geltungsbereich des B-Plans identisch, stellt jedoch die Planung ohne Berücksichtigung der Deckblätter in ihrer Urfassung dar. Die gültigen Deckblätter sind in das gegenständliche Deckblatt einzuarbeiten.  
Wie aus einem aktuellen Luftfoto ersichtlich, stimmt der tatsächliche Straßenverlauf teils nicht mit dem im gegenständlichen Deckblatt dargestellten Verlauf überein. Sofern nicht bereits Gegenstand der zu übernehmenden Deckblattänderungen, ist die Darstellung des Straßenverlaufs dem tatsächlichen Verlauf anzupassen.
2. Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz:  
Aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen die Änderung mit Deckblatt Nr. 14 keine Bedenken.
3. Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde:  
Mit dem Deckblatt besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.
4. Landratsamt Regen – Brandschutzdienststelle:  
Löschwasserversorgung  
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100 m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein. Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung sind im vorliegenden Deckblatt zum Bebauungsplan nicht dargestellt und können daher nicht gegengeprüft werden. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Zufahrt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,50 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können.

Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind vorzusehen, bei Bedarf sind entsprechende Park- und Halteverbote durch die Stadt Regen zu erlassen.

#### Bebauung:

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

Bei Gebäuden mit einem dritten Vollgeschoss müssen alle Nutzungseinheiten mit den vorhandenen Leitern der Feuerwehr erreicht werden können oder ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein.

#### Sicherheitsabstände:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

#### Notrufmöglichkeit:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss eine ausreichende Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes sichergestellt sein. Dies ist durch ausreichende Mobiltelefonversorgung oder durch das öffentliche Fernmeldenetz möglich und für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

#### Anhörung im Einzelfall:

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen selbstverständlich einzuhalten. Eine regelmäßige Feuerbeschau gemäß § 3 FBV für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Regen sicherzustellen. Grundsätzlich bleibt Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH:  
Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass die oben genannten Bereiche mit Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH versorgt sind.  
Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen im Zuge des oben genannten Vorhabens ist von uns derzeit weder beabsichtigt noch geplant. Sollten im Ausbaugebiet nicht angezeigte Neu-Parzellen zu versorgen sein, bitten wir Sie, sich mit unserem Ressort PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747 in Verbindung zu setzen.
6. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:  
Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:  
Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.
7. Regener Stadtwerke:  
Keine Äußerung.
8. Bayernwerk AG:  
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäche und Fischgewässer und Aufstufungen.

9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:  
Keine Einwendungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Anwesend: 11    Dafür: 11    Dagegen: 0**

#### **Beschluss-Nr. BA 8**

1. *Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:*

- 1.1 *Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:*

*Die Darstellung der Firstrichtung wird wie gewünscht nachrichtlich geändert. Ebenfalls werden die Firststriche, welche nicht mehr erkennbar sind verdeutlicht.*

*Auf die Einarbeitung der vorangegangenen 13 Deckblätter kann verzichtet werden, da der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 14 nachrichtlich auf die „tatsächlichen“ Änderungen in diesem Bereich reduziert wird.*

*Aufgrund dessen, dass auf die Einarbeitung der vorangegangenen 13 Deckblätter verzichtet wird, wird auf die Anpassung des Straßenverlaufs im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls verzichtet.*

- 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 Bebauungsplanänderung umfasst keine Erweiterung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich umfasst dasselbe Plangebiet wie der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan. Bereits in diesem wurde die Löschwasserversorgung abgehandelt. können.*

*Die Bebauungsplanänderung umfasst keine Erweiterung des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich umfasst dasselbe Plangebiet wie der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan. Bereits in diesem wurde die Zufahrt abgehandelt.*

*Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.*

- 1.5 *Deutsche Telekom Technik GmbH:*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*

- 1.6 *Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*
- 1.7 *Regener Stadtwerke:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*
- 1.8 *Bayernwerk AG:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*
- 1.9 *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*
2. **Satzungsbeschluss**  
*Die Änderung des Bebauungsplans "Weißenstein" gemäß Deckblatt Nr. 14 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 R E G E N

Im Auftrag:



(Ruderer)

Verwaltungsinspektorin



- Verteiler** 1) In 10-facher Ausfertigung  
an das  
Amt 3/31.1  
- Frau VI Ruderer -

im Hause

zur gefl. Kenntnis und weiteren Veranlassung.