

## A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Bauweise

Offen

### 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

800 m<sup>2</sup>

### 3 Firstrichtung



Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens.

### 4 Gebäude

- Proportion: Giebelseite : Traufseite = 4 : 5
- Untergeordnete Gebäudeteile: Vorspringende, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Viertel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Der Vorsprung darf max. 1,50 m betragen. Vorgezogene Überdachungen und untergeordnete Bauteile wie Balkon-, Terrassen, Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen (Holz) ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig. Balkonbrüstungen sollen als Stab- oder Gittergeländer ausgeführt werden.
- Dachform: Satteldach (Krüppelwalm- und Walmdach sind nicht zulässig)
- Dachneigung: 27° ± 3°
- Dachdeckung: Kleinteilige ziegelrote Deckung  
Material: Pfannen- od. Falzziegeldeckung
- Dachgauben: Satteldachgaube mit max. 1,0 m<sup>2</sup> Fensterfläche im inneren Drittel der Dachfläche
- Dachüberstände: Ortgang: 0,70 - 1,20 m  
Traufe: 0,70 - 1,20 m  
Bei Balkonen auch mehr als 1,20 m möglich
- Traufhöhe talseitig: bei E + D max. 4,50 m, mit Kniestock  
bei E + 1 max. 5,80 m, ohne Kniestock  
bei U + E max. 6,50 m, ohne Kniestock
- Kniestock: von OK Rohdecke bis UK Sparren, außen gemessen, max. 1,20 m
- Fassade: Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Es wird eine senkrechte, gedeckelte Schalung empfohlen. Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten (gedeckte Erdtöne). Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Kupferblech und Titanzink.
- Sockelhöhe: max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes. Die Höhenlage des Gebäudes gegenüber der Straßenoberkante wird vom Landratsamt festgelegt.
- Auffüllungen: Angeböschte Terrassen sind talseits nur bis 0,75 m über natürlichem Gelände verlauf zulässig. Anböschungen und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausformungen dem natürlichen Gelände verlauf angepaßt werden. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf nicht mehr als 1 m betragen.

## **5 Garagen**

Die Garagen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen sind bezüglich der Baukörper-situierung und in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dach-deckung einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anzupassen hat.

Maximale Traufhöhe bei Garagen: 2,75 m

## **6 Bodenschutz**

Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deck-schichten sind zu bevorzugen.

## **7 Sonstiges**

Die im Südwesten des Baugebietes vorhandene OBAG-Freileitung ist zu verkabeln.

## C SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### 1 Grünordnung

#### Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Pflanzflächen und die Ortsrandeingrünung sind die Gehölze gemäß der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden.

Für die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume wie Bergahorn, Stieleiche oder Winterlinde in einem Pflanzabstand von ca. 20 m zu verwenden.

#### Privatgärten

Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt, wobei die Lage im Grundstück verändert werden darf.

Zu beachten ist dabei Art. 47 ABGB: Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt (gilt nicht an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Plätzen)

Mindestens einer dieser Bäume ist an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.

#### Mindestpflanzqualitäten

Für die neu zu pflanzenden Einzel- und Alleebäume sind mindestens 2 mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Zur Strauchpflanzung werden mindestens 2 mal verschulte Heister und Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe festgesetzt.

#### Parzelle 1 - 14

An der Nordseite dieser Grundstücke muß eine sorgfältige Ortsrandeingrünung auf Privatgrund erfolgen. Für diese Parzellen sind die Darstellungen des Bebauungsplanes zu beachten.

#### Pflanzenliste / Gehölzliste für Neupflanzungen

Die Neubepflanzung ist ausschließlich mit folgenden Arten durchzuführen:

##### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Roterle
Betulus pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

##### Pflanzzeit:

Pflanzungen gemäß Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Flächen sind unmittelbar nach Fertigstellung der (Straßen-) Baumaßnahme vorzunehmen und langfristig fachgerecht zu pflegen (vor allem Alleebäume); Ausfälle sind nachzupflanzen.

### Sträucher:

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Ausgeschlossene Pflanzen:

Nicht verwendet werden dürfen in den öffentlichen Grünflächen und in den straßenbegleitenden Bereichen der Privatgärten folgende Pflanzarten bzw. -gruppen:

Blaufichten  
Silbertannen  
Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen  
Immergrüne Hecken (z. B. Thujen und Scheinzypressen) außer Eibenhecken

### Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt ausschließlich als Rasen oder Wiese. Bodenbedeckende Gehölze (z.B. Cotoneaster) sind in öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

### Einfriedungen:

Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Sollte dennoch eine Einzäunung gewünscht werden, ist sie straßenseitig auf die Gebäudeflucht des jeweils hinteren Wohnhauses zu legen.

Einfriedungen beschränken sich auf folgende Materialien:

- a) Straßenseitige Einfriedungen sollten durch Sträucher oder Hecken gebildet werden.
- b) Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit Maschendrahtzäunen max. 1,30 m hoch oder mit Holzzäunen vorzunehmen.
- c) Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

## **2 Straßen- und Wegebau**

Die öffentlichen Straßen und Wege sind entsprechend der im Bebauungsplan enthaltenen charakteristische Querschnitte auszuführen.

Die Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke bzw. sickerfähigen Versiegelung auszuführen.

Durch den Straßenbau im Hanggelände werden teilweise Böschungen erstellt. Diese sind auch auf den Privatgrundstücken zu dulden, wenngleich diese Möglichkeit vermieden werden sollte.

Die Böschungen sind entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu durchgrünen.

## **3 Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz ist in seiner Ausstattung sowohl für Kleinkinder bis 6 Jahre als auch für Kinder von 6 bis 12 Jahre ausulegen.

Bei der Bepflanzung dürfen nur ungiftige Bäume und Sträucher verwendet werden.

Der Kinderspielplatz soll möglichst naturnah ausgebaut werden. Eventuell zutage tretende Quellhorizonte könnten in diesem Bereich gefaßt und als offenes Gerinne weitergeführt werden. Befestigungen sind mit einer wasserdurchlässigen Decke auszubilden.

## **4 Stellplätze**

Die Stellplätze sind durch Strauch- und Baumpflanzungen zu gliedern; nach Möglichkeit sind sie mit einer wasserdurchlässigen Decke auszubilden (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Pflaster).

## E TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

### 2 Antennen

Antennen sollten möglichst unter Dach angebracht werden.

### 3 Sonstige Hinweise

- a) Die Befestigung der Garagenvorplätze soll als Pflaster mit Rasenfugen erfolgen.
- b) Auf die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial oder Bodenbelag soll verzichtet werden.
- c) Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelverfugung verlegt werden.

K A S B E R G

GEMEINDE  
LANDKREIS

RINCHNACH  
REGEN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **03.01.90** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der **Aufstellungsbeschluß** wurde am **05.01.90** ortsüblich bekannt gemacht.

Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **18.12.90** fand in der Zeit vom **06.01.90** bis **06.02.90** statt.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **23.02.90** wurde mit Begründung in der Zeit vom **26.03.90** bis **26.04.90** öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom **22.05.90** den Bebauungsplan in der Fassung vom **23.02.90** als **Satzung** gemäß § 10 BauGB beschlossen.

**Die dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Änderungen sind enthalten.**

Rinchnach, den **01. AUG. 1990** .....



.....  
(Bürgermeister)

Das Landratsamt hat mit Schreiben Nr **22-Bauleit.275** vom **21.08.90** mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am **24.08.90** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit gem. § 12 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rinchnach, den **04. OKT. 1990** .....



.....  
(Bürgermeister)

**EBB**   
**STÄDTEBAU UND  
PROJEKTENTWICKLUNG  
GmbH**  
Ludwig-Eckert-Str. 10, Tel. 2004-0  
8400 Regensburg

**Aufgestellt:**

Regensburg, den 23.02.1990

Regensburg, den 01.06.1990 geändert

*pp*  
*P. W.*  
*A. Hauer*