

6. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Wohnbauflächen:

1.1.3



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle
DH = Doppelhäuser
EFH/ZFH = als Einzelhäuser

2. Mass der baulichen Nutzung:

2.1 Zahl der Vollgeschosse:

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschosszahl; Mittelstrich = First-
richtung)

2.1.1



als Höchstgrenze: a) Erdgeschoss und 1 Vollge-
schoss, oder
b) sichtbares Untergeschoss
und 1 Erdgeschoss (Hang-
haus) bei 1,50 m Gelände-
unterschied auf Haustiefe

Wandhöhen siehe Ziff. 0.4.1 !

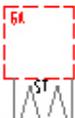
GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,40

GFZ 0,6 max. Geschossflächenzahl
je Parzelle: 0,60

3.0 Bauweise / Baugrenzen:

3.1 o offene Bauweise

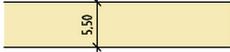
3.4  Baugrenze

3.5  festgesetzter Standort von
Garagen- u. Nebengebäuden
eingeschossig

4. und 5. *entfallen*

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

6. Verkehrsflächen:

6.1  Strassenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

6.1.1. *Gehsteige, entfällt im Deckblattbereich*

6.1.2  Wirtschaftsweg
private Zufahrtsfläche mit Angabe der geplanten Ausbaubreite

6.3 und 6.4. *entfallen*

7. und 8. *entfallen*

9. Grünflächen:

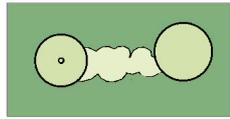
Für das Deckblatt 2 gelten die nachfolgenden neuen aktualisierten Festsetzungen. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan entsprechen nicht mehr den grünordnerischen Anforderungen an eine zeitgerechte Be- und Durchgrünung. **Die Pflanzgebote in den planlichen Festsetzungen gelten textliche Festsetzungen.**

9.1 Grünflächen, Begrünung:

9.1.1  *zu pflanzende Bäume nach Liste 1
allgemeine Begrünung in privaten
Grünflächen und als Haus- und
Obstbäume;
die im BBPL dargestellten Standorte
der Bäume werden empfohlen*

9.1.2  *geplanter Standort für zu pflanzende
Sträucher auf privaten Grünflächen
nach Liste 3;
die im BBPL dargestellten Standorte
der Gehölze werden empfohlen*

9.1.3



Eingrünung:

**Bepflanzung mit Pflanzen aus Listen 2 + 3
Sträucher und Leitgehölze (mind. 20% Anteil)
3-reihig versetzt, Abstand 1,5 m x 1,5 m**

9.1.4

Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

9.1.5

Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

9.1.6

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

9.2 Positive Pflanzlisten: autochtones Pflanzgut

9.2.1 Liste 1:

Bäume:

Quercus robur - Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Tilia cordata - Winter-Linde

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Ulmus glabra - Berg-Ulme

Fraxinus excelsior - Esche

Einheimische Obstgehölze:

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche, Quitte

mind. Hochstamm *STU 16 - 18*, mind. 3xv m.B.

9.2.2 Liste 2:

Leitgehölze:

Sorbus aucuparia - Eberesche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Betula pendula - Sandbirke

Alnus - Erle

mind. *Sol. STU 14 – 16*, mind. 3xv m.B.

9.2.3 Liste 3:

Sträucher:

Rosa Canina - Hundstrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe

Sträucher in Gruppen mit
mind. 3 Trieben, 2xv., Höhe 60 – 80 cm

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken:

- *Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m*
 - *Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
 - *Baumpflanzungen bis 4 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m*
 - *Baumpflanzungen über 4 m Wuchshöhe: mind. 4,0 m*
- bzw. nach den gesetzlichen Grenzabständen.*

9.3 Nicht zulässige Pflanzenarten:

9.3.1 *Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.*

9.3.2 Negativliste:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).
Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

10. *entfällt*

11. Aufschüttungen, Abgrabungen:

11.1 Höhenlage/Gelände:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 80 cm zulässig. Abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung sind bis zu einer maximalen senkrechten Höhe von 1,20 m zulässig.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteile-Füllsteinwände sind unzulässig.

11.2 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserundurchlässig mit mind. 20% offenem Flächenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.

Schwarzdecken: nicht zulässig

Hochborde: nicht zulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Pro Parzelle sind maximal zwei Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

11.3 Bodendenkmäler:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

12. *entfällt*

13. **Sonstige Festsetzungen:**

13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen
senkrechte Mindesttiefe: 5,0 m

13.2  Flächen für Garagen
vorgeschlagener Standort von eingeschossigen Garagen- u. Nebengebäuden

13.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan - Deckblattes.

13.6.2  *Geltungsbereichsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes, einschl. des Deckblattes Nr. 1*

14. **Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen:**

14.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
geplante neue Grundstücksgrenzen

14.2  Grundstücksnummerierung
 Parzellen-Nummer

14.5 Nutzungsschema:

 DH / EFH	II
GRZ	0,40
GFZ	0,60
SATTELDACH 15° - 23°	
PULTDACH 12° - 18°	

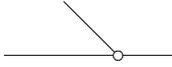
Allg. Wohngebiet | Anzahl Geschosse
 II

 Grundflächenzahl | max. 0,30

 Geschossfl.zahl | max. 0,30

 zulässige Dachneigungen

15. Kartenzeichen

- | | | |
|------|---|--|
| 15.1 |  | Flurstückgrenze mit Grenzstein |
| 15.2 |  | bestehende Wohn- <i>und</i> Nebengebäude |
| 15.6 |  | Höhenlinie |
| 15.7 | | Flurstücknummer |