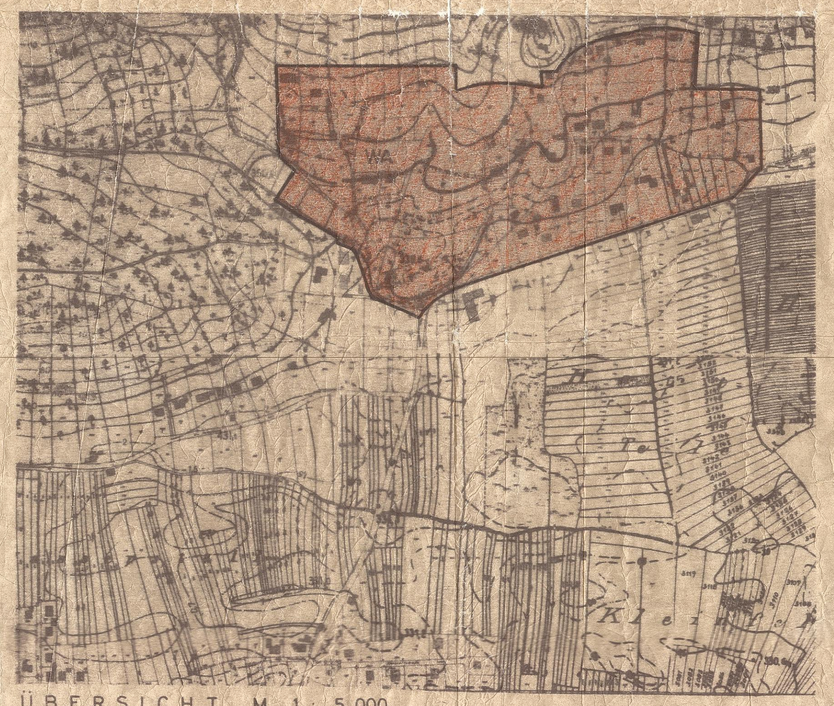
GEMEINDE TEGERNHEIM LKR. REGENSBURG
VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)
BAUGEBIET „AM HANG-WEINBERGSTRASSE"

NORDEN

MASSTAB 1 : 1000



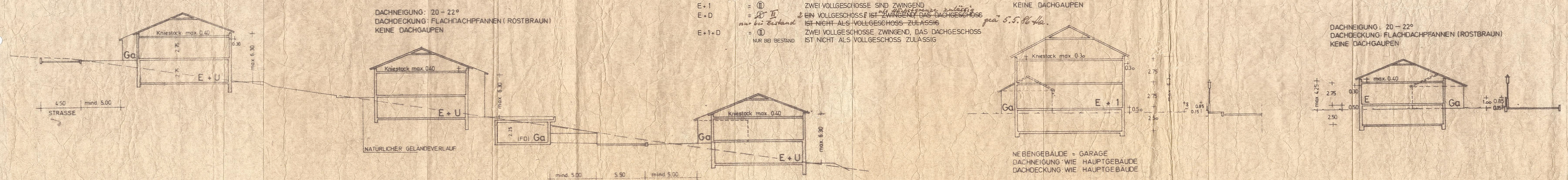
ÜBERSICHT M 1: 5 000

LEGENDE

- FESTEH. WOHNBEBAUUNG m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG u. GESCHOSSZAHL
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E,E+U,E+1 m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- Ga = GARAGEN
- F = FUSSWEG
- FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUGLEICH ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE UND STRASSENBEGLEITGRÜN
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME
- ZU ERHALTENDES NATURNAHES GEHÖLZ
- (FD) = FLACHDACH
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ GEPL.
- M MÜLLPLATZ
- NG = NEBENGEBÄUDE
- FLÄCHEN F. VERSORGUNG (ERDKABEL REWAG)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG

- LAUFENDE PARZELLENNUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FUSSGÄNGERWEG
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE (PRIVAT)
- VERKEHRSFLÄCHE (ÖFFENTLICH)

REGELBEISPIEL MIT HANGSCHNITT M 1 : 200



DACHNEIGUNG: 20 – 22°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN

ZAHL DER GESCHOSSE

E	= ①	EIN VOLLGESCHOSS ZWINGEND
E+U	= I	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
E+1	= ①	ZWEI VOLLGESCHOSSE SIND ZWINGEND
E+D	= ~~II~~ II nur bei Bestand	~~EIN VOLLGESCHOSS IST ZWINGEND, DAS DACHGESCHOSS IST NICHT ALS VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG~~ *) mit Ausnahme max. zwei Geschosse gem. 5.5.86 a.Ha.
E+1+D	= ① NUR BEI BESTAND	ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND, DAS DACHGESCHOSS IST NICHT ALS VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG

DACHNEIGUNG: 26 – 28°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
DACHNEIGUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE
DACHDECKUNG: WIE HAUPTGEBÄUDE

DACHNEIGUNG: 20 – 22°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und die Zahl der Vollgeschosse sind laut Legende bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allg. 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm. Dacheinlegung und Dachdeckung sowie zulässige Traufhöhen gem. Regelbeispiele. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Dachgaupen sind nicht zulässig. Außenputz als Glatt-, Rauh- oder Spritzputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und farben wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Hasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 qm und eine Ausladung von 0.60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen im hangseitigen Bereich als Stützmauern höchstens 1.30 m hoch, im übrigen Bereich entlang der Straße sind dunkelbraune Holzzäune mit senkrechten Hölzern auf Sockel zu verwenden. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erreichen, ist in den einzelnen Straßenzügen ein einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden, Anstriche in den einzelnen Straßenzügen ebenfalls einheitlich, in gedeckten Farben. Der Gartenzaunverlauf ist im Grünordnungsplan Ziff A.4 festgelegt.

6) Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Vegetation und Bepflanzung

Die dargestellten Flächen für die Regelung der Wasserwirtschaft sind von jeder Bebauung freizuhalten und in seiner floristischen Eigenart zu erhalten. Die vorhandenen Mischwaldrelikte, vorwiegend Eiche und Buche sind aus Gründen des Landschaftsbildes und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Art. 5 BayBO (Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 GVBl S. 419) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten soweit nicht als Stellplätze benötigt werden. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Art der Bepflanzung ist im Grünordnungsplan näher festgelegt.

8) Stromversorgung

Freileitungen sind nicht zugelassen. Die Stromversorgung erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.

9) Abstandflächen

Abstandsflächen - Abstand Hauptflächen - seitliche Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der BayBO.

10) Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan vom 14.6.1983 i.d.F.v.12.9.1985 der Garten- und Landschaftsarchitektin Frau Dipl. Ing. Elisabeth Merkl ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

11) Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat am 31.5.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.5.1979 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den ~~des~~ Bebauungsplanes ~~in der Fassung vom~~ ..... hat am 12.6.80. bzw. vom 2.6.80 ~~bis 23.6.80.~~ stattgefunden.

c) Der Gemeinderat hat am 16.9.1980 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Tegernheim, den ...-/-...
Gemeinde Tegernheim

...-/-...
Bürgermeister (Siegel)

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.8.1982 Grünordnungsplan und wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 16.10.82 bis 18.11.82 öffentlich ausgelegt.

d) Aufgrund von wesentlichen Änderungen hat der Gemeinderat am 12.5.84. die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.5.84 wurde in der Zeit vom 25.6.84 bis 16.7.84. öffentlich ausgelegt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG.
*) mit Grünordnungsplan i.d.F.v. 12.5.1984 und Begründung

Beschluß über erneute öffentl. Auslegung am 8.10.85 der Planfassungen vom 12.9.1985. Auslegung vom 30.10.1985 – 29.11.1985.

Tegernheim, den 22.10.1985
Gemeinde Tegernheim

gez. Foitl
1. Bürgermeister (Siegel)

e) Der Gemeinderat hat am 19.11.85 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.9.85 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Tegernheim, den 10. Januar 1986
Gemeinde Tegernheim

1. Bürgermeister (Siegel)

f) Das Landratsamt Regensburg hat die Satzung und damit den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.4.1986 Nr. 210-640-1 (Tegernheim) 11 BBauG genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung ist am 16.4.1986 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde am 5.5.1986 und ist in der Bekanntmachung vom 15.5.1986 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist in der Bekanntmachung nach § 12 BBauG hingewiesen worden. Rechtskräftig mit 16.5.1986!

Tegernheim, den 16.5.1986
Gemeinde Tegernheim

1. Bürgermeister (Siegel)

Regensburg, den 23.11.1982
geändert: 15.3.83-18.3.83-5.5.83-24.6.83-1.8.83-15.12.83-22.3.84-1.8.84-12.09.85,
redaktionell geändert 5.5.1986 gem. a.Ha.

Der Planfertiger: JOSEF WINKLER DIPL. ARCHITEKT
ARCHITEKTURBÜRO
EIFELSTRASSE 44 A
8400 REGENSBURG · TEL. 0941/46 56 04

i.A.
für Planerstellung