GEMEINDE **TEGERNHEIM** LKR. REGENSBURG

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIET **„BACHSTRASSE"**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET, MISCHGEBIET UND DORFGEBIET

NORDEN

MASSTAB 1:1000

ÜBERSICHT M 1:5000

LEGENDE

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL UND LAGE DER GARAGEN
- GARAGEN
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- GEPLANTER PARKPLATZ
- F FUSSGÄNGERWEG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Allgemeines Wohngebiet - WA -

1.1 Nutzungsart

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist „Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

1.2 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 1,2 : 1 betragen. Vorsprünge, Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes nicht widersprechen und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bezogen auf die Gebäudelänge). Sockelhöhen zulässig bis max. 0,30 m. Die Neigung und Deckung des Baugebäudes ist in den Straßenansichten einheitlich. Dachüberstände am Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 30 cm. Aufbauten Typ F 4,30 m, beim Typ E 5,50 m dürfen die Traufhöhe nicht übersteigen.

1.3 Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farbe wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbestimmung, bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) ist gemeinsame Bauweise vorgeschrieben. Bei der Errichtung auf die Satteldachneigung des Hauptgebäudes, Dachneigung gegen Nachbargrenze hat sich der Nachbarbaude in Bezug Dachneigung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen, soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grenze zulässig sind. Wo dies nicht gegeben sind, wird hiermit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ein Servitutsrecht festgesetzt.

1.4 Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Sie sind in dezenten Farben und grelle Farben, Farbwechsel und -blinken ist unzulässig. Sogenannte Lichtwerbungen dürfen ein Flächenmaß von 0,20 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

1.5 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Bohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/3 der Gesamthöhe betragen darf. Zäune sind grundsätzlich vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

1.6 Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein großerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen: Buchen, Ahorn, Eschen, Linden. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen und in den einzelnen Bauplänen hat die Kreisbauberatung auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu achten und in den einzelnen Fällen den Fachberater zuzuziehen.

1.7 Freileitungen – Stromversorgung

Freileitungen – mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen – sind nur zulässig in nachbarlichen Teil der Grundstücke, Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachseite anzubringen. Die Hausanschlussleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Soweit diese nicht auf öffentl. Flächen liegen ist zugunsten der REWAG eine Grunddienstbarkeit einzutragen. (siehe Legende)

1.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – haben bei der nachbarlichen Gebäuden und Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mind. 3,0 m betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der zugreifenden größere Abstände ergeben. Auf die Vorschriften der Bayer. Bauordnung wird hingewiesen.

2. Mischgebiet - MI -

2.1 Nutzungsart

Das Baugebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.
Nach und der Unterordnung der Betriebe. Bei der Bauweise, Das Mischgebiet dient den Wohnzwecken sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, bei der Berechnung von gewerblichen Anlagen sind diese im Sinne und Schallschutz, Bauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für die dortigen Bewohner entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf in Mischgebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen. Die zulässige Geschoßzahl der baulichen Nutzung beträgt – soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben.

Z	(Zahl der Vollgeschosse)	2
GRZ	(Grundflächenzahl)	0,6
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,8

Bei einer Bebauung mit einem Walmdach verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 BauNVO) angegebenen Werten.

2.2 Gebäudeform

2.2.1 Wohn- und Bürogebäude

Die Firstrichtungen der Haupt- und Wohngebäude sind entsprechend den dargestellten Firstrichtungen anzuordnen und die Gebäude sind in der soweit Baugrenze (Straßenseite) zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn dabei zwischen benachbarten Straßenzügen eine einheitliche Straßenfirstrichtung gewahrt bleibt. Die angegebenen Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen. Das Mischgebiet ist offene Bauweise, soll allgemein 30 m betragen. Vorsprünge, Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bezogen auf die Gebäudelänge). Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Traufhöhe und Sockelhöhen sind den Regelbestimmungen (Satteldach, Walmdach, Flachdachpyramiden, oder Krüppelwalmdach) anzupassen. Dachüberstände an den Traufseiten max. 30 cm, am Ortgang max. 30 cm. Aufbauten Typ F 4,30 m, beim Typ E 5,50 m dürfen die Traufhöhe nicht übersteigen ist verpflichtet auf