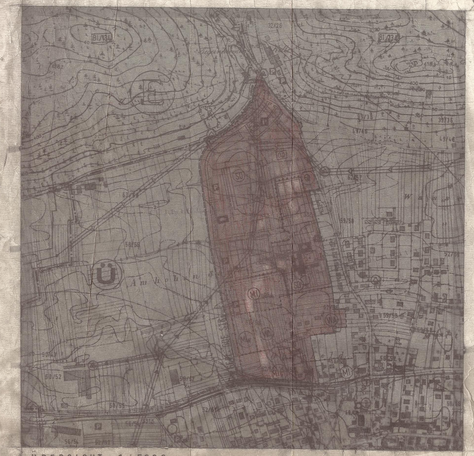
GEMEINDE TEGERNHEIM LKR. REGENSBURG VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIET „ZENTRALSPORTANLAGE" TEGERNHEIM

ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET



ÜBERSICHT 1:5000

NORDEN

MASSTAB 1:1000

LEGENDE

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG, GESCHOSSZAHL UND GARAGEN (H)
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG (H)
- GA GARAGEN (F) GARAGE-BESTAND-PULTDACH (H)
- BESTEHENDE GRENZEN (H)
- GEPLANTE GRENZEN (H)
- P GEPLANTER PARKPLATZ (F)
- F FUSSGÄNGERWEG (F)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (F)
- BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL (F)
- SICHTSCHUTZ-PFLANZUNG (F)
- OFFENTL. GRÜNFLÄCHE (WIESE) (F)

NUTZUNGSARTEN NACH BAU NVO

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 (F)
MI	MISCHGEBIET NACH §6 ABS 1 (F)
MI_W	MISCHGEBIET NACH §6 ABS 2 NR. 1-3 UND 5 (F)
MI_G	MISCHGEBIET NACH §6 ABS 2 NR 4 (F)
	BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (F)
MI_{GBF}	MISCHGEBIET (F) BAULICHE ANLAGEN - GEMEINBEDARF FESTSETZUNG NACH §9 ABS 1 NR. 5 BAU GB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

1. Nutzungsart

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO vom 15.9.77 (BGBl I S 1763) in offener Bauweise. Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschoße wird, wie in der Legende dargestellt, festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl bestimmt.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtungen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes wie- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe zulässig bis 0,50 m.

Dacheinigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis 0,30 m, am Ortgang bis zu 0,10 m. Dachgauben sind bei F = 0 als stehende Dachgauben bis zu 1,00 qm Ansichtsfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgangkanten hat mindestens 3,00 m zu betragen (gemäß Regelbeispiel).

Bei F = 1 sind Dachgauben nicht zugelassen (gemäß Regelbeispiel). Außenputz als Glatt-, Rau- oder Spritzputz in gedeckten Farben. Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht überschritten werden.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie das Hauptgebäude. Dachform, Dacheinigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarseite in Bezug auf die Bauhöhe, Dacheinigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten baulichen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig.

4. 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 einer gemeinsamen Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrnetzen, höchstens 1,00 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen 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.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung

Siehe Ziffer 7 Mischgebiet - Eingrünung
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

8. Stromversorgung - Hinweis -

Die Stromversorgung - mit Ausnahme der Mittelspannungsleitungen - ist durch Erdkabel vorgesehen.

9. Abstandsflächen - Hinweis -

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargarage - haben bei ergeschoßigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenze größere Abstände ergeben.

5. Stromversorgung - Hinweis -

Die Stromversorgung - mit Ausnahme der Mittelspannungsleitungen - ist durch Erdkabel vorgesehen.

6. Abstandsflächen - Hinweis -

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der BayBO in der Fassung vom 21.8.1969, Teil II Art. 6 und Art. 7.

7. Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen.

II. IMMISSIONSSCHUTZ

1. Gemeinbedarfsflächen

Die baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen bzw. der öffentlichen Verwaltung sind so auszubilden, daß sie die Abschirmwirkung eines Schallschirmes erreichen. Als mögliche Ausführung kommt eine Art "Gebäuderiegel" in Frage, die entweder als geschlossener Bauteil oder aber durch zwei Hauptgebäude mit dazwischenliegenden Nebengebäuden ausgebildet sind. Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszustatten.

2. Schulsportanlagen

Die Schulsportanlagen dürfen nur für den Schulsport zur Verfügung stehen.

3. Sonstige immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für Wohngebäude

Das Wohn- und Mischgebiet ist bezüglich des Schallschutzes gegliedert in verschiedene Abstufungszonen. Hierbei werden bei den baulichen Anlagen unterschiedliche Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen (bei 25 m Abstandszone) gültig für Flur Nr. 718 und Parzelle 2 MI

Wohnbebauung ist möglichst zu vermeiden. Im erforderlichen Fall alle Ruhe- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Norden) legen. Für alle Schlafraumfenster sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (z. B. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung) vorzusehen. Zugelassen werden kann auch eine andere Anordnung, wenn sichergestellt ist, daß für diese Räume eine zusätzliche Lüftungsmöglichkeit an der Gebäudeostseite geschaffen wird. Die Fenster an der Südseite müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Für die Fenster der Gebäudeostseite ist Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Maßnahmen (bei 50 m Abstandszone mit vorgelagerter, lockerer offener Bebauung) gültig für Fläche des MI

Bei Wohngebäuden sind alle Ruhe- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Norden) zu legen. Für alle Schlafräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen.

Maßnahmen (bei 70 m Abstandszone mit vorgelagerter, lockerer offener Bebauung) gültig für Parzellen 1 + 2 MIW und Flur-Nr. 720 und Parzelle 3 MI

Bei Wohngebäuden sind alle Ruhe- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Norden) zu legen. Für alle Schlafraumfenster sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen. Andere Anordnungen sind gemäß wie bei Abstandszone 25 m.

Maßnahmen (bei 85 m Abstandszone mit vorgelagerter, lockerer offener Bebauung) gültig für Parzelle 5 WA und Parzellen 1 und 10/MI/WA

Bei Wohngebäuden sind alle Ruhe- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Norden) zu legen. Für alle Ruhe- und Schlafräume sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 vorzusehen. Andere Anordnungen sind gemäß wie bei Abstandszone 25 m.

Maßnahmen (bei 110 m Abstandszone mit vorgelagerter, lockerer offener Bebauung) gültig für Parzellen 3 + 4 MIW und Parzellen 3 + 6 WA und Parzellen 9 + 11/MI/WA und Flur-Nr. 720/1

Bei Wohngebäuden sind alle Ruhe- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Norden) zu legen. Für alle Schlafraumfenster sind Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 vorzusehen. Andere Anordnungen sind gemäß wie bei Abstandszone 25 m.

Maßnahmen (bei 150 m Abstandszone mit vorgelagerter, lockerer offener Bebauung) gültig für Parzellen 5 + 6 MIW und Parzellen 1 + 2 + 4 + 8 + 12 WA und Flur Nr. 680/1 und Flur-Nr. 679

Bei 150 m Abstand und darüber hinaus sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.