LEGENDE

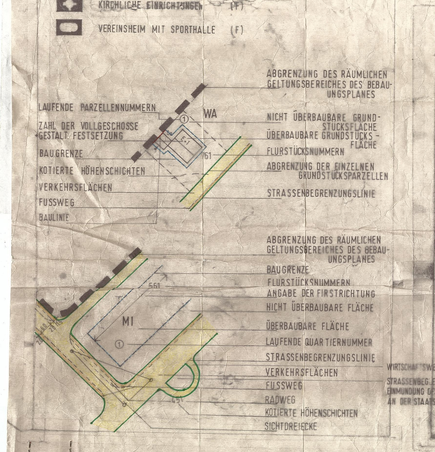
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG, GESCHOSSZAHL UND GARAGEN (H)
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG (H)
- GARAGEN (F) — GARAGE-BESTAND-PULTDACH (H)
- BESTEHENDE GRENZEN (H) — BEPFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL (F)
- GEPLANTE GRENZEN (H)
- GEPLANTER PARKPLATZ (F) — SICHTSCHUTZ-PFLANZUNG (F)
- FUSSGÄNGERWEG (F) — ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE (WIESE) (F)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (F)
- GRÜNFLÄCHE (KINDERSPIELPLATZ) ÖFFENTLICH (F)
- GRÜNFLÄCHE (BOLZPLATZ) ÖFFENTLICH (F)
- GEPLANTER TRAFO (OHNE STANDORTFESTLEGUNG) (H)
- BESTEHENDE 20 KV LEITUNG (OBAG) (H)

BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- VOLKSSCHULE (F)
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG (F)
- KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN (F)
- VEREINSHEIM MIT SPORTHALLE (F)

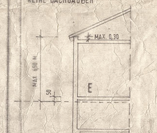
NUTZUNGSARTEN NACH BAU NVO

- 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 BAULICHE ANLAGEN - GEMEINBEDARF FESTSETZUNG NACH § 9 ABS.1 NR.5 BAUGB (F)
- SO SCHULE — SONDERGEBIET SCHULE MIT SCHULSPORTANLAGEN § 11 BNVO (F)
- SO ZENTRALSPORTANLAGE — SONDERGEBIET ZENTRALSPORTANLAGE § 11 BNVO (F)
- 20 M — 20 M BAUVERBOTSZONE (H)
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES (F)
- 1 — PARZELLENNUMMER (H)



REGELBEISPIEL M 1:200
(BETRIEBSGEBÄUDE)
MI_G

DACHNEIGUNG 22 – 28°
DACHDECKUNG FLACHDACHPFANNEN ZIEGELROT
KEINE DACHGAUBEN



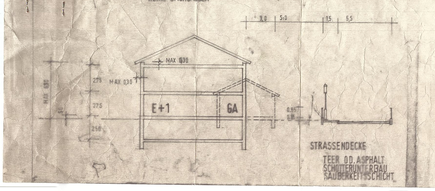
ZEICHENERKLÄRUNG

(F) FESTSETZUNGEN IM BEB.-PLAN
(H) HINWEIS IM BEB.-PLAN

REGELBEISPIEL M 1:200
WA – MI

HAUPTGEBÄUDE
DACHNEIGUNG: 22 – 28°
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN ZIEGELROT KEINE DACHGAUBEN

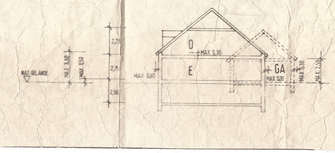
NEBENGEBÄUDE = GARAGE
DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE



REGELBEISPIEL M 1:200
WA – MI_W

HAUPTGEBÄUDE
DACHNEIGUNG: 38-42°
DACHDECKUNG: FLACHPFANNEN ZIEGELROT
DACHGAUPEN MIT 1,00 M ANSICHTSFLÄCHE ZULÄSSIG

NEBENGEBÄUDE GARAGE
DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE



ZAHL DER GESCHOSSE (FESTSETZUNGEN)

E+1 = (II)	ERDGESCHOSS UND 1 VOLLES OBERGESCHOSS = 2 VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
E+D = II	ERDGESCHOSS UND AUSBAUBARES DACHGESCHOSS = 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG	
E (I)	ERDGESCHOSS = (1 VOLLGESCHOSS ZWINGEND	
E+2 OG III	ERDGESCHOSS +1+2 OG = 3 GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG	

HINWEIS: IM GESAMTEN BAUGEBIET IST MIT HOHEM GRUNDWASSERSTAND ZU RECHNEN ES WIRD DESHALB EMPFOHLEN, DEN KELLER WASSERDICHT AUSZUFÜHREN

DIE DER ZEIT DURCH DEN SPORTPLATZBEREICH FÜHRENDE 20 KW LEITUNG IST ZU VERLEGEN, BZW. IN DER NEUZUBAUENDEN STRASSE ZU VERKABELN

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) 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.

Verfahrensvermerke:

a) Der Gemeinderat hat am 22.11.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 7.12.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan hat am 27.05.1980 stattgefunden.

c) Der Gemeinderat hat am 21.03.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.03.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22.04.1985 bis 21.05.1985 öffentlich ausgelegt.

d_1) Aufgrund von wesentlichen Änderungen hat der Gemeinderat am 26.03.1986 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.03.1986 wurde in der Zeit vom 4.04.1986 bis 5.05.1986 öffentlich ausgelegt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

d_2) Neue öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG vom 2.03.1987 bis 1.04.1987

d_3) Neue öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.1988 bis 09.02.1988

e) Der Gemeinderat hat am 29.02.1988 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.02.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tegernheim, den 10.03.1988
Gemeinde Tegernheim

Bürgermeister (Siegel)

f) Das Landratsamt Regensburg hat die Satzung und damit den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.04.1988 Nr. 210-4/Tegernheim § 11 BauGB nicht beanstandet.

So wurde die Satzung am 14.04.1988 vom Bürgermeister ausgefertigt.

g) Die Satzung wurde gemäß § 12 BauGB am 16.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB. Rechtskraft ab 23.04.1988.

Tegernheim, den 16.04.1988
Gemeinde Tegernheim

Bürgermeister (Siegel)

Regensburg, den 24.04.1980
Der Planfertiger

JOSEF WINKLER DIPL. ARCHITEKT
ARCHITEKTURBÜRO
EPELSTRASSE 44 A
8400 REGENSBURG TEL. 0941/5 30

Geändert am 01.03.1985
07.03.1986
23.01.1987
05.06.1987
15.10.1987

I. ALLGEMEINES

Bauten 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 erdgeschoßigen 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.

II. MISCHGEBIET

1. Nutzungsart

a) Das mit MI gekennzeichnete Gebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl I S 1763) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für die dortigen Bewohner entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf im Mischgebiet nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen.

b) Gegliederten Mischgebiet – MI_W, MI_G, MI_{GBF}

Dieses Mischgebiet ist in drei Teile gegliedert. Im Teilbereich MI_W sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 3 und 5 der BauNVO zulässig.

Im Teilbereich MI_G sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ausnahmsweise können analog § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter zugelassen werden.

2. Gebäudeform

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt/Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert erscheint, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. Sockelhöhe maximal 0,50 m. Satteldach mit 22 - 28° Neigung bei MI bzw. bei MI_G und MI_W 38 - 42°. Kniestock mit maximal 0,30 m zulässig. Dacheindeckung: Flachdachpfannen ziegelrot. Dachüberstände an der Traufe maximal 0,30 m (gemäß Regelbeispiel) und am Ortgang maximal 0,10 m.

Dachgaupen sind bei E + D als stehende Dachgaupen bis zu 1,00 qm Ansichtsfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgangkanten hat mindestens 3,00 m zu betragen. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden (gemäß Regelbeispiel). Bei E + I sind Dachgaupen nicht zugelassen (gemäß Regelbeispiel).

Die maximale Traufhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt und darf nicht überschritten werden. Außenputz als Glatt-, Rauh- oder Spritzputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichend KFZ-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude, ggf. auch verschlämmtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mindestens 3,00 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Dachneigung von 22 - 28°.
Deckung wie unter a) beschrieben.
Maximale Höhe: Vom natürlichen Gelände bis zur Traufe 6,50 m.

3. Außenanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,00 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbwechsungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4. Einfriedungen

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verzinkte oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisenstäben, maximale Höhe 1,20 m einschließlich eines maximal 0,20 m hohen Betonsockels zulässig. Entlang der Staatsstraße sind die Bauparzellen lückenlos einzuzäunen.

Aktenzeichnung – Planzeichnung