

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000





**1. BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 2a BauGB ZUM  
B E B A U U N G S P L A N  
„Am Hang-Weinbergstraße  
Flur - Nr. 3480 / 7**

**GEMEINDE TEGERNHEIM, LANDKREIS 'REGENSBURG**

**1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSSITUATION**

- Der 476 qm große Planbereich liegt im Nordosten von Tegernheim auf dem Flurstück 3480 / 7 und wurde aus dem Flurstück 3480 / 3 herausgeteilt.
  
- westlich des Geltungsbereiches: Begrenzung durch Waldweg
- südlich des Geltungsbereiches: Bestandsbebauung Flur Nr. 3480/ 3
- östlich des Geltungsbereiches: Bestandsbebauung Flur Nr. 3480/4  
Straße „ Zur Adlerseige“
  
- nördlich des Geltungsbereiches: Bestandsbebauung Flur Nr. 3480/2

**2. BESTANDSSITUATION FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Geltungsbereich und die zur Bebauung vorgesehene Fläche werden derzeit als Magerrasen Grünfläche genutzt.

Baugebietsausweisung, bisherige Festsetzungen.

Der rechtsbeständige Flächennutzungsplan weist für diesen Teilbereich Allgemeine Wohnbebietsfläche (WA) aus.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ Am Hang – Weinbergstraße“ vom 24.04.1980 i. d. Fassung vom 15.10.1987. Dieser Bebauungsplan wurde am 27.04.1988 rechtsbeständig.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplanes „ Am Hang – Weinbergstraße“ wird der rechtsgültige Bebauungsplan in dem gekennzeichneten Teilbereich geändert und fortgeschrieben.

**3. GRUND DER FORTSCHREIBUNG, PLANUNGSZIEL**

Die Planung aus dem Jahre 1988 sieht für das ursprüngliche Grundstück Flur Nr. 3480/ 3 von ca. 1561 qm nur eine überbaubare Fläche von 176 qm vor.

Die neue Fortschreibung des Bebauungsplanes sieht vor, das Plangebiet im nördlichen Bereich der Flur Nr. 3480 / 3 einer baulichen Nutzung zuzuführen, welche sich dem Vorhandenen städtebaulichen Rahmen der unmittelbaren Umgebungsbebauung anpasst und einfügt.

Die Umgebungsbebauung stellt sich in offener Bauweise, in zweigeschossiger Bauweise (II), mit zwei Vollgeschossen dar.

Diese Bauweise soll in den gekennzeichneten Bereich fortgeführt

werden und dem heutigen Bedarf an Eigenheimgrundstücken vor allem für Einheimische die Möglichkeit zur Ansiedlung bieten.

Die nur geplante 1 Parzelle (Bebauungsart: ein Einzelhaus mit 1 Wohneinheit, einschl. dazu gehörigen Garagen und Stellplätzen (minimal: 2 Stellplätze pro WE) ist durch die relative Nähe zur Stadt Regensburg der Wohnstandort Tegernheim attraktiv.

Die zusätzlich ausgewiesene Baufläche ist als Ergänzung und des bestehenden Ortsbereiches, zur bestehenden Bebauung nördlich des Ursprungsgrundstückes geplant als maßvolle Nachverdichtung und somit als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Um im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung, unter Wahrung Öffentlicher und privater Belange für die v.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu Schaffen für bauliche wie grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu schaffen, zur Realisierung der v.g. Ziele ist die Fortschreibung der bestehenden Bauleitplanung erforderlich.

Die ständige Baulandnachfrage zur Deckung des Wohnbedarfs und einem weiteren Ziel der Landesplanung folgend, nämlich der Schaffung von Wohnungen im direkt erkennbaren Zusammenhang zu Arbeitsplätzen, trägt die Ausweisung auch des Baugebietes Rechnung. **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach BauGB § 1a Abs. 2 soll zudem berücksichtigt werden.**

#### 4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Vorhanden über bestehende Erschließungsstraße „Waldweg“.

#### 5. PLANKONZEPTION

Die Baugestaltung und Raumbildung wird im Sinne der vorhandenen Baustruktur von Tegernheim eingefügt, als sinnvolle Ergänzung des Bestandes. Bauweise E+I (II) im leichten Hanggelände situiert.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Brutto-Geschoßfläche im Rahmen der Baukörperfläche und der Zahl der Vollgeschosse geregelt und entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

Max. GRZ 0,4, max. GFZ 0,6

#### 6. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

Angesichts der vorhandenen Gesamteinwohnerzahl der Gemeindeteils Tegernheim lässt die Neuansiedlung eine gravierende Änderung der Infrastruktur der Gemeinde nicht erwarten.

Kindergärten und Schulen im Gemeindebereich können problemlos erreicht werden und sind in einem ausreichenden Umfang vorhanden. Das gleiche gilt für sämtliche weitere infrastrukturelle Einrichtungen. Supermärkte, Banken, Ärzte usw. befinden sich in einem ausreichenden Maß in Tegernheim und sowie in der Stadt Regensburg (Entfernung zur Stadt Regensburg ca. 10 Autominuten).



## 7. VERSORGUNG - ENTSORGUNG

### 7.1. VERSORGUNG

Sämtliche Leitungen für die Versorgungen (Elektrizität, Straßenbeleuchtung, Fernmeldewesen -TELEKOM-, Breitband-Kabel, Trinkwasser, usw.) sind in unmittelbarer Nähe (Waldweg) zu der Erschließungsmaßnahme vorhanden. Diese können problemlos in das neue Baufenster verlegt werden.

Trinkwasserversorgung – Gemeinde Tegernheim  
Stromversorgung - REWAG.

### 7.2. ENTSORGUNG

Entwässerungskanal: → Anschluss an bestehende Systeme (Schmutzwasser- / Niederschlagswasserkanal) Trennsystem – Waldweg respektive Zur Adlerseige.

*Schmutzwasser:*

Die Schmutzwasserhausanschlussleitungen können an den best. SW-Kanal in der Waldweg angeschlossen werden; jeweils als Hauptanschluss für die Parzelle mit je einem Kontrollschacht neue Parzelle; alternativ 1x Nebenanschluss.

## 8. LANDSCHAFTSPLANUNG – GRÜNORDNUNG - UMWELTPRÜFUNG

Durch die Fortschreibung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Umnutzung der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 S.1 BauGB.

Die Fortschreibung darf im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die neu festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, wesentlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit für die geplante Nutzung Nach UVPG und nach Landesrecht nicht durchzuführen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 (7b) BauGB für FFH-Gebiet u. Vogelschutzgebiete liegen nicht vor.

Die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Fortschreibung gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist somit im Rahmen Des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a (4) BauGB besteht nicht. Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht gegeben.

## 9. SONSTIGE ANGABEN: FLÄCHENNUTZUNG

Flur.-Nr.	Par.-Fläche [m <sup>2</sup> ]	Haustyp	GRZ 0.40 [ bei GRZ = 0,36 ]	GFZ 0.60 [ bei GFZ = 0,497 ]
3480/7	476,00	E+I(II)/[EFH]	171,00	237,00

# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Für den Teilbereich „Waldweg“ 10

### FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) § 1 Abs.2 3. BauNVO

### „Am Hang-Weinbergstraße“

### Flur - Nr. 3480 / 7

GEMARKUNG: TEGERNHEIM  
GEMEINDE: TEGERNHEIM  
LANDKREIS: REGENSBURG  
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

#### 1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß den Eintragungen im Plan wird folgende Bauweise festgesetzt:

- 1.1. Bauquartier - Tegernheim "Am Hang-Weinbergstraße".  
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird als **WA = Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Bauweise: **OFFEN** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Für die Parzellen Flur Nr. 3480 / 7 ist nur Einzelhausbebauung mit Doppelgarage zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten:  
Pro Einzelhaus: **max. 1** Wohneinheit. (Einliegerwohnung entspricht 1 Wohneinheit).

- 1.2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ nach § 17 BauNVO bestimmt.  
Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre.  
Ausnahme hierzu bilden untergeordnete Bauteile (Balkone, Eingangs-Überdachungen, Wintergärten), die bis zu einer Grundfläche von **max. 6,00 m<sup>2</sup>** die Baugrenzen überschreiten dürfen.  
Zulässig sind folgende Nutzungen laut BauNVO:

Max. Grundflächenzahl	GRZ	<b>0,40 (WA)</b>
Max. Geschoßflächenzahl	GFZ	<b>0.60 (WA)</b>

- 1.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 1 BayBO sind einzuhalten. Ausnahmen gelten für Abweichungen nur durch die Darstellungen und Vermaßungen im Bebauungsplanentwurf.

#### 2. FIRSTRICHTUNG

Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen (gemäß Planeintragungen). Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen.

#### 3. HAUPTGEBÄUDE / EINZELHÄUSER

##### 3.0 Allgemein:

Für die Parzellen sind Bautyp, Firstrichtung, Geschoßzahl des Gebäudes eingetragen. Alle Festlegungen sind einzuhalten. Die Festlegungen zur Höhenlage der Hauptgebäude sind unter dem Punkt "Höhenlage der Gebäude und Nebengebäude" aufgeführt.

- 3.1.1. Dachform: Satteldach **23° ± 1°**  
Dachüberstand: Traufe **max. 50 cm**  
Ortgang **max. 30 cm**
- 3.1.2. Kniestock: Bei der Bauweise **E + I**, darf konstruktiv der Kniestock **max. 0.25 m** betragen, jeweils, gemessen von Schnittpunkt Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren an der Außenkante Außenwand.
- 3.1.3. Traufhöhe: Bezogen auf den Schnittpunkt Außenwandkante mit Oberkante fertiger Dachdeckung.



- 3.1.4. Carport: Carports können auch mit Pultdächern (Dachneigung bis max. 10°) ausgeführt werden. Die Wandhöhe beim Pultdach darf an der hohen Wandseite **3,50 m im Mittel** vom NEU hergestellten Gelände bezogen auf die FFOK nicht überschritten werden.
- 3.1.5. Flachdachgaragen: Flachdachgaragen sind zulässig.
- 3.1.6. Stauraum: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von **mind. 5,00 m** zur Straße hin als Stauraum freigehalten werden.
- 3.1.7. Kniestock: Ein Kniestock auf der Garage ist **NICHT** zulässig.

#### **4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE**

##### 4.1.1 Höhenlage der Gebäude (Einzelhaus):

Für jede Parzelle (Einzelhaus) sind die Höhenangaben [ m ü.N.GEL.] der jeweiligen FFOK (Fertig-Fußboden-Oberkante) mit bis zu max. 15 -50 cm über ursprünglichen Gelände festgelegt.

#### **5. SONNENKOLLEKTOREN**

- 5.1. Sonnenkollektoren und regenerative Energieträger sind grundsätzlich erlaubt und empfohlen.

#### **6. BEPFLANZUNG - GRÜNFLÄCHEN**

##### 6.2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 6.2.1. Auf jedem Baugrundstück muß mindestens **ein heimischer Laubbaum** (gemäß Pflanzliste), je **200 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche gepflanzt werden.
- 6.2.2. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen (Außengrenzen) sind niederwüchsige Sträucher, Baumarten einheimischer Art mit dem notwendigen Grenzabstand dicht anzupflanzen. **Je 1,50 m** Grundstückslänge ist ein heimisches Gehölz zu pflanzen.
- 6.2.3. Nicht mit dem Gebäude im Zusammenhang stehende Stützmauern sind bis zu einer Höhe von **maximal 1.20 m** Maueransichtsfläche zulässig. Betonstützmauern sind mit Kletter- und Rankgewächsen zu begrünen.
- 6.2.4. Im Bereichen von Sichtdreiecken im Einfahrtsbereich dürfen nur dann Bepflanzungen erfolgen, welche keinerlei Sichtbehinderungen durch Ihre Wuchstätigkeit bewirken können.

##### 6.3. FESTLEGUNG ZUR AUSFÜHRUNG

- 6.3.1. Die Bepflanzungen sind zwingend vorgeschrieben. Sie müssen im Zuge der Baumaßnahme mit ausgeführt werden. Die Anpflanzungen sollten nach Möglichkeit ein Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Es wird ausdrücklich festgelegt, daß Thujaen auf den Parzellen **NICHT** gepflanzt werden dürfen.

#### **7. GELÄNDEMDELLIERUNG**

##### 7.1. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im notwendigen Rahmen zulässig. Die maximal zulässigen Traufwandhöhen nach den Festlegungen im Planwerk sind zu beachten und einzuhalten. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen **NICHT** freigelegt werden. Der natürliche Geländeverlauf darf aufgrund des Gefälles des vorhandenen Urgeländes durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

##### 7.2. TERRASSIERUNGEN

Terrassierungen sind nur im notwendigen Rahmen zulässig. Terrassenaufschüttungen müssen dem natürlichen Gelände folgen. Da sie teilweise nötig sind, werden sie **maximal 1,00 m** hoch erlaubt. Um einen aktiven Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten erforderliche Stützmauern landschaftsge- recht als Natursteinmauern (Trocken-, bzw. Pflanztrogmauern) angelegt werden, da dort Kleintiere Lebens- raum und Unterschlupf finden.

##### 7.3. TERRASSIERUNGEN UND STÜTZMAUERN

Hinsichtlich der erforderlichen Verkehrssicherheit wird auf Art. 17 Abs. 1 BayBO verwiesen.

## **8. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

- 8.1.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Erstellung von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

## **9. GEBÄUDE TypEN**

- 9.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Hang - Weinbergstraße" ist nur der Gebäudetyp:  
→ Gebäude geringer Höhe zulässig.



**III. TEXTLICHE HINWEISE**  
**7. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**  
**Für den Teilbereich „Waldweg“ 10**  
**FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET ( WA ) § 1 Abs.2 3. BauNVO**  
**„Am Hang-Weinbergstraße“**  
**Flur - Nr. 3480 / 7**

<b>GEMARKUNG:</b>	<b>TEGERNHEIM</b>
<b>GEMEINDE:</b>	<b>TEGERNHEIM</b>
<b>LANDKREIS:</b>	<b>REGENSBURG</b>
<b>REG.-BEZIRK:</b>	<b>OBERPFALZ</b>

**1. WASSERWIRTSCHAFT**

- 1.1. Private Stellflächen, Flächen vor den privaten Garagen- und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. dürfen nur leicht versiegelt werden.

**2. GRUNDWASSER**

- 2.1. Mit Grundwasser ist im Erschließungsgebiet **NICHT** zurechnen.
- 2.2. Mit **Schichtenwasser ist** im Erschließungsgebiet **zurechnen**.  
Maßnahmen gegen schädliche Einwirkungen durch das Schichtenwasser, sowie eventuell zusätzlich erforderlichen Bodenuntersuchungen auf den Parzellen liegen in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

**3. OBERFLÄCHENWASSER**

Alle Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Tegernheim sind in allen Punkten einzuhalten.

- 3.1. In dem geplanten Baugebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Geländeneigung nach starken Nässeperioden bzw. Schneeschmelze mit Hangwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Kellerumfassungswände wasserundurchlässig auszubilden und gegen oberflächennahes Schichtenwasser zu sichern.  
Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) sollen mit einem Sicherheitsabstand über OK-Gelände bzw. OK-Straße ausgeführt werden.  
Für den Anschlusskanal (NW-Kanal) muß ca. 1,0m hinter der Grundstücksgrenze ein Kontrollschacht nach den Vorgaben der Gemeinde Tegernheim zur Abwasserbeseitigung erstellt werden.

**4. SCHMUTZWASSER**

Alle Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Tegernheim sind in allen Punkten einzuhalten.

Sämtliche anfallende Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Anschlusshöhen und Anschlusspunkte nach den örtlichen Gegebenheiten Waldweg.

In Grundstücken, wo die Untergeschosse über der Rückstauenebene liegen, brauchen keine besonderen Vorkehrungen gegen Rückstau in den Gebäuden getroffen werden. Anders verhält es sich bei den Grundstücken, bei denen die Unter-/Kellergeschosse unter der Rückstauenebene liegen. Hier sind Vorkehrungen gegen Rückstau vorzunehmen.

Hauseigene Hebeanlagen zum Anschluss von fäkalienhaltigen Wässern aus den Unter-/Kellergeschoßen sind erforderlich, falls die Unter-/Kellergeschoße unter der Rückstauenebene liegen. Bei der Ableitung häuslicher Schmutzwässer sonstiger Art aus diesen Unter-/Kellergeschoßen ist es ausreichend Vorkehrungen gegen Rückstau zu treffen.

Alle Parzellen werden in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwassersystem) entwässert.

Als Rückstauenebene gilt die Höhenlage der Straßenoberkante in Höhe des Grundstücksanschlusses gemäß DIN 1986.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die allgemeinen DIN-Vorschriften (DIN 1986, EN 1610, EN 12056 usw.) einzuhalten sind.

Für den Anschlusskanal (SW-Kanal) muß ca. 1,0m hinter der Grundstücksgrenze ein Kontrollschacht nach den Vorgaben des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Regental erstellt werden.

## **8. ALTLASTEN / DENKMALSCHUTZ**

- 8.1 Sollten in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist das bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Bauabteilung des Landratsamts Regensburg zu verständigen. Die Bauwilligen werden auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches oder der direkten Umgebung

## **9. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE**

- 9.1. Beim Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach dem Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von ÖL sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

## **10. Zur Bepflanzung**

- 10.1. Für Gehölzpflanzungen ist ein Grenzabstand von **mindestens 2,00 m** einzuhalten (Regelung durch AGBGB). Eine Grenzbepflanzung mit Unterschreitung des 2,0 m Abstandes ist zulässig, bei Absprache und Einverständnis mit dem jeweiligen Nachbarn. Die Absprache bzw. das Einverständnis hat schriftlich zu erfolgen. **Bei kleinen Grundstücken erscheint diese Regelung als äußerst sinnvoll.**
- 10.3. Die Verwendung von Laub- und Nadelgehölzen **über 4,00 m** Wuchshöhe sollte nicht erfolgen.
- 10.4. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in ausreichendem Abstand zu Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldekabel usw.) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen notwendig, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

## **11. Zur Hausmüllentsorgung**

- 11.1. Die Eigentümer der Parzelle muss für das Hohlsystem vorgesehene Fraktionen (Restmüll, Papier, Sperrmüll bzw. sonstige Entsorgungsgüter) an der GA respektive Grundstückseinfahrt an dem öffentlichen Waldweg bereitstellen.

## **12. Gebäudeschutz**

- 12.1. Nach den einschlägigen DIN-Vorschriften müssen Terrassenoberflächen mindestens 0,15 m unter FFOK liegen.
- 12.2. Außenwand: Für die Feuchtigkeitsisolierung und Drainage gemäß DIN 4095 bzw. 18195 sind entsprechende Maßnahmen zu treffen; die Übergangszone Boden - Wand ist als Sperrputz auszubilden.
- 12.3 Rauch-: Die Anbringung von Rauchmeldern sollte in den Gebäuden erfolgen.  
melder

# IV. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 7. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für den Teilbereich „Waldweg“ 10

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET ( WA ) § 1 Abs.2 3. BauNVO

„Am Hang-Weinbergstraße“

Flur - Nr. 3480 / 7

GEMARKUNG:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

TEGERNHEIM  
TEGERNHEIM  
REGENSBURG  
OBERPFALZ

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.-1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. **WA** Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche wird (Lt. Flächennutzungsplan) als WA = Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs. 2 BauNVO festgelegt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre. Ausnahme hierzu bilden untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten dürfen.

Zulässig sind folgende Nutzungen laut BauNVO vom 23.01.1990 / 31.08.1990 u. ff.

2.1. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (WA)

2.2. **GFZ 0,6** Geschößflächenzahl (WA)

2.3. **II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (§ 17, 18 BauNVO)

2.3.2.

**E+I**


II-Vollgeschosse

E + I ⇒ Bautyp:

Erd- und Obergeschoss bei WA; GRZ = 0,4 und GFZ = 0,6

Erd- und Obergeschöß als Voll-Geschoss.

Soweit die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

2.3.3.  Firstrichtung



### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  offene Bauweise

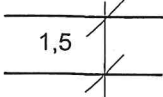
3.2.  Einzelhäuser zulässig

3.3.  Baulinie (rot)

3.4.  Baugrenze (blau)

3.5.  Vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen (schwarz)

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1.  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Begrenzungslinien, Maßangabe in Meter zwischen der Fahrbahnbegrenzung

### 5. GRÜNFLÄCHEN


5.1.  Private Grünflächen (hellgrün)


### 6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

6.1. 


1	2
3	4
5	6

  
1 = Art der Nutzung  
2 = Erd- u. Obergeschoß / maximale zulässige Vollgeschoße  
3 = GRZ - Grundflächenzahl  
4 = GFZ - Geschoßflächenzahl  
5 = Bauweise  
6 = Satteldach / Flachdach (Dachneigung)

6.2.  zu pflanzender Baum (Standort nicht an Planeintrag gebunden; dunkelgrün)

6.3.  zu pflanzendes Buschwerk (Pflanzbereich nicht an Planeintrag gebunden; dunkelgrün)

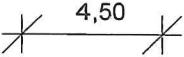
### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1.  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

7.2. **GA** Einzel- oder Doppelgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung

7.3. **CAR** Privater Pkw-Stellplatz (CARPORT), Zufahrt in Pfeilrichtung

7.4. **ST** Privater Pkw-Stellplatz (Je Parzelle),

7.5.  Maßzahl

7.6. **SD, 23° ± 1°** Satteldach (Dachneigung)


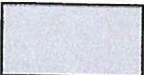



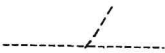
# V. PLANLICHE HINWEISE

## 7. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Für den Teilbereich „Waldweg“ 10 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET ( WA ) § 1 Abs.2 3. BauNVO „Am Hang-Weinbergstraße“ Flur - Nr. 3480 / 7

GEMARKUNG:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

TEGERNHEIM  
TEGERNHEIM  
REGENSBURG  
OBERPFALZ

### 1. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.1.  Garagenzufahrt mit Stauraum
- 1.2.  bestehendes Gebäude / Nebengebäude
- 1.3.  geplante Bebauung (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 1.4. **286** Flurstücksnummern
- 1.5.  Parzellennummer
- 1.6.  bestehende Grenzen mit Grenzsteinen
- 1.7.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze