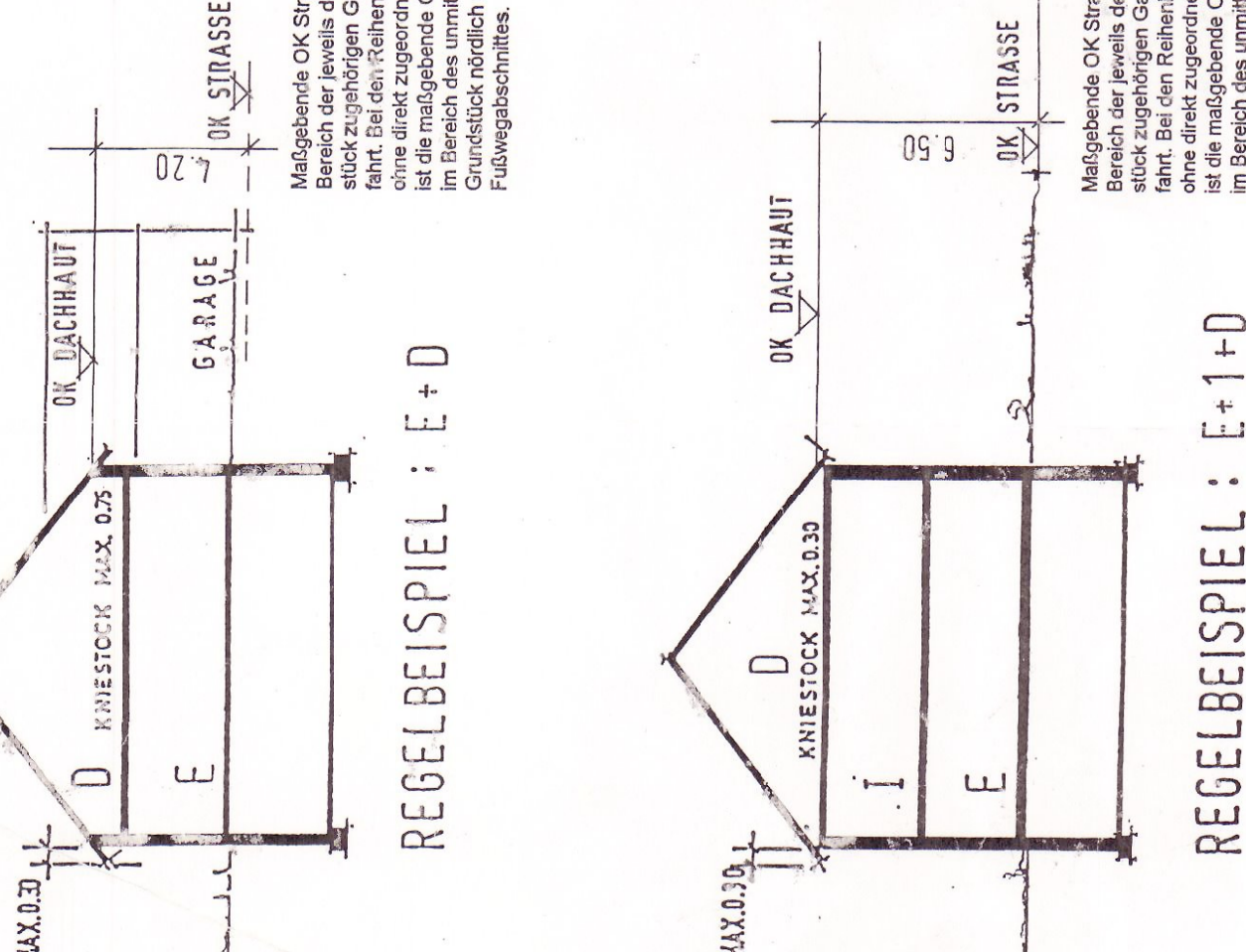
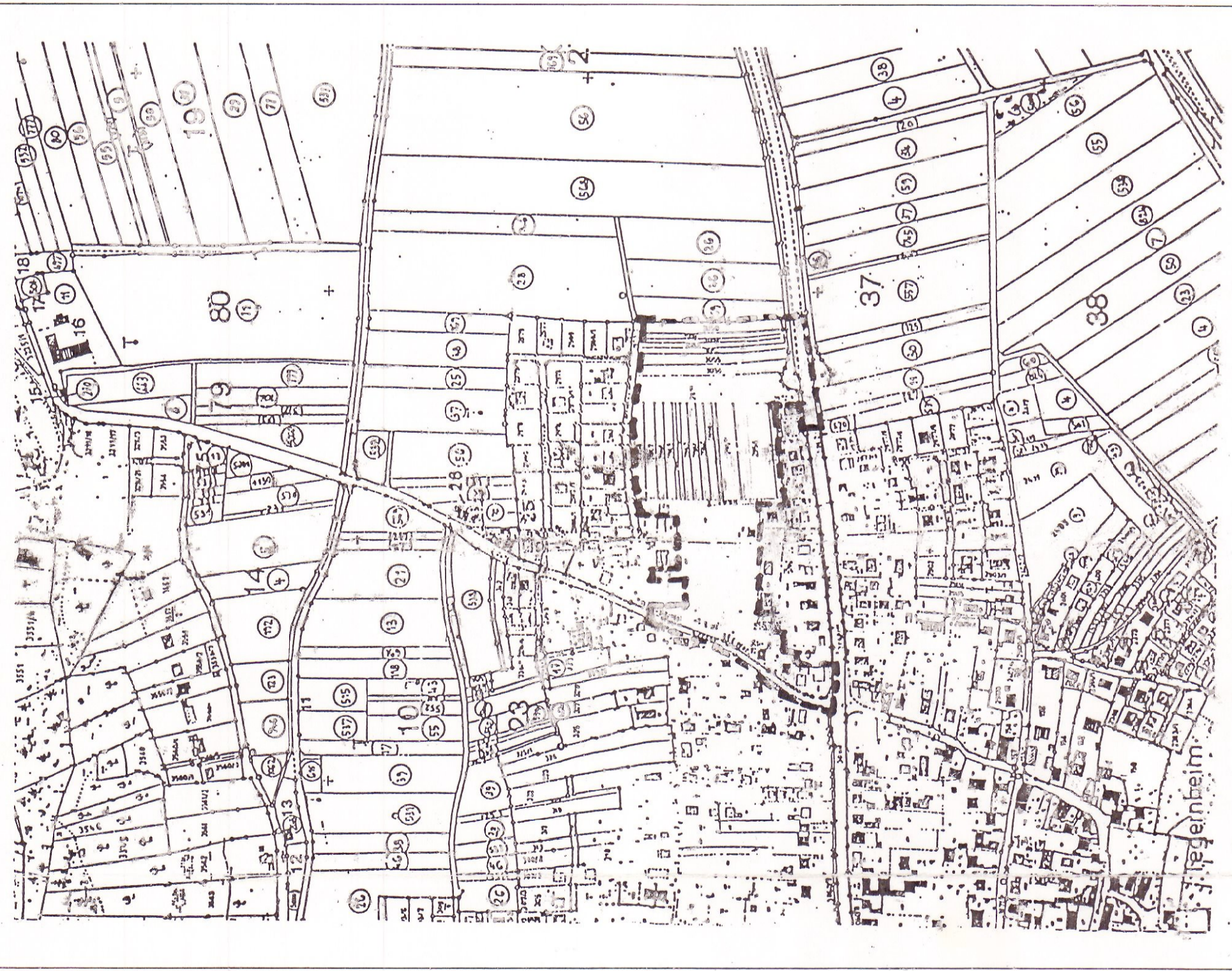
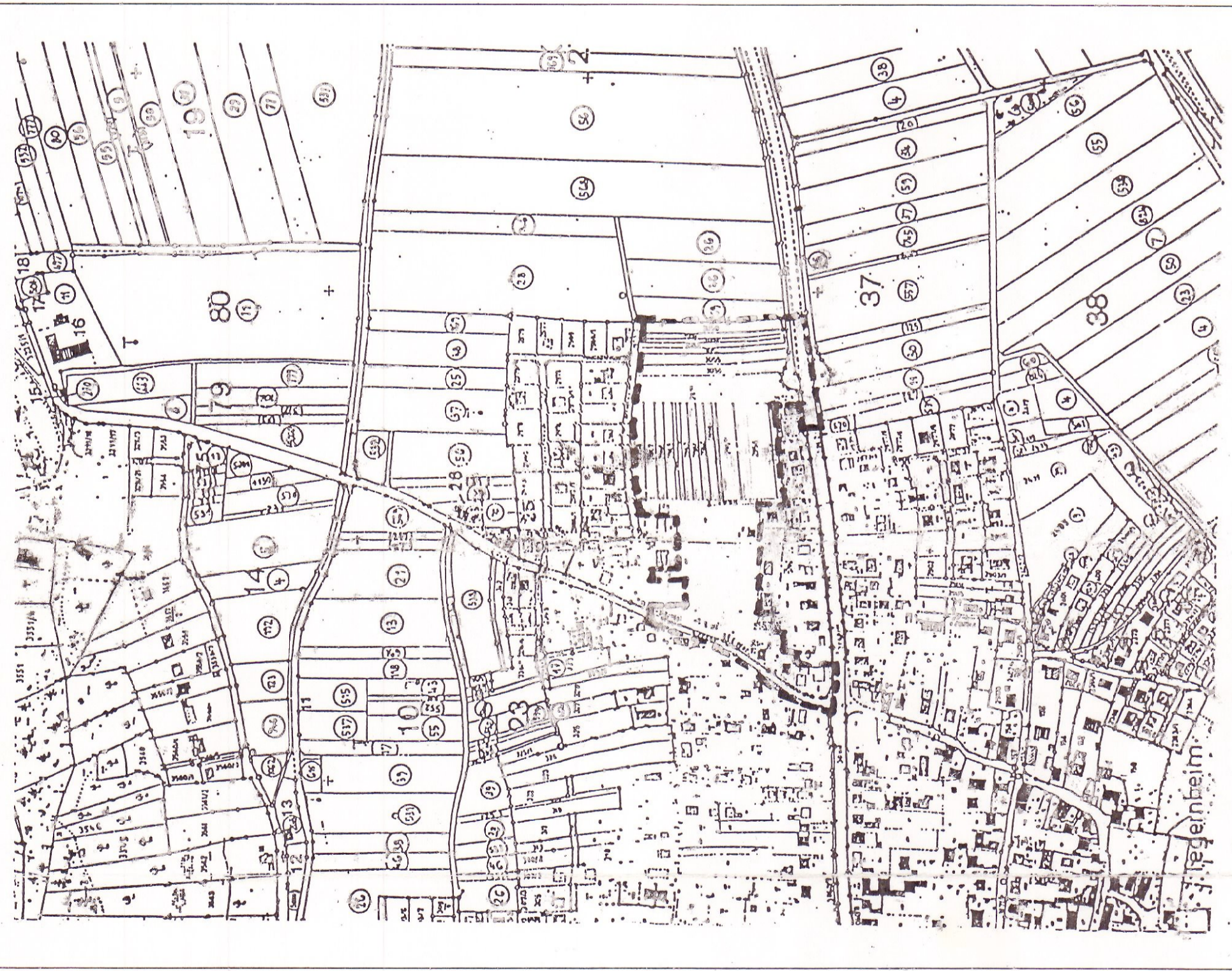
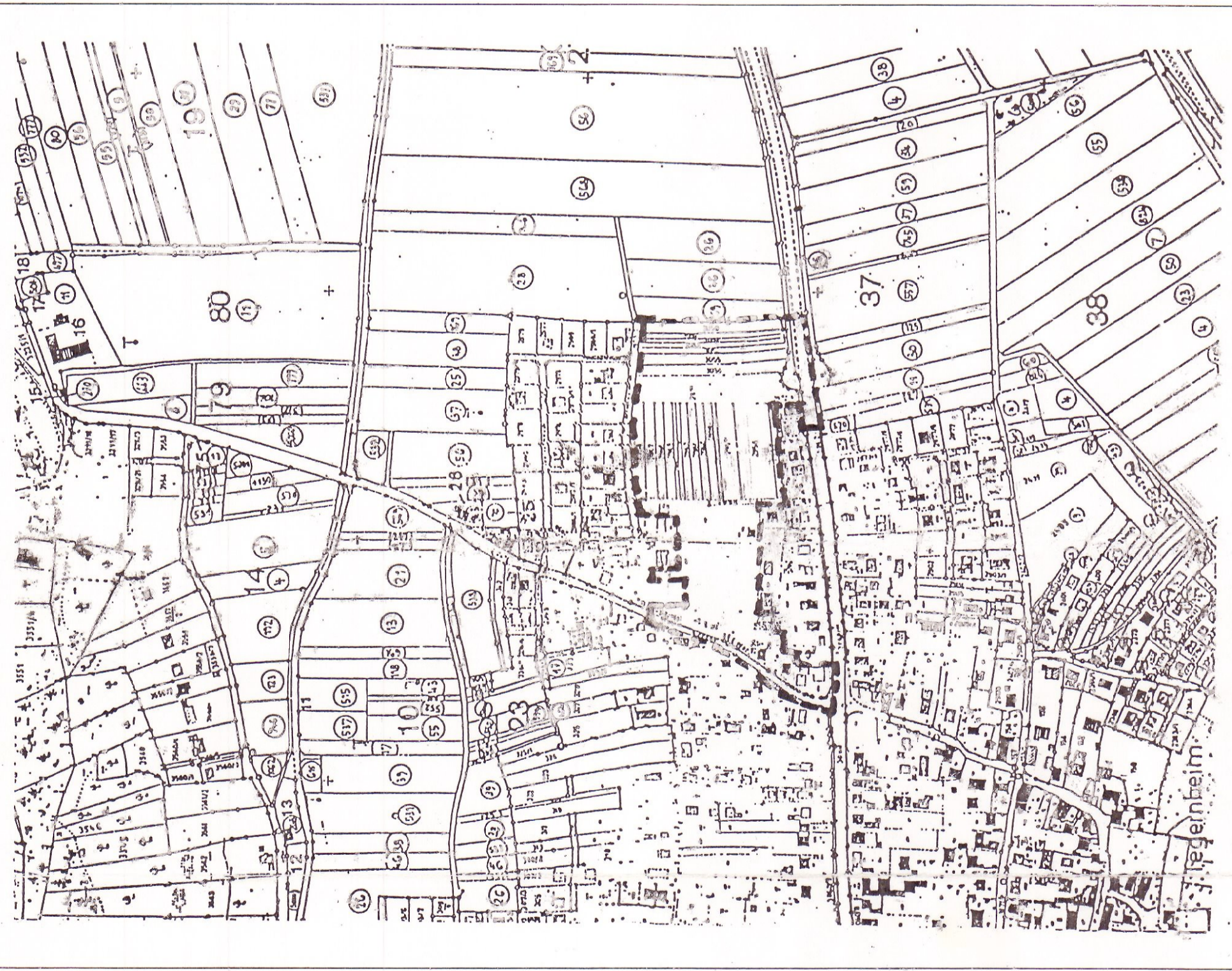


REGELBEISPIELE M 1/200



REGELBEISPIEL : E+1+D

LAGEPLAN M 1/5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) BAUWEISE:
 - Einzelhäuser: offene Bauweise
 - Reihenhäuser: geschlossene Bauweise
 - Doppelhäuser: offene Bauweise
 - Doppelhäuser: geschlossene Bauweise
 - 2) GRÖSSE DER BAUEINHEITEN:
 - E+D Einzelhäuser: von mind. 600 m² bis max. 1.000 m²
 - E+D Doppelhäuser: von mind. 1.200 m² bis max. 2.000 m²
 - E+D Doppelhäuser: von mind. 250 m² bis max. 400 m²
 - 3) STRICHZEICHNUNG:
 - Die Strichführung ist verbindlich.
 - 4) EINFÜHRUNG:
 - Sträßenzugbegrenzung Holzlatzen- oder Hanichelstraßen, Oberflächeneindeckung lamellos oder braun lackiert, ohne deckelnden Farbsatz, Zaunfelder vor Zaunfeldern 0,10 m niedriger als Zaunoberkante, ohne durchlaufenden Sozial zugulassen.
 - Pfeiler für Gartentüren und Tore gestockter Beton. Hecke aus bodenständigen Arten.
 - Säulchen und Holzwär- Hecke aus bodenständigen Arten wird hier ein bepflanzter Maschendrahtzaun auf Punktfundamenten ohne durchlaufenden Sozial zugulassen.
 - 5) GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
 - Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage auszumachen, Dachform und Dachneigung sind einheitlich auszulegen.
 - Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingespart werden darf.
 - Die privaten Garagenzufahrten dürfen nur Rasenpfad bzw. ein wasserberührendes Tragschicht erhalten. Unzulässig sind Terracedien oder geschlossene Pflaster- und Betonflächen.
- Für die Garagen und Nebengebäude gilt Art. 7 Abs. (4) BayVO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

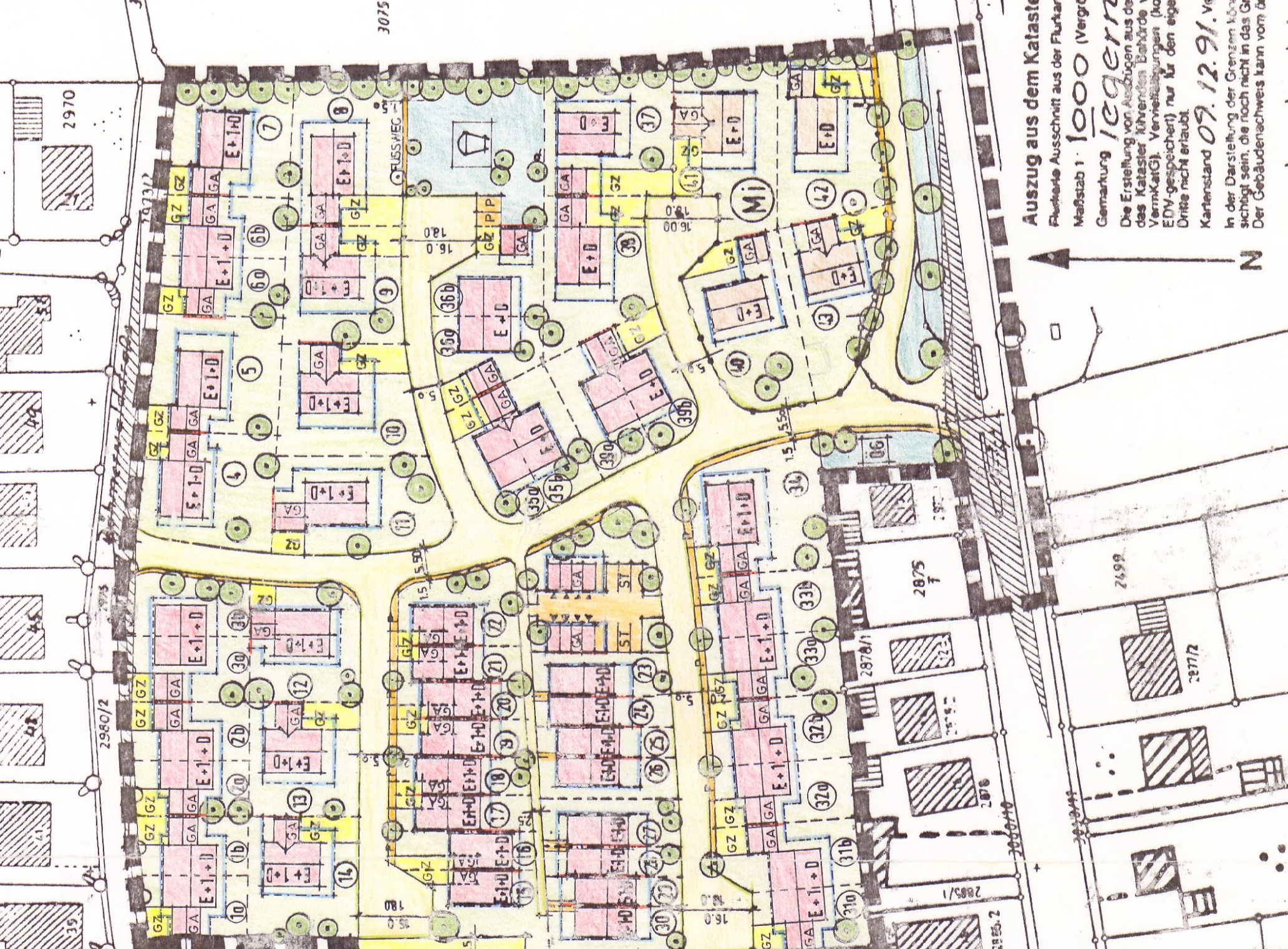
- 6) GEBÄUDE:
 - Fassadengestaltung: helle Putzfassaden in hellen Farbtönen
 - Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet: Hierfür sind die Regelbeispiele verbindlich
 - E+D und E+1+D:
 - Dachform: Satteldach 30° - 42°
 - Dachdeckung: Kleinteilige Dachbelagbauweise ziegelrot bis zu einer Anstellhöhe von 1,20 m zulässig
 - Dachgauen: Der Abstand zu Ortsgrenzkanten bei Doppel-, Reihenhäusern mind. 2,30 m, bei Einzelhäusern mind. 3,00 m betragen
 - Kniestock E+D: max. 0,75 m zulässig
 - E+1+D: max. 0,30 m zulässig
 - Putzsockelhöhe: Gemessen an der Außenseite Außenwand von Oberkante Kniestock bis Unterkante Sparren nicht über 0,50 m ab OK-Erschließungsstraße
 - Gebäudehöhen: bei E+D max. 4,20 m bei E+1+D max. 6,50 m
 - OK Dachhaut: OK Dachhaut, max. 4,20 m von OK Straße bis OK Dachhaut, max. 6,50 m von OK Straße bis OK Dachhaut
- Übersand max. 0,10 m
- Traufe: Überstand max. 0,30 m
- Abstandsflächen: Neben Baugrenzen und Baulinien sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayVO einzuhalten. Insbesondere finden Art. 6 Abs. (4) und (5) Anwendung.
- AUSSENWERBUNG:
 - Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeanlage ist auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Separate Neuzuschnitter dürfen im Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7) BEPFLANZUNG:
 - Auf den nach beruflichen Vorschriften nicht überhöhten Grundstücksflächen ist eine zu den angrenzenden Grundstücken hin gerichtete Pflanzlinie mit einer Breite von mind. 1,00 m zu pflanzen (einheimischer Laub- oder Nadelbaum). Als Auszeichnung zur freien Landschaft wird im Osten eine dichtere Bepflanzung vorgeschrieben. Pro laufender Meter Grundstücksbreite ist mind. ein heimisches Laubbäumchen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist nicht einseitig, sondern mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke, bei der Befreiung ist mind. ein heimisches Laubbäumchen zu pflanzen. Bei der Begründerung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandards und unterirdischen Versorgungsleitungen zu beachten.
 - Empfohlene Pflanzen:**
 - Stieleiche, Wildbirne, Vilmora, Vogelkirsche, Vogelbeere, Heibüchse, Salweide, Zitterpappel, Liquidambar, Hainbuche, Faulbaum, Hesperis-Matthole, Schlehe, Hainbuche, Kirschenblättrige Weibholzwähe, Traubenolmbaum, Buche, Obstbäume, Fächerahorn, Esche, Eibisch, Eiche, Hundsrösche, Schwarzweiser Holunder, Weidenrösche, Sommerlinde.
 - HINWEISE:**
 - Der übliche Grundwasserstand liegt bei einer Höhe von 228,50 m ü. NN. Das natürliche Gelände liegt etwa auf 227,00 m ü. NN. Es kann Grundwasserströmungen auftreten. Dies sollte beim Bau des Kellers beachtet werden.
 - Um eine sparsame Verwendung von Trinkwasser zu erreichen, werden für die Gartenbewässerung Wasser aus dem Regenwasser durch Regenwasser- oder Zisternen empfohlen.
 - Müde Wasserleitungen sind an geeigneter Stelle zu verlegen, die bei Regenwasserbildung über geeignete Sicherungsanlagen (Stückschicht, Rieselrohrnetz) auf dem Baugrundstück in der Untergrund eingeleitet werden.
 - Für diese Grundwasserbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (Art. 17a Bayer. Wassergesetz), die rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor Beginn) beim Landesamt zu beantragen ist.
 - Einzelheiten über die Art und Weise der Einleitung werden in dem einzelnen Erlaubnisverfahren geregelt. Nähere Auskünfte erteilt das Landesamt (Tel.: 0941/7809-0) und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg (Tel.: 0941/78009-0).
 - Beim Umgang mit wasserführenden Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten (§ 9 WMSG, Wasseraufbrauchsgesetz).
- Bei der Lagerung von wasserführenden Stoffen wie Öl ist die VAWsF (Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben) zu beachten.
- FESTSETZUNGEN FÜR SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN:
 - 1) Bei den Parzellen 23-43, 47 und 51 sind durch die Überschreitung des Dauerschallpegels bei Tag und Nacht folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

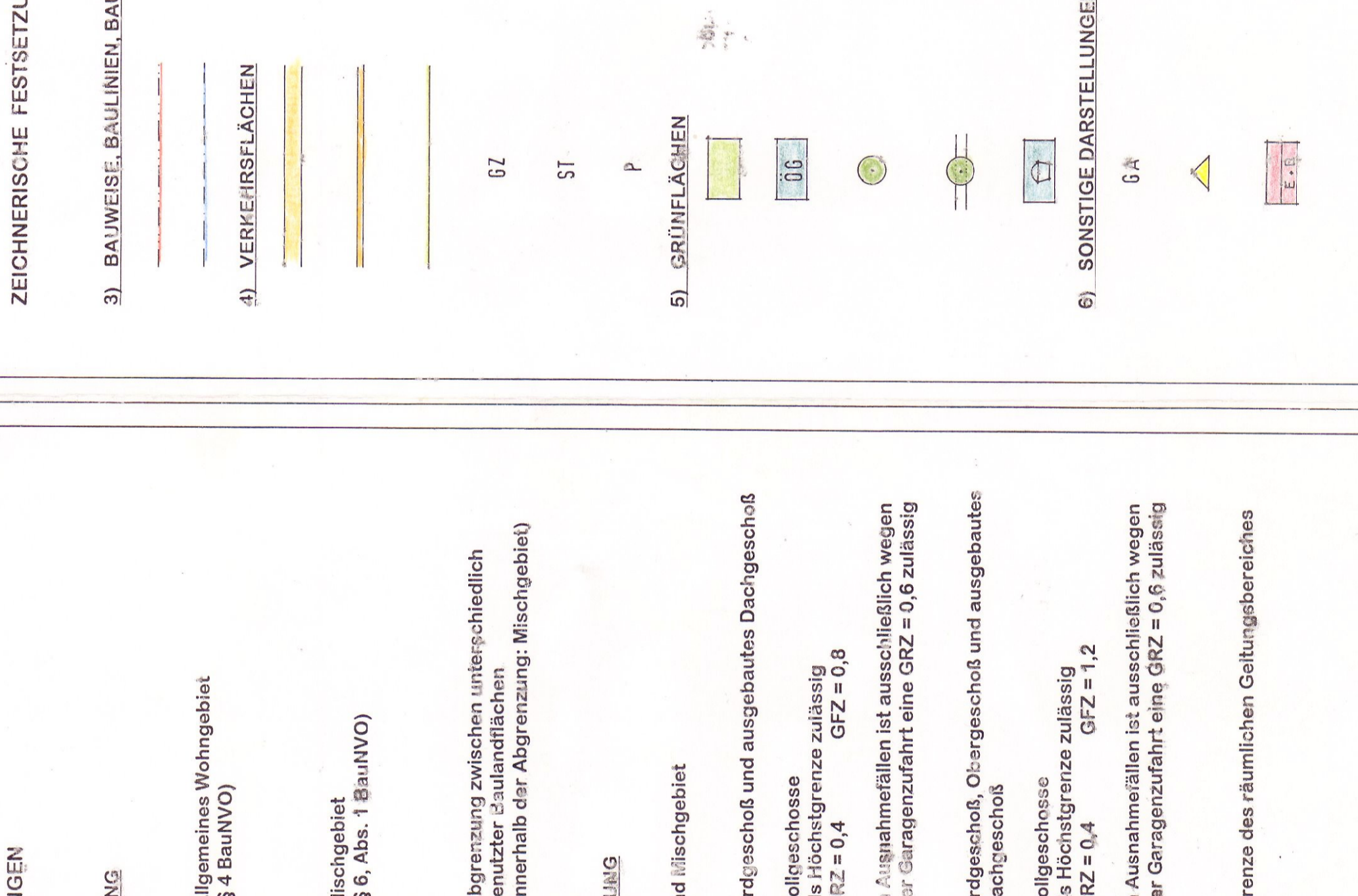
- a) Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern müssen auf der westlichen Fassade angeordnet werden. (Orientierung nach Norden empfehlenswert).
 - b) Fenster müssen mindestens der Schallschuttklasse 2 nach DIN 4109 entsprechen.
 - c) Den bewertete Schalldämmwert RW muß bei Rollädenkästen mindestens 35 dB betragen.
 - 2) Bei den Parzellen 41, 15-22, 44, 46 a, b, 48 und 50 sind durch die geringe Überschreitung des Dauerschallpegels bei Nacht folgende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
 - a) Fenster zu Schlafräumen und Kinderzimmern müssen auf der westlichen Fassade angeordnet werden. (Orientierung nach Norden empfehlenswert).
 - b) Fenster müssen mindestens der Schallschuttklasse 2 nach DIN 4109 entsprechen.
 - c) Den bewertete Schalldämmwert RW muß bei Rollädenkästen mindestens 35 dB betragen.
 - 3) Bei den Parzellen 17, 19, 42, 44, 45 a, b und 49 werden laut Lärm-Anforderungen bei der Errichtung von Mischgebieten die folgenden Maßnahmen vorgeschrieben:
 - bestehende Wohnbebauung (Mittelstisch = Erstgeschoss)
 - bestehendes Hellungsbäude (Garagen) (Mittelstisch = Firstgeschoss)
- ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- Teilungsmöglichkeit der Grundstücke im Falle einer geordneten baulichen Entwicklung
- Mittelstisch
- Parteiennummerierung
- TEXTLICHE HINWEISE**
- Sollten in dem Baugelbe Bodenprobe entnommen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Aufwändige Regenabfuhr - zu verständigen. Die Bauarbeiten sind bis zur genehmigten Niederschlagsmenge gemäß Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes fertigzustellen.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI: Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO)
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - für allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
 - a) E+D: Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoß
 - II: Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig (GRZ = 0,4) bis 0,8
 - In Ausnahmefällen ist ausschließlich wegen der Garagenzufahrt eine GRZ = 0,6 zulässig
 - b) E+1+D: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoß
 - III: Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig (GRZ = 1,2)
 - In Ausnahmefällen ist ausschließlich wegen der Garagenzufahrt eine GRZ = 0,6 zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufstellungsbescheid: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... die Aufteilung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauOöB)
- 2) Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauOöB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- 3) Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde am ... öffentlich ausgelegt.
- 4) Satzung: Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ... gem. § 10 BauOöB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 5) Genehmigung: Das Landesamt Regensburg hat mit Bescheid vom ... die Bebauungsplanaufteilung genehmigt.
- 6) Inkrafttreten: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus Tegernheim zu den üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauOöB und des § 214 und 215 BauOöB ist hingewiesen worden.

Tegernheim, ... (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN IN TEGERNHEIM

„ÖSTLICHE BÖHMERWALDSTRASSE - HAUPTSTRASSE“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG: Durch die Ausweisung von Doppelhäusern wird das Angebot an preisgünstigeren Hausformen verbessert. Ferner wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert. (§ 37 Abs. 5 BauOöB)

GEMEINDE: TEGERNHEIM

LANDKREIS: REGENSBURG

REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

BÜRGERMEISTER: ...

ARCHITEKT: ...

ARCHITEKTURBÜRO M. WINKLER, STRAUBINGER STR. 36, 93066 WÖRTH A.D. DO. TEL.: (0 94 82) 22 00 UND 22 33, FAX: 93 82

GEZ. 03.10.03 UVS
GEA. 02.08.03 AM
GEA. 03.07.03 KR