

A. Planliche Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A, B, C und Gemeinbedarfsfläche
- 0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A und C
- 1.20 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B
- 0.80 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Gemeinbedarfsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze Tiefgarage
- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig

5. Zahl der Wohneinheiten

Quartier A/C: Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Reihenhausabteil ist max. eine Wohneinheit zulässig.

Quartier B: Pro Gebäude sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.
 Von der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten können Ausnahmen erteilt werden, soweit zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen untergebracht werden. Maximal sind jedoch acht Wohneinheiten zulässig.
 Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen.

9. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg
- Fußwege

festgesetzte Straßenhöhen entlang der Planachse

10. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebiet: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen im straßenbegleitenden Grünstreifen: Größe Baumquartier mind. 10 m²
- Pflanzgebiet: ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Hochstamm) je angefangene 450 m² Grundstücksfläche
- zulässige Baumarten und Mindestpflanzgröße gem. Pflanzliste textl. Festsetzungen
- Pflanzung spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude
- Standort der privaten Baumpflanzungen im gesamten Grundstück frei wählbar
- Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich
- Säulen-Bäume

11. Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche
- Spielanlage hier: Kinderspielplatz

12. Sonstige Flächen

- festgesetzte Grundstückszufahrt

13. Flächen für die Ver- und Entsorgung

- Entsorgung Abwasser hier: Niederschlagswasser
- Sammelstelle Abfall
- Versorgung Elektrizität

B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern/Hausnummern
- Parzellennummer
- private Grünfläche
- bestehende Bebauung
- ca. Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Platzierung öffentliche Parkflächen
- vorgeschlagene Gebäudestellung der Hauptgebäude Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen
- vorgeschlagene Gebäudestellung Mehrfamilienhäuser
- vorgeschlagene Gebäudestellung der Garagen mit begrünten Flachdächern
- Sichtdreiecke

- öffentlicher Zufahrtbereich/ Straßenrandstreifen
- Parkflächen, Hauseinfahrtszone aus Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, etc. zur Minimierung der Versiegelung
- Versicherungsfähiger Belag.
- Bauquartiere
- Bodendenkmal
- Überschneidung der Geltungsbereiche Obere Felder und Obere Felder II

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	ZULÄSSIGE DACHFORM/ DACHNEIGUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
MAXIMAL ZULÄSSIGE WOHNHEITEN	MAXIMALE FIRSHÖHE/TRAUFHÖHE

Verfahrensablauf

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 18.01.2023 bis 10.03.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4a BauGB in der Zeit vom 20.09.2023 bis 05.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4a BauGB in der Zeit vom 20.09.2023 bis 05.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2023 als Satzung beschlossen.

Tegernheim, den (Siegel)

Max Kollmannsberger, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt Tegernheim, den (Siegel)

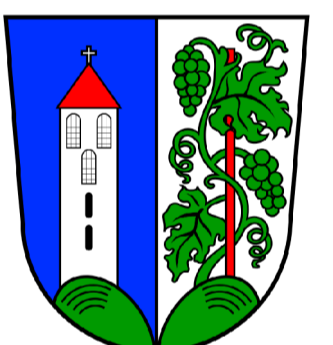
Max Kollmannsberger, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Tegernheim, den (Siegel)

Max Kollmannsberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Tegernheim
Landkreis Regensburg



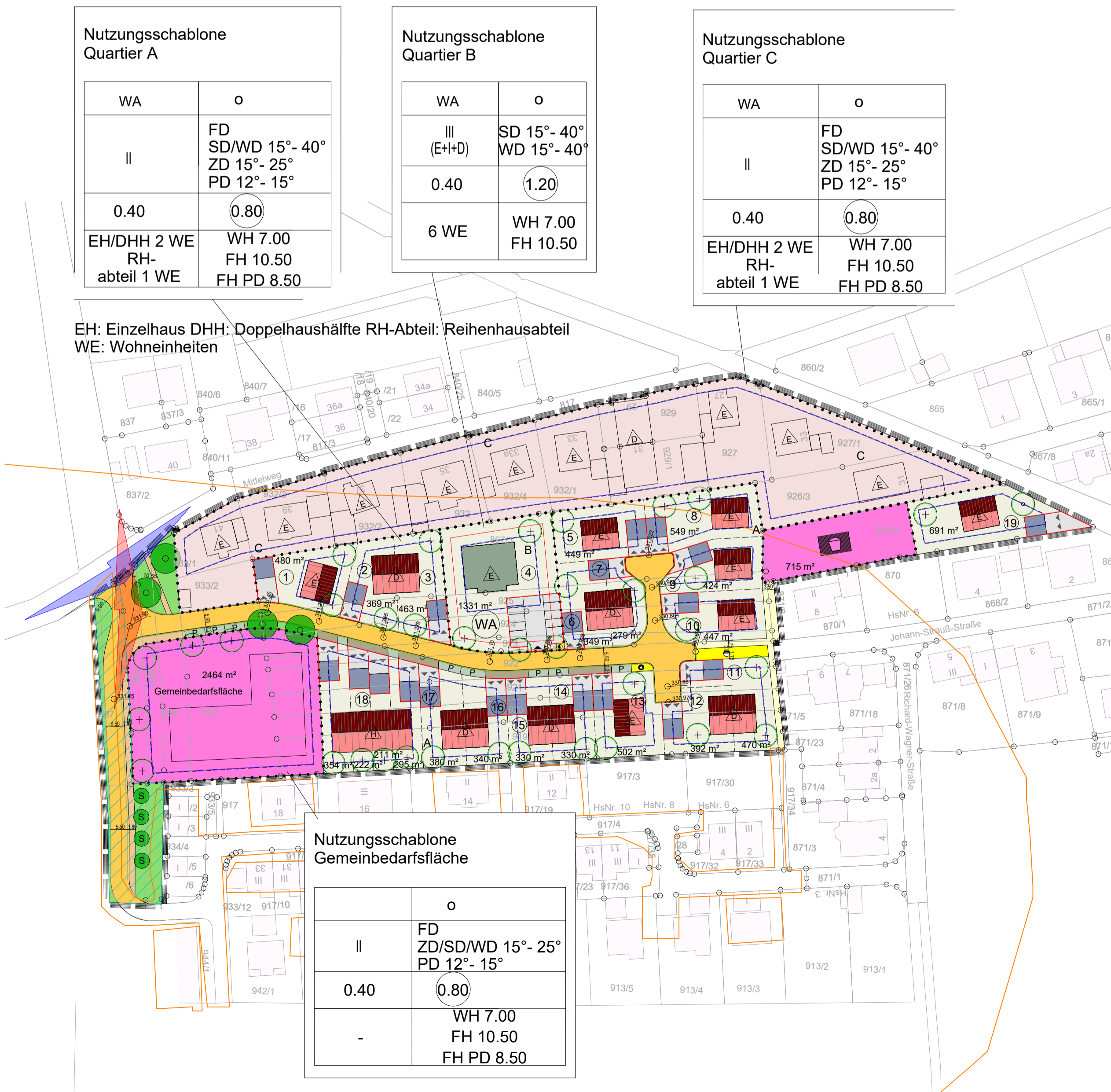
Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung

Entwurf

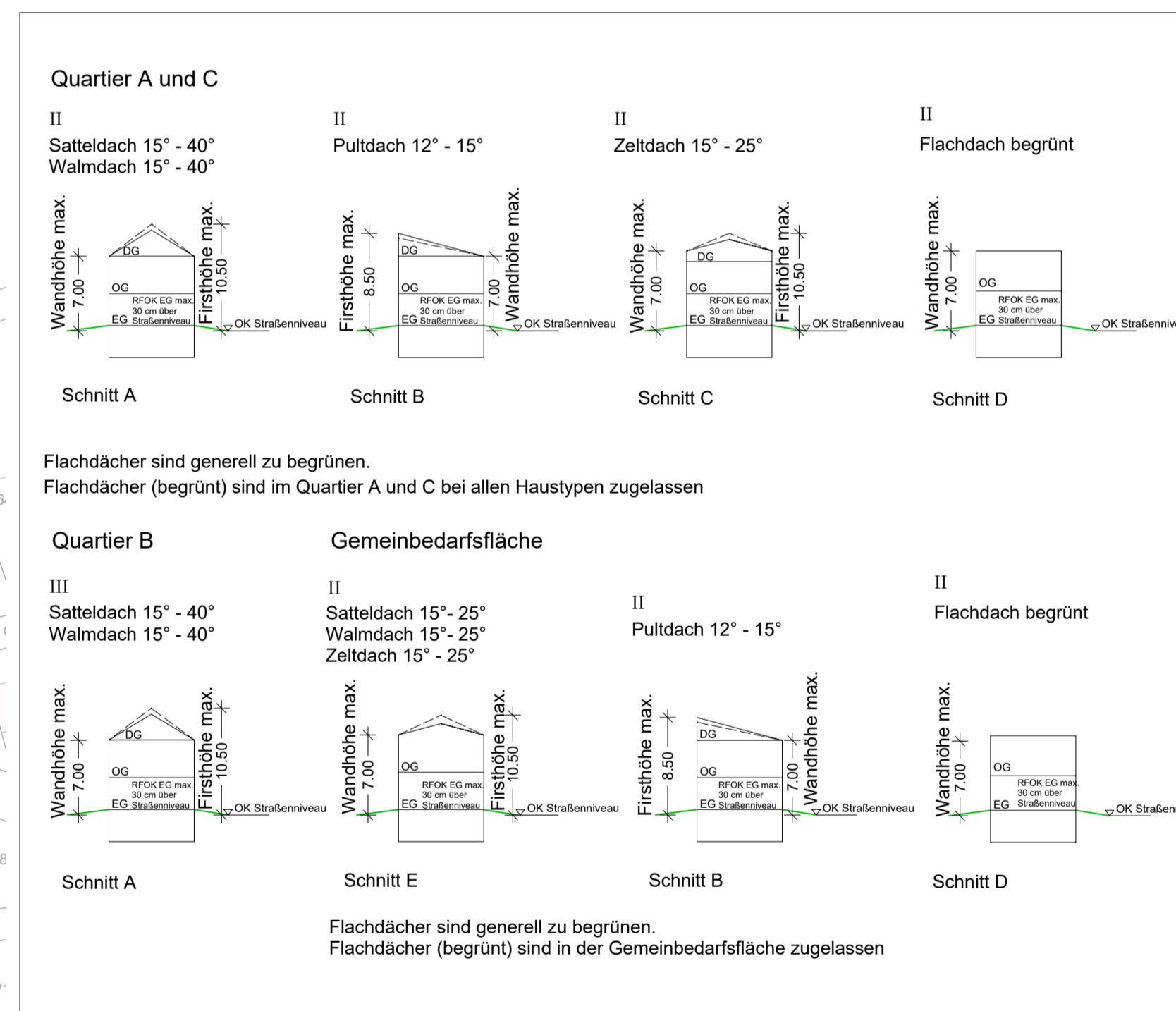
"Obere Felder II" - Tegernheim



M1:2000



Festsetzung von Regelquerschnitten



Bebauungsplan "Obere Felder II" - Tegernheim

Geltungsbereich	22.629 m ²
- Gemeindebedarfsfläche	2.464 m ²
- bestehendes WA	6.487 m ²
- Nettobaulandfläche WA (19 Parzellen)	9.662 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	2.595 m ²
- öffentl. Grünfläche	706 m ²
- Gemeinbedarf Kinderspielplatz	715 m ²

Scale: 1:1000

Flurnummern: 867/3, 871/6, 871/7, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926/3, 927/1, 929, 929/1, 932/2, 932/3, 933, 933/1, 934, 935, 936, 937 Teilfläche von: 917/4
Gemarkung Tegernheim

Bauort: Tegernheim, Landkreis Regensburg

Plangeber: Preihl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Lichtgrün
Landschaftsarchitektur
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg

Fassung vom: 25.10.2023
aufgestellt: 08.07.2021
gezeichnet: Brindl
Projektnummer: TEGH-04-212-20
Maßstab: 1:1000

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2019