

Zeichenerklärung und Regelbeispiele
Bebauungsplan "Duggendorf West II"

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA II
allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II
Zahl der Vollgeschosse
zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,3
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt
GFZ 0,6
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen Baulinie und Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begrenzung für zulässige Garagenstandorte außerhalb der Baugrenze

o Offene Bauweise

o Erdgeschoss

o E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss

o E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

o E+U Erdgeschoss + Untergeschoss

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Gehweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzfläche für Bäume und Sträucher (Entlang der Erschließungsstraße)

Bepflanzung am Ortsrand

6. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 3. Grundflächenzahl (GRZ), 4. Geschossflächenzahl (GFZ), 5. Bauweise, 6. Dachform / Dachneigung. Includes symbols for open building, ground floor, ground floor + roof, ground floor + upper, and ground floor + lower.

b) für die planlichen Hinweise

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

best. Gebäude

Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Duggendorf West II"

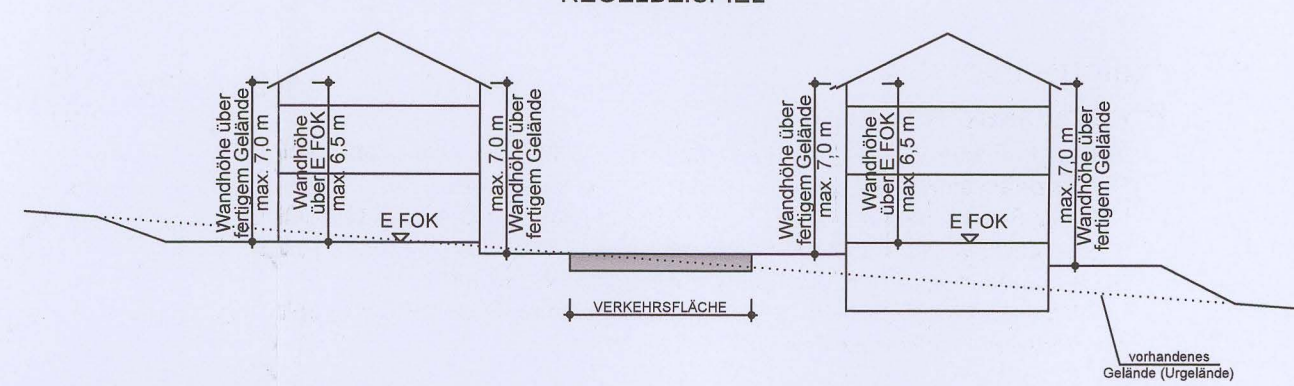
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäude

Die im Regelbeispiel genannten Masse sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

REGELBEISPIEL



Hauptgebäude:

Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante):

Höhe E FOK (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante):

Schematischer Grundriß

1. Begrenzung der Verkehrsfläche

2. E FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche

Höhe E FOK ① über Verkehrsfläche ① max. 0,25m.

Wenn das Urgelände am Punkt ② mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,75m

Wandhöhe:

Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 6,50m.

Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut: max. 7,00m

Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt:

Freie sichtbare Wandhöhen an den Firstseiten sind bis max. 8,5m zulässig.

Firsthöhe:

max. 10,5 m über E FOK

Dachformen:

Zulässige Dachformen sind - Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach

Dachneigung mindestens 18°, höchstens 48°

-Zeltdach und Pultdach

Dachneigung mindestens 12°, höchstens 32°

Dachgauben:

Zulässig ab 30° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0m² Ansichtsfläche

Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind.

Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerggiebel oder Erker.

Der First muss mind. 1,00m unter dem First des Hauptdaches enden.

Zwerggiebel:

Nebengebäude und Garagen:

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Waln- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoß-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Mittelachse.

Für Nebengebäude, die weiter als 10m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt: Höhe E FOK max. 50cm über natürlichem Gelände.

Abweichend für die Regelung der BayBO gilt als mittlere Wandhöhe, die Wandhöhe über E FOK.

Vor Garagen ist eine Stellfläche von mind. 5m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten.

Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Garagen innerhalb der Begrenzung für zulässige Garagen bis zu einer Gesamtfläche von 60 m² zulässig.

Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.

Sonstige Nebengebäude sind mit einem Gesamt- Bruttorauminhalt von bis zu 50m³ auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.

Dachdeckung:

Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen.

Allgemein:

Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind die Haustypen Einzelhaus und Doppelhaus.

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

Abweichend von den zulässigen Festsetzungen, vorhandener Baubestand genießt Bestandsschutz, außer bei grundlegender Veränderung.

Außenwandbekleidungen:

Zulässig als Putz oder Holzverschalung

Gebäudestellung:

Als Grundrisform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudesseite anzulegen.

Dachüberstände:

Traufüberstand max. 60cm

Ortgangüberstand max. 40cm

(bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.

Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,00m.

Stützmauern sind bis 1,00m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.

Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Einfriedigungen als blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind unzulässig.

Hinterpflanzung von Einfriedigungen ist zulässig und wünschenswert. Für die verkehrlichen Sichtbeziehungen sind die Sichtdreiecke an Ausfahrten und Einmündungen freizuhalten.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist der Einfahrtbereich von Einfriedigungen freizuhalten.

Stellplatzbedarf:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Wohneinheiten:

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbbeimischungen und Wechsellicht unzulässig. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

3. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan und werden hier im Wortlaut übernommen.

"Zur Eingrünung sind ca. je 300 qm Grundstücksfläche ein größerer Baum zu pflanzen; hierzu kommen neben heimischen Laubbäumen (Ahorn, Buche, Eiche) auch größer wachsende Obstbäume.

Entlang der Erschließungsstraße und am Ortsrand muß eine Bepflanzung mit gruppenweisen Bäumen, Hecken und Büschen heimischer Bäume und Sträucher angeordnet werden."

Sofern durch Grundstückszufahrten im Plan festgesetzte Pflanzflächen reduziert werden ist ein entsprechender Ausgleich an anderer Stelle auf dem Grundstück zu schaffen.

b) Textliche Hinweise

1. Bodenwasserhaushalt

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:

- o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
- o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche bzw. Straßenebene zu legen.

Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen.

2. Elektroversorgung

Im Bereich der Kabelgräbenarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

3. Abwasser

Für die Entwässerung von Kellerbereichen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

4. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackhschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Weiterführende Informationen erhalten Bauinteressenten auch durch die Energieagentur Regensburg e.V..

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen. Auf Art. 31 BayBO "Erster und zweiter Rettungsweg" wird verwiesen.

Verfahrenshinweise
Bebauungsplan "Duggendorf West II"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.03.2013 die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 08.11.2013 beteiligt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 08.11.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung, sowie einem Umweltbericht abgesehen wird.

4. Satzung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2013 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2013 als Satzung beschlossen.

Duggendorf, den 23. DEZ. 2013

Mandl

1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde am 23. DEZ. 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Duggendorf, den 23. DEZ. 2013

Mandl

1. Bürgermeister

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

Gemeinde Duggendorf
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Entwurf zum
Bebauungsplan
"Duggendorf West II"
mit integriertem Grünordnungsplan
1. Änderung
in der Fassung vom 03.12.2013
(ersetzt den bisherigen Bebauungsplan)

Planinhalt: Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele

Übersichtslageplan M 1:5000

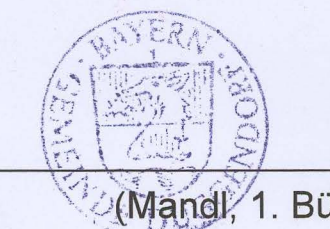
Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000



Planung:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. M. WÖHRMANN
93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232



Gemeinde Duggendorf:
Duggendorf, den 23. Dez. 2013



Mandl
(Mandl, 1. Bürgermeister)