











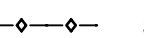



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 §5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
 Durch Tiefgaragen darf die GRZ im WA 2 auf bis zu 0,8 überschritten werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Die Abstandsflächen nach §6 BayBO sind einzuhalten.
- Verkehrsflächen**
 §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 privater Wohnweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg / befahrbarer Seitenstreifen
- Grünflächen**
 §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 öffentliches Straßenbegleitgrün
 Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen ist zulässig.
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Parzellengrenzen  Höhenlinien Urgelände
- vorgeschlagene Gebäude  Stromleitungen der Bayerwerk AG  Kanal Stadt Regen 

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudegestaltung**
 - Wandhöhe**
WA 1: Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.
WA 2 - Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss: Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 13,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.
 An der West- und Südseite ist nach III Vollgeschoss ein Staffelgeschoss vorzusehen. Tiefe der Dachterrasse mind. 2,50 m
 Wandhöhe an der West- und Südseite: zulässige Wandhöhe OK Brüstung Dachterrasse 11,00 m (Brüstungshöhe)
 Garagen sind im Gebäude zwingend zu integrieren.

Dachform und Dachneigung
 Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach: Dachneigung: 18° - 32°
 Allgemein:
 Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

Kniestock
 Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

Dachgaube, Quergiebel
 Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmgedächern mit mind. 27° Dachneigung. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkeligen Dreiecks haben, wobei die Ansichtfläche 2,5 m² je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zum Dachrand betragen. Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudebreite. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

- Bauweise, Baugrenzen**
 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
 Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
 WA 2: je Geschosswohnungsbau sind max. 8 WE zulässig. Gebäude, die mit einem zentralen, gemeinsamen Treppenhaus miteinander verbunden werden, dürfen je Hauptgebäude max. 8 WE errichtet werden.
Untergeordnete Hausanbauten
 wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
 Im WA 1 und WA 2 sind Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
 Offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der vorgesehenen Garagenzone zulässig. Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteraum sind mit einem Sattel-, Walm-, oder Flachdach auszuführen.
 Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
 Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr 1 der BayBO einhalten.
 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasse, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.
 Anzahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus
 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
 Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 können im WA 2 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume als Grenzbebauung den Bruttorauminhalt von max. 50m³ überschreiten und eine Einzellänge von bis zu 25 m erreichen. Die Gesamtlänge der Außenwände an der Grundstücksgrenze darf 50 m nicht überschreiten.
 Im WA 2 sind die Stellplätze in das Hauptgebäude zu integrieren (Tiefgarage).
 Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
 Dachneigung: Sattel-, Walm-, Zelt-, Pultdach: 10° - 28°

4. Gelände
 Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf bei Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 25° auszuführen.
 Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,0 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
5. Bauvorlagen
 Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, den den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen**
Allgemeines
 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
 Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergeholze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten.
 Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen Pflanzdichte 1 Stk/1,50 m².
 Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Pflanzenqualitäten
Bäume I. Ordnung:
 Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:
 Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
 Bäume in privaten Grünflächen:
 Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm oder v. Heister 200-250 cm
Bäume II. Ordnung:
 Obstbäume:
 Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm
 Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm
In Gehölzhecken:
 Bäume: v. Heister, 100 -150 cm
 Sträucher: v. Str. mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm
 Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m
- Grenzabstände**
 Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Gehölze über 2 m Höhe, 0,5 m bei Gehölze bis 2,0 m und 4,0 m bei Baumpflanzungen sind einzuhalten. Bei Einfriedungen mindestens 0,5 m. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)
- Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens**
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.
- Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke**
 Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).
- Zu verwendende Gehölze**
 - Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
 - Bäume II. Ordnung**

Malus domestica	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
 - Obstbäume bzw. Nussbäume**

Juglans regia (in Sorten)	Walnuß
Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)	
 - Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträuchern zugelassen.

- 6. Unzulässige Pflanzenarten**
 Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelanfarbung wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- Wiesenflächen**
 Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.
- Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

- Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Stadt Regen.
- Oberflächenwasser aus Bauparzellen
 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder über den Mischwasserkanal abgeleitet werden.
 - Schmutzwasserentsorgung
 Das anfallende Schmutzwasser ist über den Mischwasserkanal zur Kläranlage der Stadt Regen abzuleiten.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

- Private Verkehrsflächen**
 Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltspflicht der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.
- Hinweise zur Grünordnung**
Pflanzenbehandlungsmittel
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artzusammensetzung nicht zulässig.
Pflege
 Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Gehölzflächen:	Auftrag Oberboden 40 cm
Rasenflächen:	Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen
 Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

3. Hinweise zum Gesundheitswesen
 Bei der Zulassung von Brauchwasserentzugsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserentzugsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst
 Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeeinlagerungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Stadt zu.

5. Hinweise zum Brandschutz:
 Löschwasserersorgung:
 Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt V405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Sicherheitsabstand:
 Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

6. Hinweise zur Landwirtschaft:
 Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

7. Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
 Sofern aufgrund späterer Grundstücksstellungen oder aus anderen wichtigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden sind diese in einem separaten Verfahren bei der Stadt Regen zu beantragen.

Im Falle einer Genehmigung liegt die Unterhaltslast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anlegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grunddienbarkeit.

8. Kabelanschlüsse (Strom und Telekommunikationsinfrastruktur):
 Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfverfahren sind vorzulegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Stromversorgungsnetzes bzw. der Telekommunikationsinfrastruktur ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH bzw. der Deutschen Telekom Technik GmbH mitgeteilt wird.

9. Hinweise zur Wasserwirtschaft:
 Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserströmen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

VII. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Fläche [m²]
Bauliche Nutzung: WA	
Allgemeine Wohngebiete	985,63
Allgemeine Wohngebiete	4023,47
Summe Bauliche Nutzung: WA	5009,10
Baugrenze	2889,63
Baugrenze	624,99
Summe	3514,62
Verkehrsflächen besonderer Zweck	164,22
Verkehrsflächen besonderer Zweck	900,49
Straßenverkehrsflächen	311,10
Straßenverkehrsflächen	99,34
Straßenverkehrsflächen	85,83
Summe	1560,98
öffentliche Grünfläche	87,06
Summe	87,06
Flächenumgrenzung für Nebenanlagen	856,67
Flächenumgrenzung für Nebenanlagen	36,53
Flächenumgrenzung für Nebenanlagen	37,70
Summe	930,90

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
WA "Bürgerholzring"
 gem. § 13 a BauGB

Stadt Regen Regierungsbezirk Niederbayern

M 1 : 1000 

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 Der Bauausschuss der Stadt Regen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt
 Regen Ise Oswald, Erste Bürgermeisterin

5. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan aufstellung wurde am örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt
 Regen Ise Oswald, Erste Bürgermeisterin

wp gesellschaft von architekten mbH
 stadtplatz 9 | 94209 reggen | tel. 0 99 21 97 17 06-0 | fax 97 17 06-10
 e-mail: info@arch-wober.de | www.arch-wober.de

Geltungsbereich: Größe von rund 0,56 ha

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 557 7F Gemarkung Regen

Entwurfsverfasser: Entwurf: 12.03.2019
 Fassung vom: