

BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA "ILLKOFEN - NORDWEST"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WOHNGEBÄUDE MIT
- MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSEN
- MAX. TRAUFSÄITIGE WANDHÖHEN 6,20 M ÜBER OK RFB-EG
- MAX. FIRSHÖHEN 9,00 M ÜBER OK RFB-EG
- OKRFB-EG MAX. 0,30 M ÜBER GEPL. NIVEAU DES WENDEHAMMERS (327,60 MÜNN + MAX. 30 CM = 327,90 MÜNN)

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHÖSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG
	SD = SATTELDACH

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **O** OFFENE BAUWEISE
- 3.2 **ED** JE PARZELLE IST EIN EINZEL- ODER EIN DOPPELHAUS MIT 2 DHH ZULÄSSIG; MAX. 2 WE/EFH, MAX. 1 WE/DH-HÄLFTE
- 3.3 **---** BAUGRENZE
VERFAHRENSFREIE BAUVORHABEN NACH § 57 BAYBO SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. BEI DEN PARZELLEN 2, 4 UND 5 SIND GARTENHÄUSCHEN UND HOLZSCHUPPEN BIS 18 QM GRUNDFLÄCHE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZE – JEDOCH NICHT INNERHALB DER ANBAUFREIEN ZONE – ZULÄSSIG:
- 3.4 **▲** SICHTFENSTER GEMÄSS EAE 85/95 ZIFF. 5.2.2.5 ANFAHRSICHT 3 M / 70 M
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZEL STEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 **■** ÖFFENTLICHE ERSCHLISSUNGSSTRASSE
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 4.2.1 **●** ÖFFENTLICHER RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSER-DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSS-FORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN; WIESENSTREIFEN)
- 4.2.2 **■** GARAGENZUFAHRTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG UNZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
- 4.2.3 **■** GEHWEG; BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
- 4.2.4 **■** ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG, 3 M BREIT INKL. BANKETT
WASSERGEBUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE; PFLASTERBELAG

- 4.3 **---** 15 M – ANBAUVERBOTSZONE ZUR KREISSTRASSE 23

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 **■** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 5.1.1 **●** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.2 **□** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/HAUSGÄRTEN
- 5.2.1 **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DES STANDORTES
MIND. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 5.2.2 **■** ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRAND-EINGRÜNUNG AUF MIND. 50 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIND. 5 %
- 5.3 **■** FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – ERMITTELTE KOMPENSATIONSFLÄCHE GEM. "LEITFADEN":
GELTUNGSBEREICH ALLGEMEINES WOHNGEBIET = 5.324 QM; KATEGORIE 1 (GEBIET GERINGER BEDEUTUNG); GEWÄHLTER FAKTOR 0,3, ERGIBT 1.597 QM
KEINE VERÄNDERUNG (AUFFÜLLUNG) DES URGELÄNDES ZULÄSSIG
- 5.3.1 **○** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (OBSTBÄUME) MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.3.2 **■** ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN UND EINZELBÄUME MIT STANDORT-FESTLEGUNG; MINDESTBREITE 3 M, HEISTERANTEIL MIND. 5 %
- 5.4 DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE) SIND ZU BEACHTEN!
ZU ZIFF. 5.1 MIT 5.3; ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

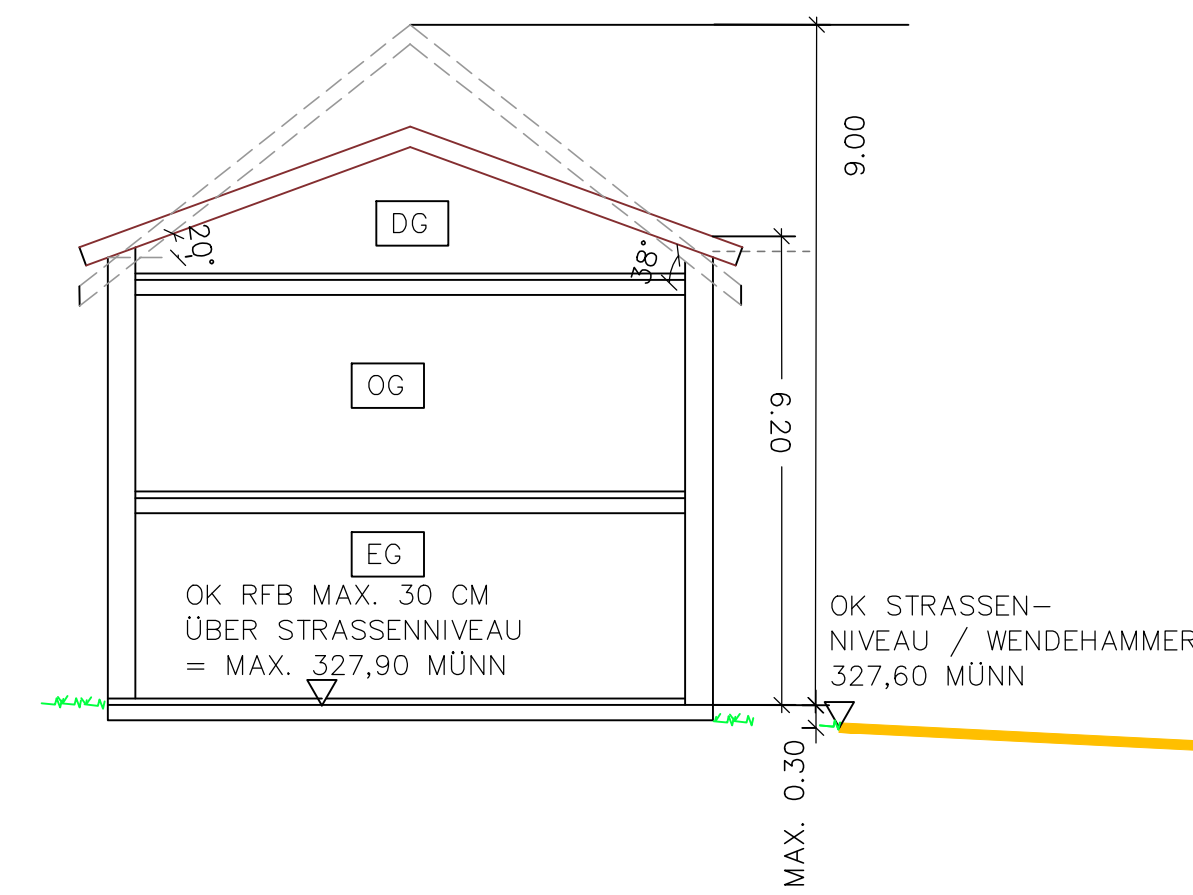
- 6.1 **■** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) UND GARAGENZUFÄHRTEN;
ZIFF. 2.2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEACHTEN!
- 6.2 **---** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
FL.NR. 53 TF, GMKG. ILLKOFEN MIT CA. 6.916 QM
- 6.3 **---** MASSANGABEN

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

V. REGELQUERSCHNITT – M 1:100

GEBÄUDETYP II VOLLGESCHOSSE, SATTELDACH
AUSFÜHRUNG GEMÄSS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DACHNEIGUNG 20° – 38°



III. PLANLICHE HINWEISE

1. **■** GEBÄUDEBESTAND
2. **---** FLURSTÜCKSGRENZEN/-NUMMER
3. **■** MÖGLICHE WOHNGEBÄUDE MIT GARAGEN
4. **■** VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
5. **1** **5** VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMIERUNG
6. **---** RICHTFUNKVERBINDUNG (MITTELACHSE) DER E-PLUS ZWISCHEN 36 M UND 76 M ÜBER GRUND DÜRFEN IN EINEM HORIZONTALEN SCHUTZKORRIDOR ZUR MITTELLINIE DER RICHTFUNKSTRAHLEN VON MINDESTENS ± 30 M UND EINEM VERTIKALEN SCHUTZABSTAND ZUR MITTELLINIE VON ± 20 M KEINERLEI KONSTRUKTIONEN ODER BAUKRÄNE HINEINRAGEN.
7. **■** WASSERSENSIBLER BEREICH
8. **---** GELÄNDEBÖSCHUNGEN
9. **☀** VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER
10. **---** VOGELSCHUTZGEBIET (SPA-GEBIET 7040-471, DONAU ZWISCHEN REGENSBURG UND STRAUBING)
11. **■** GEPL. TRAFOSTATION BAYERNWERK NETZ GMBH, MAX. 10 QM
12. **---** VORH. HÖHENLINIEN GEM. GELÄNDEAUFMASS ING.-BÜRO S², BARBING

IV. FLÄCHENÜBERSICHT

MÖGLICHE PARZELLEN:

1	800 QM	3	640 QM	5	1.025 QM
2	940 QM	4	680 QM		

CA. 4.085 QM = 59,03 %

ÖFFENTLICHE STRASSEN: CA. 534 QM = 7,72 %

ÖFFENTLICHE MEHRZWECKSTREIFEN: CA. 404 QM = 5,84 %

ÖFFENTLICHER GEHWEG (VERLÄNGERUNG): CA. 70 QM = 1,01 %

ÖFFENTLICHER FUSSWEG IM OSTEN: CA. 230 QM = 3,32 %

PRIVATE AUSGLEICHFLÄCHE: CA. 1.597 QM = 23,08 %

GESAMTER GELTUNGSBEREICH: CA. 6.921 QM = 100,00 %

VI. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WA "ILLKOFEN - NORDWEST"

GEMEINDE: BARBING
LANDKREIS: REGENSBURG
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2018 hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis 07.08.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2018 erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2018 (Fristsetzung ebenfalls bis 07.08.2018).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 18.08.2020 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2020 (Fristsetzung ebenfalls bis 18.08.2020) beteiligt.

Die Gemeinde Barbings hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2020 als Sitzung beschlossen.

MASSTAB 1:1000

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte im 2017 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

BARBING, den

Johann Thiel (Erster Bürgermeister)

BARBING, den

Johann Thiel (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

BARBING, den

Johann Thiel (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER 17-63

06.10.20 Satzungsbeschluss HU
02.06.20 Billigungs- und Auslegungsbeschluss HU
05.06.18 Auslegungsbeschluss ST

Ged. Anlass von
Gepr. SEPTEMBER 2017 ES
Rec. SEPTEMBER 2017 HU/ST

BERATENDE INGENIEURE
Steinberger + Scholz + Schmid
Sachtinger Feld 1 43092 Barbings

BYAK
154 792