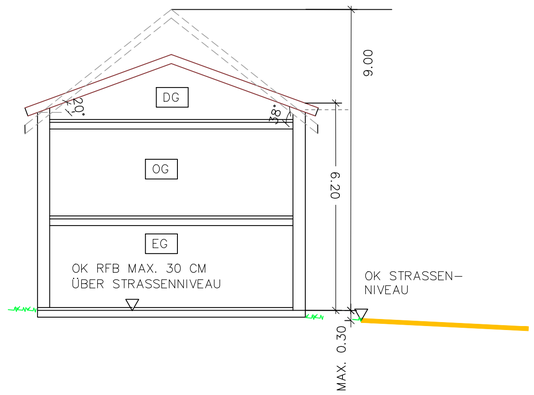
BEBAUUNGS - u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA "ILLKOFEN - NORDWEST"

V. REGELQUERSCHNITT – M 1:100

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



VI. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – M 1:5.000

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. TRAUFSEITIGE WANDHÖHEN 6,20 M ÜBER OK RFB–EG
- MAX. FIRSTHÖHEN 9,00 M
- OKRFB–EG MAX. 0,30 M ÜBER GEPL. NIVEAU DES WENDEHAMMERS

2.2 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG
O / ED	SD = SATTELDACH

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 O – OFFENE BAUWEISE

3.2 ED – EINZEL– UND DOPPELHÄUSER 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 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
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 GRUND–STÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIND. 5 %

5.3 CA. 1.597 QM – 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 I (GEBIET GERINGER BEDEUTUNG);
GEWÄHLTER FAKTOR 0,3, ERGIBT 1.597 QM

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 CA – UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGENZUFAHRTEN;
ZIFF. 2.2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEACHTEN!

6.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB); CA. 6.916 QM

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE

1. MASSANGABEN
2. 15 – GEBÄUDEBESTAND
3. 53 – FLURSTÜCKSGRENZEN/–NUMMER
4. CA – MÖGLICHE WOHNGEBÄUDE MIT GARAGEN
5. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
6. 1 / 5 – VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG
7. WASSERSENSIBLER BEREICH
8. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
9. VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER
10. VOGELSCHUTZGEBIET (SPA–GEBIET 7040–471, DONAU ZWISCHEN REGENSBURG UND STRAUBING)

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 AUSGLEICHSFLÄCHE:	CA. 1.597 QM =	23,08 %
GESAMTER GELTUNGSBEREICH:	CA. 6.921 QM =	100,00 %

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffeneinheit 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.

Fassung vom 05.06.2018

05.06.18	Auslegungsbeschluss	ST
Geä.	Anlass	von
Gepr.	SEPTEMBER 2017	ES
Bea.	SEPTEMBER 2017	HÜ/ST

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 ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

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

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

BARBING, den .....

.....
Johann Thiel (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

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

BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger + Scholz + Schmid
Sarchinger Feld 1 •93092 Barbing

dipl.-ing. gerald stelzenberger landschaftsarchitekt
FON 09422/8054–50, FAX 8054–51
ELSA–BRÄNDSTRÖM–STR. 9, 94327 BOGEN
info@esko–bogen.de www.esko–bogen.de