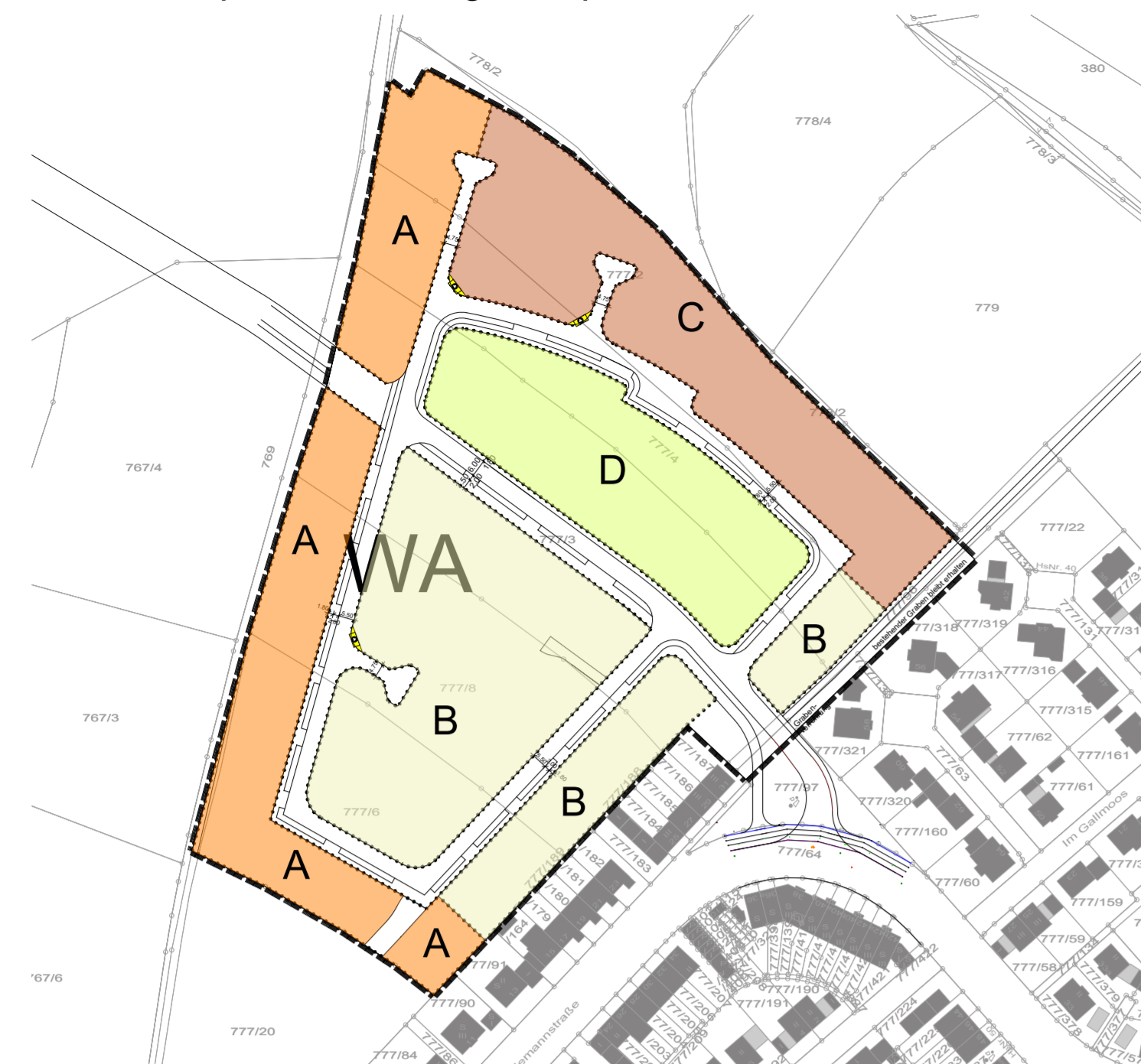


Übersichtsplan Einteilung Bauquartiere M 1:2000



Bebauungsplan "Grasiger Weg V" - Regenstauf	
Geltungsbereich	45.753 m²
- Nettobaulandfläche (66 Parzellen)	34.609 m ²
- Verkehrsflächen	8.180 m ²
- private Verkehrsfläche	96 m ²
- öffentl. Grünflächen	2.068 m ²
- Fläche Sickerbecken	800 m ²

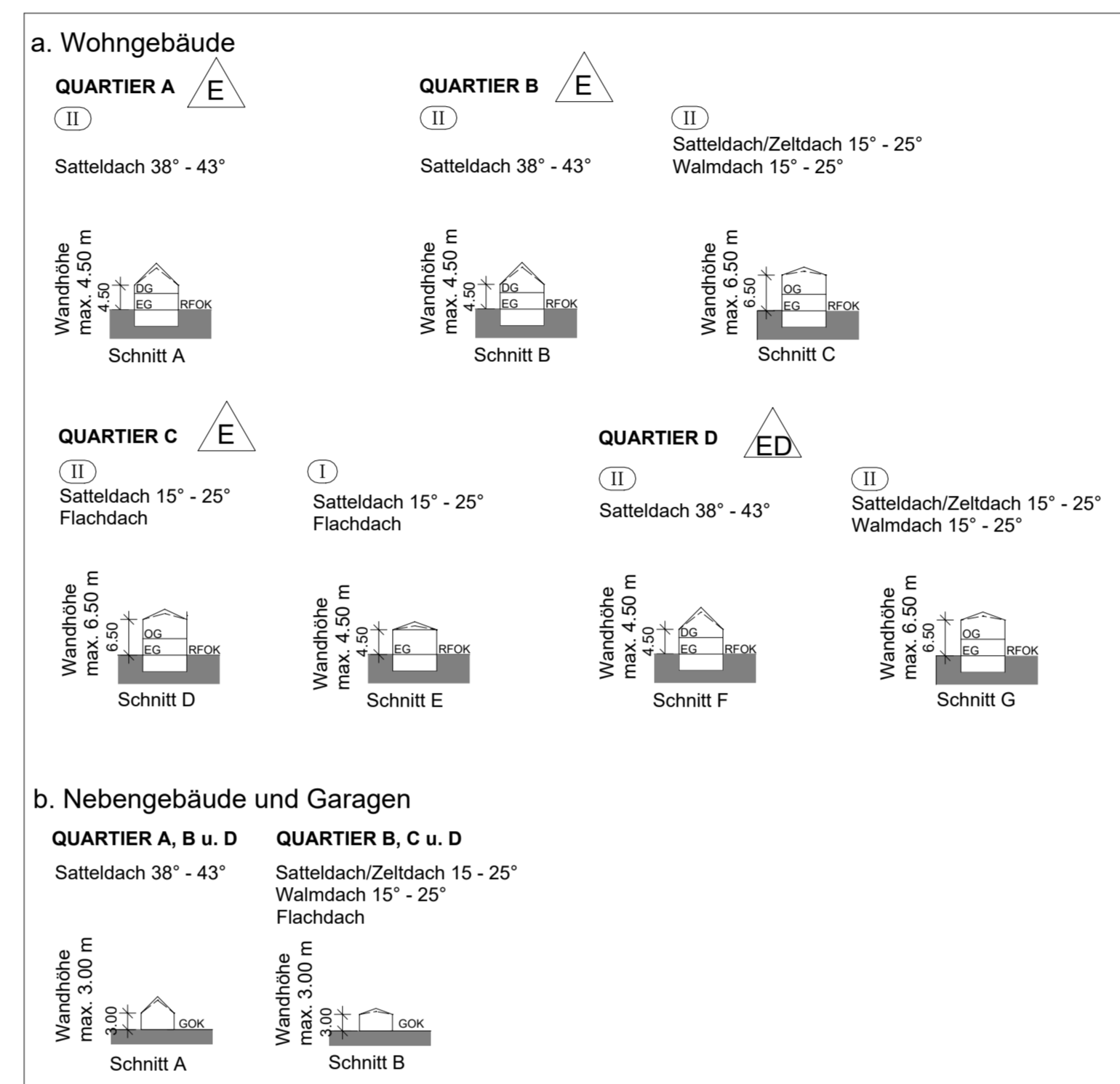
A. Festsetzungen

- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig.
- Mass der Baulichen Nutzung**
 - 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
 - 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- Festsetzung von Regelquerschnitten**

- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Gehweg bzw. Geh- und Radweg
 - Fußweg
 - private Verkehrsfläche
 - Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Sammelstelle Abfallbehälter)
 - Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Fläche Sickerbecken für Regenwasserentsorgung)
 - Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Transformatorstation)

- Sonstige Festsetzungen und planerische Hinweise**
 - A/B/C/D Bauquartiere
 - 2267 Flurstücksnummern/Hausnummern
 - 18 Parzellennummer
 - 401 Höhenlinie
 - bestehende 20 kV Freileitung wird im Zuge der Erschließung erdverlegt
 - Parkflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Privatgrün
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Garagenstandort
 - Stellplätze
 - festgesetzte Zufahrten
 - Sichtdreiecke
 - Leitungsrecht Parzelle 39



Festsetzungen für Bebauung Quartier C (Geschosszahl II)	
WA	o
II E+D	SD 15°-25°
0.35	0.60

Festsetzungen für Bebauung Quartier A (Geschosszahl II)	
WA	o
II E+D	SD 38°-43°
0.35	0.60

- Die Giebelbreite darf max. 13 m betragen.
Anbauten dürfen in einer max. Länge von 40% der Gesamtlänge einer Gebäude-seite errichtet werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze Hauptgebäude
 - Umgrenzung Fläche für Garagen
 - offene Bauweise
 - Zahl der Wohneinheiten**

Quartier A - D Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Doppelhäuser sind nur im Quartier D zugelassen. Anstatt der Doppelhäuser sind jedoch auch Einzelhäuser möglich. Hierfür können zwei Parzellen zusammengelegt werden.

Quartier A - C (E) nur Einzelhäuser zulässig
Quartier D (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Dächer der Hauptgebäude**
 - festgesetzte Firstrichtung

Im Quartier B kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden.
- Garagen und Nebenanlagen**

Garagen dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Nebengebäude dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden, straßenseitig jedoch nur innerhalb der Baugrenzen.

- Höhenlage**

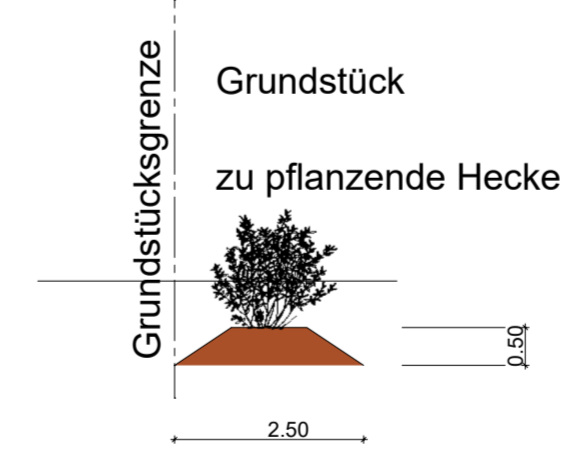
Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante) wird mit maximal 0.30 m über der zugehörigen mittleren Verkehrsflächenoberkante im Zufahrtbereich (mittig gemessen) festgelegt.
- Dachgauben**

Dachgauben dürfen auf Dächern beim Bautyp Schnitt A, B und F errichtet werden. Zulässig sind Einzeldachgauben mit einer max. Vorderansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge je Seite. Der Abstand der Dachgauben zu den Dachrändern hat mind. 1.50 m zu betragen; der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1.20 m. Die Kombination von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf jeweils einer Dachfläche ist nicht zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar), je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum
- Pflanzgebot: Pflanzung Baum 1. oder 2. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen an festgesetztem Standort in Bauminsel
- Hecke, 1-reihig, aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Breite mind. 2,50 m)

Um das eventuell anfallende Hangwasser der anliegenden Felder abzuhalten, muss auf der nördlichen Grundstücksgrenze auf den Parzellen 33-37, 39, 40, 43, 62 ein kleiner Damm (Ausführung gemäß Schnitt) erstellt werden. Der Damm ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen und zu unterhalten.



C. Festsetzungen zum Schallschutz

- Lärmpegelbereich II. R'w,ges = 30 dB
 - Lärmpegelbereich III. R'w,ges = 35 dB
- zu schützende Fassadenseiten: Süd und West

Verfahrensablauf

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2018 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 10.07.2018 hat in der Zeit vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 hat in der Zeit vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2019 bis 17.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Regenstauf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2020 als Satzung beschlossen.

Regenstauf, den (Markt) (Siegel)

Siegfried Böhringer
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Regenstauf, den (Markt) (Siegel)

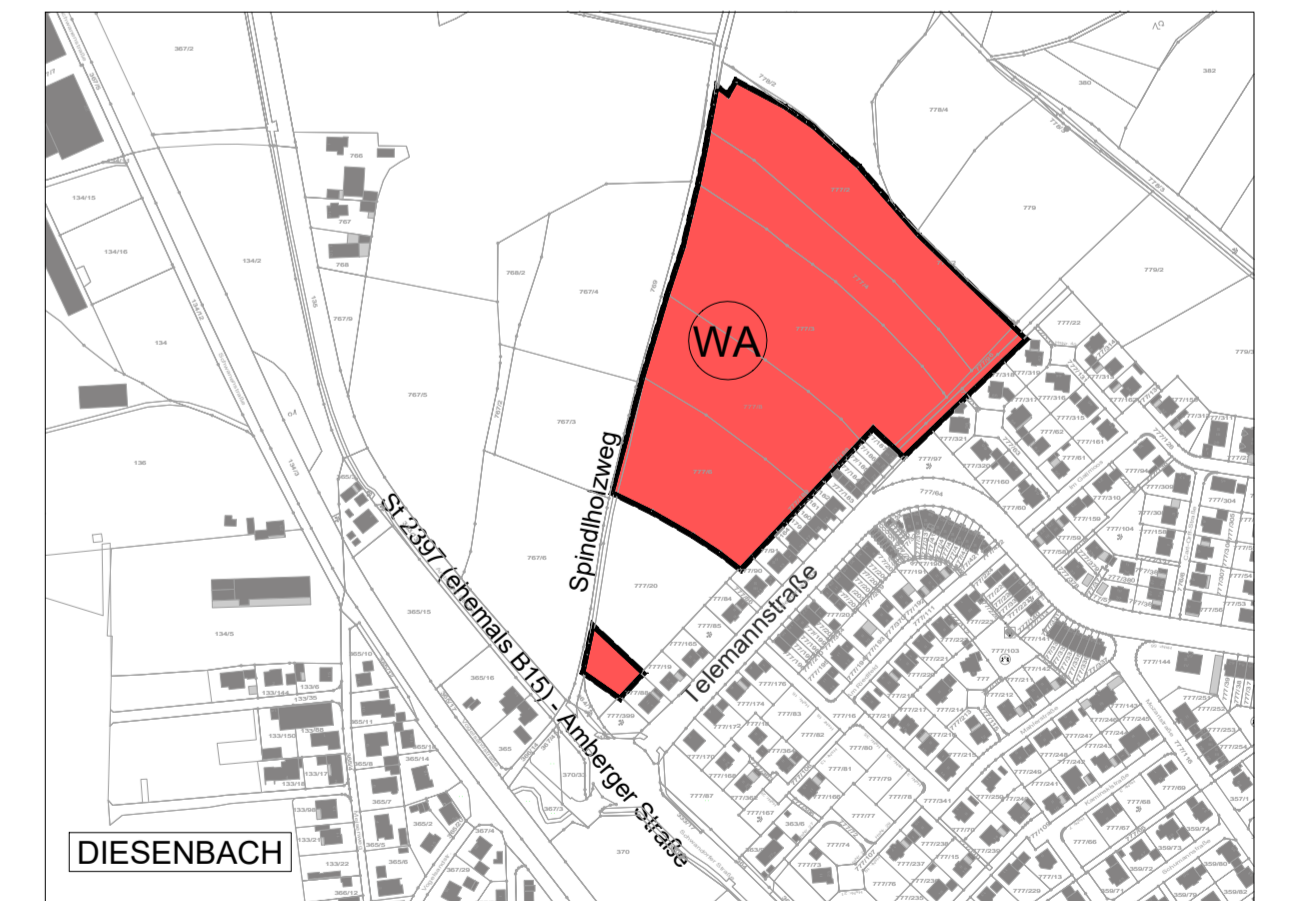
Siegfried Böhringer
1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / 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.

Regenstauf, den (Markt) (Siegel)

Siegfried Böhringer
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Baugebiet "Grasiger Weg V" mit integriertem Grünordnungsplan



Bauort:	Fl.Nr.: 777/2, 777/3, 777/4, 777/6, 777/8, Teilflächen aus 777/96, 777/97 und 777/20 Gemarkung Diesenbach			
Bauherr:	Markt Regenstauf Bahnhofstraße 15 93128 Regenstauf			
Planverfasser:	Preihls & Schwan Berater und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld			
Grünordnung:	Lichtgrün Landschaftsarchitektur Kavalleriestraße 9 93053 Regensburg			
aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
10.07.2018	11.02.2020	Forster	B-04-55-17	1:1000