

BEBAUUNGS - u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEbiet WA "ILLKOFE - NORDWEST"



I. PLANISCHE 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. TRAUFSITIGE WANDHÖHEN 6,20 M ÜBER OK RFB-EG
- MAX. FIRSHÖHEN 9,00 M
- OKRFB-EG MAX. 0,30 M ÜBER GEPL. NIVEAU DES WENDEHAMMERS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHl GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHl GFZ
BAUWEISE	DACHFORM UND DACHNEIGUNG
0 / 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 ERSCHEIDUNGSSTRASSE**
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 SCHOTTERTERRASEN; 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 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

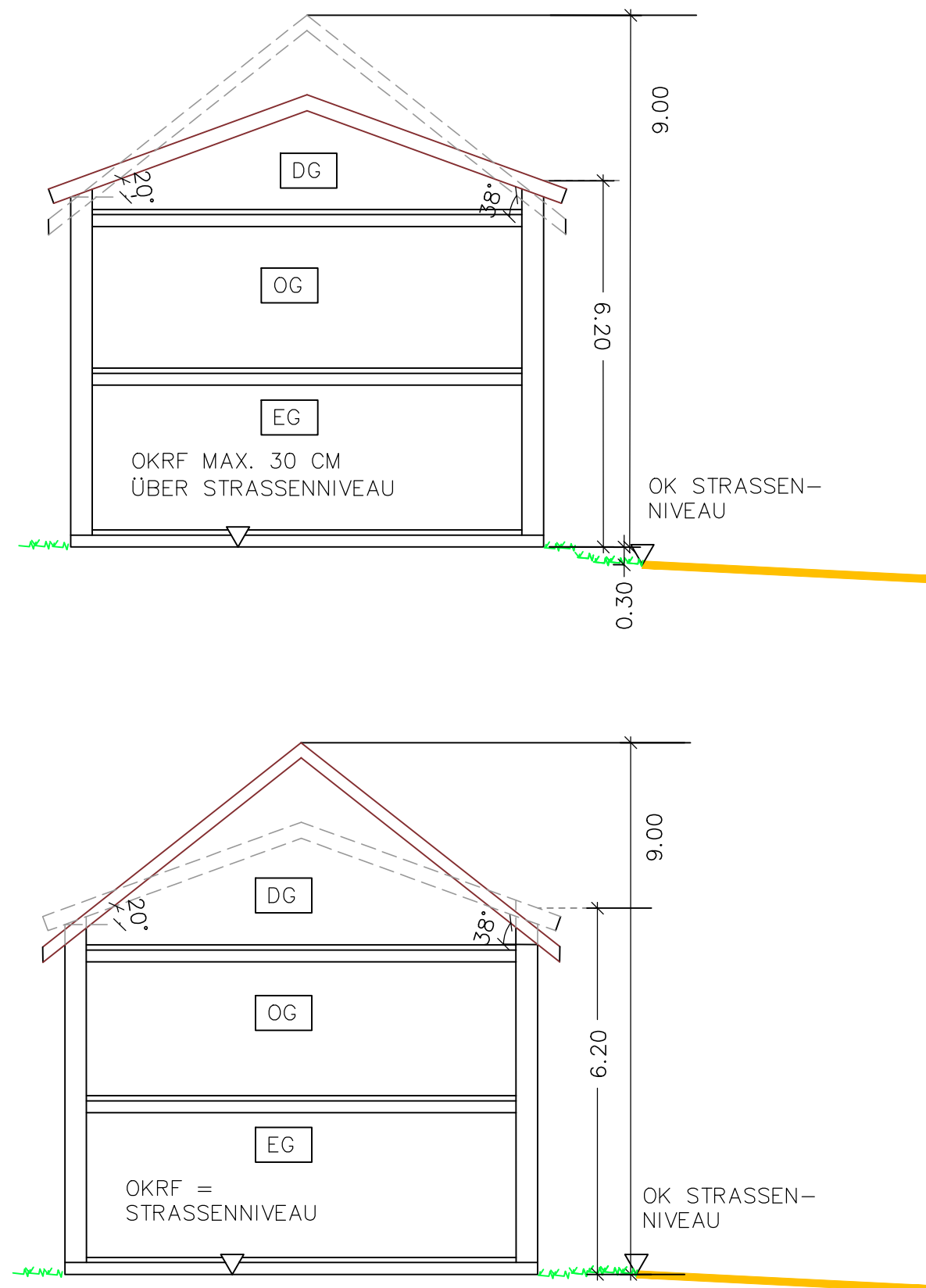
- 6.1 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGENZUFAHRTEN;**
ZIFF. 2.2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEACHTEN!
- 6.2 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);**
CA. 6.916 QM

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

V. REGELQUERSCHNITTE – M 1:100

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



III. PLANISCHE HINWEISE

1. **MASSANGABEN**
2. **GEbÄUDEBESTAND**
3. **FLURSTÜCKSGRENZEN/-NUMMER**
4. **MÖGLICHE WOHNGEbÄUDE MIT GARAGEN**
5. **VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE**
6. **VORSCHLAG PARZELLIERUNG MIT GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG**
7. **WASSERSENSIBLER BEREICH**
8. **GELÄNDEBÖSCHUNGEN**
9. **VORGESCHLAGENE BELEUCHTUNGSKÖRPER**
10. **VOGELSCHUTZGEBIET (SPA-GEBIET 7040-471, DONAU ZWISCHEN REGENSBURG UND STRÄUBING)**

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 %

VI. ÜBERSICHTSLAGEPLAN – M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "ILLKOFE - 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 Darstellung der Flurkarte als Eigenlurnachweise nicht geeignet.

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.

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 Barb ing 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
S² BERATENDE INGENIEURE
Stelzenberger + Scholz + Schmid
Sachring Feld 1 93092 Barb ing
dipl.-Ing. gerald oeka
landschaftsarchitekt
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRÄUNIG-HOFMANN 94327 BOCHEN
info@eko-ingen.de www.eko-ingen.de

MASSTAB 1:1000

GEObASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigenlurnachweise nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 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.

NACHRICHTLICHE 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

Geö. Anlass von

Gepr. SEPTEMBER 2017 ES

Bea. SEPTEMBER 2017 HU/ST