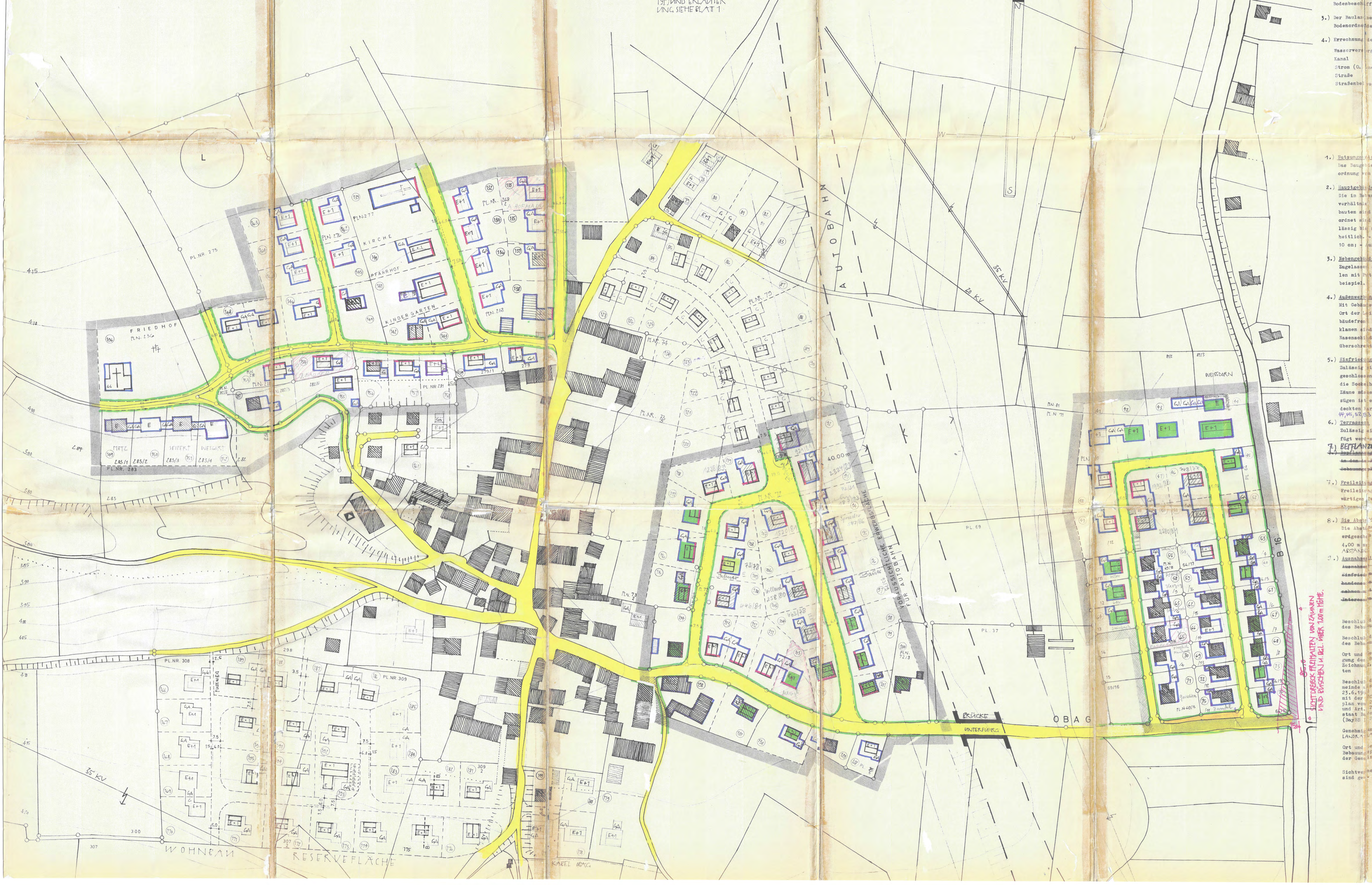
GEMEINDE PENTLING (SÜD) LKR. REGENSBURG
VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) M = 1:1000

BLATT 2

REGELBEISPIEL (BAUTYP) UND ERLÄUTERUNG SIEHE BLATT 1



Begründung

1.) Die geplanten ausgewiesenen Baugebiete wurden als Wohnbaugelände ausgewiesen.

2.) Der Grundstücksbedarf ergibt sich durch die Nähe der Stadt Regensburg. Die Erweiterung der Erschließungsanlagen (Zentrale Wasserversorgung) ist ohne Schwierigkeiten möglich. Bodenbeschaffenheit: lehmiger mit Sand durchsetzter Boden.

3.) Der Baulandbedarf wird auf der Grundlage privaten Grundstücksverkehrs befriedigt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

4.) Errechnung der Erschließungsleistungen

Wasserversorgung	ca. 3 000 lfdm. à DM ca. 50,--	= DM 150.000.-
Kanal	ca. 4 000 lfdm. à DM ca.250,--	= DM 1.000.000.-
Strom (O. netzausbau Obag)		
Straße	ca. 4 000 lfdm. à DM ca.160,--	= DM 640.000.-
Straßenbeleuchtung	ca. 65 Leuchten à DM ca.1.000,---	= DM 65.000.-
		DM 1.855.000.-

Bebauungsvorschriften

1.) Nutzungsart:
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in offener Bauweise.

2.) Hauptgebäude:
Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung u. GESCHOSSZAHL ist bindend. - Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). - Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; - Dachdeckung siehe Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm; - Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3.) Nebengebäude: (GARAGE)
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude; Dachform und Eindeckung siehe Regelbeispiel.

4.) Außenwerbung:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5.) Einfriedungen:
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist ein einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. DIE PARZELLEN 44, 45, 52, 53, 60, 61, 67, 68, 73 u. 74 SIND GEGEN DIE B16 ÖFFNUNGSLOS EINZUFRIEDEN.

6.) Terrassen:
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7.) BEPFLANZUNG: AN DEN IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHN. STELLEN SIND STRÄUCHER DER IM BEBAUUNGSPL. ANGEGEBENEN ART ZU PFLANZEN.

~~7.) Bepflanzung: An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume bzw. Sträucher der im Bebauungsplan angegebenen Art zu pflanzen.~~

7.) Freileitungen:
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachflächen zu errichten.

8.) Die Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mind. 4,00 m zu betragen, SOWEIT NICHT DURCH DIE FESTGESETZTEN SEITLICHEN BAUGRENZEN GRÖSSERE ABSTÄNDE GEFORDERT WERDEN. BEI BEREITS BESTEHENDEN HAUPTGEBÄUDEN VERBLEIBT ES BEI DEN DERZEITIGEN ABSTÄNDEN.

9.) Ausnahmen: ENTFÄLLT
~~Ausnahmen hinsichtlich der Stellung der Nebengebäude (Ziff. 3), Art und Höhe der Einfriedung (Ziff. 5), Ausführungsart der Terrassen (Ziff. 6), können nur bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bewilligt werden. Hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter beeinträchtigt werden.~~

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	20. Aug. 1961
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	1. Juni 1967
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften	Pentling 1. Mai 1967 - 1. Juni 1967
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (Bay.GVBl. S. 161), ART. 107 ABS. 4 DER BAYER. BAUORD. V. 1.8.62 (GVBL. S. 179 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461).	20. Juli 1967
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das LANDRATSAMT	25. Okt. 1967
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeit des Anschlages an der Gemeindetafel	Pentling 28. Jan. 1968 - 29. Feb. 1968

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 Abs. 5.

rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

RGB MÄRZ 1964
GEÄNDERT: 11.10.65 25.2.67

ALOIS DOLLINGER ARCHITEKT

A. Dollinger