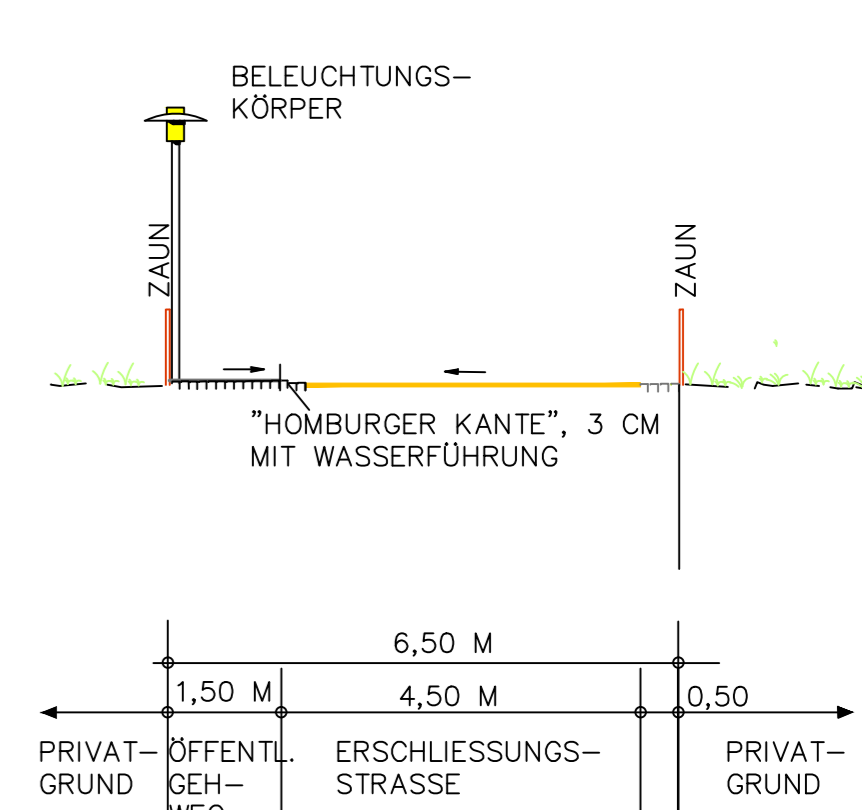


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) "SCHERNRIEDER STRASSE"



REGELQUERSCHNITT – ERSCHLISSUNGSSTRASSE
M=1:100



VORLÄUFIGE PARZELLENGRÖSSEN

25 PARZELLEN MIT EINZELGRÖSSEN VON CA. 595 QM BIS CA. 740 QM
GESAMT: 15.990 QM
DURCHSCHNITTLICH: CA. 640 QM

1	650 QM	8	625 QM	15	675 QM	22	690 QM
2	610 QM	9	600 QM	16	620 QM	23	610 QM
3	625 QM	10	600 QM	17	620 QM	24	610 QM
4	600 QM	11	595 QM	18	595 QM	25	605 QM
5	620 QM	12	725 QM	19	740 QM		
6	645 QM	13	625 QM	20	630 QM		
7	655 QM	14	735 QM	21	685 QM		

GESAMT: CA. 15.990 QM

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO
- 1.1.1 DIE AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO (BEHERBERGUNGSBETRIEBE, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 HAUPTGEBÄUDE
- MAX. ZWEI GESCHOSSE ZULÄSSIG
- 2.1.1 - MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE (WH) UND FIRSHÖHE (FH) DER HAUPTGEBÄUDE BEI PARZELLEN NÖRDL. DER ERSCHLISSUNGSSTRASSE (PARZ. 1-5, 14-18)
MAX. WANDHÖHE: 7,00 M
MAX. FIRSHÖHE: VON 9,50 M
- PARZ. 1-5:
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON 30 CM ÜBER DER MITTE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES AN DER SÜDSEITE DES BAUVORHABENS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT.
- PARZ. 14-18:
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OBERKANTE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES AN DER SÜDSEITE DES BAUVORHABENS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT.
- 2.1.2 - MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE (WH) UND FIRSHÖHE (FH) DER HAUPTGEBÄUDE BEI PARZELLEN SÜDL. DER ERSCHLISSUNGSSTRASSE (PARZ. 6-13, 19-25)
MAX. WANDHÖHE: 6,50 M
MAX. FIRSHÖHE: VON 9,00 M
- ALS WANDHÖHE GILT HIER DAS MASS VON DER FERTIGGESTELLTEN STRASSEN-OBERFLÄCHE AM JEWELIGEN FAHRBAHNRAND - GEMESSEN IN GRUNDSTÜCKSMITTE - BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE DER MASSGEBLICHEN UMFASSUNGSWAND (NICHT AN- ODER VORBAUTEN) MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT AN DER TRAUFSSEITE.
- BEI ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS (E+) MIT EINER WANDHÖHE VON MAX. 6,50 M BZW. EINER FIRSHÖHE VON MAX. 9,00 M GILT:
SÜDORIENTIERTE KELLER DÜRFEN NUR MAX. 1,50 M SICHTBAR SEIN, UM NICHT ALS UNZULÄSSIGES DRITTES VOLLGESCHOSS ZU ZÄHLEN!
- 2.1.3 - HÖHENLAGE FOK BEI PARZ. 6-13 UND 19-25:
DIE HÖHENLAGE DER FERTIGEN FUSSBODEN-OBERKANTE DER ERDGESCHOSSE (EINGANGSGESCHOSSE EFOK) DARF MAX. 0,30M ÜBER DER BEI DER GRUNDSTÜCKSMITTE ANSTEHENDEN STRASSEN-OBERKANTE LIEGEN. SIE IST IN DEN BAUZEICHNUNGEN ZU DEN BAUANTRÄGEN BEZOGEN AUF NN FÜR OK STRASSE UND EFOK ANZUGEBEN.
- 2.2 DIE HAUPTGEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DER DURCH PLAN-EINTRAG FESTGESETZTEN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN.

- 2.3 NUTZUNGSSCHABLONE
- | WA | II | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE |
|------|------|---|--|
| 0,35 | 0,70 | GRUNDFLÄCHENZAH
MAX. GRZ | GESCHOSSFLÄCHENZAH
MAX. GFZ |
| o | o | BAUWEISE
o = OFFEN (GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND) | WH = MAX. WANDHÖHE
FH = MAX. FIRSHÖHE |
- 2.4 DACHFORM UND DACHNEIGUNG: IM RAHMEN DER ZULÄSSIGEN WAND- UND FIRSHÖHEN FREI WÄHLBAR; TONNENDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG
BEI FLACHDÄCHERN GILT DIE WANDHÖHE ALS MAX. FIRSHÖHE
- DACHGAUBEN: DIE BREITE VON DACHGAUBEN UND ZWERCHGIEBELN DARF MAX. 1/3 DER HAUSLÄNGE BETRAGEN.
- DACHDECKUNG: ZULÄSSIG SIND ROTE, ROTBRAUNE UND BRAUNE FARB-TÖNE, BLEICHEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN: ZULÄSSIG SIND SOLARKOLLEKTOREN ZUR WARMWASSERBEREITUNG UND PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN ZUR STROMERZEUGUNG BEI GLEICHER NEIGUNG WIE DIE DACHFLÄCHE. FREISTEHENDE ANLAGEN SIND UNZULÄSSIG
- 2.5 BAUGRENZEN
BAULICHE ANLAGEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UND GEBÄUDE GEM. ART. 6(9) BAyBO SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- 2.6 ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
- 2.7 GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
MAX. WANDHÖHEN:
- NÖRDL. DER ERSCHL.-STRASSE:
MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE ENTLANG GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM MITTEL: 3,00 M
- SÜDL. DER ERSCHL.-STRASSE:
MAX. ZULÄSSIGE TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE ENTLANG GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM MITTEL: 4,00 M
- BEZUGSHÖHE IST JEWEILS DIE OBERKANTE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES
- 2.7.2 VOR JEDER GARAGE IST AUF DEM GRUNDSTÜCK EIN NICHT EINGEZÄUNTER STAU-RAUM VON MIN. 5 M TIEFE ANZULEGEN
- 2.7.3 JE WOHN-EINHEIT SIND AUF DEM GRUNDSTÜCK ZWEI STELLPLÄTZE ZU SCHAFFEN
- 2.7.4 STAU-RAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN SOWIE GARAGENZUFahrTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE (Z.B. RASEN-PFLASTER, RASENGITTER-, RASENFUGEN-STEINE, SCHOTTER, SCHOTTERRASSEN, SPURPLASTEN, SPULT) ODER AUS AN-DEREN SOG. "ÖKO-PFLASTERSYSTEMEN" (WIE Z.B. DRAINFUGEN- ODER POREN-STEINEN) ZU ERSTELLEN. ABFLUSSBEIWEIT MAX. 0,6. ASPHALT IST UNZULÄSSIG.
- 2.7.5 KELLERGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.
- 2.7.6 BEI GARAGENZUFahrTEN MIT GEFÄLLE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE HIN IST EINE WASSERRINNE MIT ANSCHLUSS AN DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG ZU ERSTELLEN, DAMIT VOM GRUNDSTÜCK KEIN OBERFLÄCHENWASSER AUF DIE ÖFFENTLICHE ERSCHLISSUNGSSTRASSE FLEISSEN KANN.

- 2.7.7 GARTEN-/GERÄTEHÄUSCHEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON MAX. 20 QM SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG. FESTSETZUNGEN BZGL. DACHNEIGUNG UND FORM WERDEN NICHT GETROFFEN. DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNGEN DER BAyBO SIND ZU BEACHTEN.
3. VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN
- 3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 3.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG: RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSER-DURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES GROSS-FORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN, SCHOTTERRASSEN, ETC.)
- 3.3 IM BEREICH VON GARAGENZUFahrTEN: BITUMINÖSE BEFESTIGUNG NICHT ZULÄSSIG; PFLASTERBELAG
- 3.4 NOTZUFahrT IM NORDOSTEN, WASSERGE-BUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
- 3.5 STRASSEN-BEGLEITENDER GEHWEG, "HOMBÜRGER KANTE", PFLASTERBELAG
- 3.6 ÖFFENTLICHE FUSSWEGE, WASSERGE-BUNDENE KIES- ODER SCHOTTERDECKE
- 3.7 ÖFFENTLICHER FUSS- U. RADWEG ENTLANG DER SCHERNRIEDER STRASSE, OHNE BELAGSVORGABE
- 3.8 PRIVATE STELLPLÄTZE (STAU-RAUM) UND GARAGENZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄU-NUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSEN-RAUM NICHT ZULÄSSIG ZIFF. 2.2.6 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN!
- 3.9 SICHTDREIECKE (70/3 M)
4. GRÜNFLÄCHEN
- 4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
FL.NR. 376 T UND 376/3
- REGENRÜCKHALTEBECKEN
- 4.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STAND-ORTES.
- 4.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 4.2.1 ZU PFLANZENDE MIN. 1-REIHIGE GEHÖLZHECKEN ZUR ORTS-RANDEINGRÜNUNG ENTLANG DER GEKENNZEICHNETEN GRUND-STÜCKSGRENZEN DER PARZ. 19 MIT 25, MINDESTBREITE 2 M
- 4.2.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG; MIN. ZWEI BÄUME JE GRUNDSTÜCK
- 4.3 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 5.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES CA. 29.525 QM
- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- S. EIGENES GEHEFT !
- C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACH- RICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. GEBÄUDEBESTAND
2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUM-MERN
3. VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN MIT PARZELLENUMMER
4. HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
5. MÖGLICHE TRAFOSTATION BAYERNWERK AG - GENAUE LAGEABSTIMMUNG ZWISCHEN MARKT U. VER-SORGUNGSUNTERNEHMEN ERFORDERLICH
6. VORSCHLAG PKW-GARAGEN
7. PRIVATE HAUSGÄRTEN
8. GEPLANTE STRASSENBELEUCHTUNG
9. LAGE UND BUCKRICHTUNG DES REGELQUERSCHNITTS
10. MASSZAHLEN
11. VORH. GEHÖLZE
12. ZUR ENTFERNUNG VORGESEHENE GEHÖLZE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
13. BIOTOP NR. 6937-0023-14 UND -15 (HECKEN, FELDGEHÖLZE UND MAGERRASEN BEI LAABER)
14. WASSERSENSIBLER BEREICH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) "SCHERNRIEDER STRASSE"

GEMEINDE: MARKT LAABER
LANDKREIS: REGENSBURG
REG.-BEZIRK: OBERPFALZ

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Markt-Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2015 die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.12. bis 17.12.2015 und die der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.10. bis 13.11.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.11.15 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.12.15 bis 21.01.16 und in der Fassung vom 15.02.16 erneut vom 03.03 bis 18.03.16. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.
LAABER, den
Hans Schmid (Erster Bürgermeister)

3. SATZUNG Der Markt Laaber hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.16 den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 25.04.16 als Satzung beschlossen.
LAABER, den
Hans Schmid (Erster Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
LAABER, den
Hans Schmid (Erster Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Der Markt Laaber hat gem. §10 Abs. 3 BauGB den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- mit Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.
LAABER, den
Hans Schmid (Erster Bürgermeister)

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

25.04.16 SATZUNGSBESCHLUSS ES/ST
Febr. 16 BR-Beschluss 15.02.16ES/AH

Nov. 15 Auslegungsfassung ES/AH
Sept. 15 Auslegungsfassung ES/AH
Gez. Anlaß von
Gepr. JULI 2015 ES
Bea. JULI 2015 HÜ

15-28
aufgestellt
LANDKREIS REGENSBURG
154 792
dipL.-Ing. gerhard eska
Landschaftsarchitekt
FON: 09422/8054-50, FAX: 8054-51
ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de