



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe:

WA 1:
II: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 7,50 m ab natürlichem Gelände

6. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m. Eingepflanzte Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Um die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen. (siehe zu verwendende Gehölze)
Zulässig sind außerdem Einfriedungen, bestehend aus Mauern, zu Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m, ohne Abstand zum Boden.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Ergänzend zu den Festsetzungen im Deckblatt 25 diese weitere Festsetzung:

3. Zusätzliche Festsetzung Entwässerung WA1/WA2:

WA 1:
Die Grundstücke mit den Flurnummern 633, 633/16, 633/17 und 633/18 aus WA1 sind in den Mischwasserkanal der St.-Michael-Straße zu entwässern.
WA2:
Das Grundstück mit der Flurnummer 633/15 aus WA2 ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Entwässerungsanlagen ist eine Genehmigung nach der EWS-Satzung der Stadt Regen erforderlich.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen

Einfahrtsstore oder dgl. können direkt an der für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße errichtet werden, wenn sie automatisch zu öffnen sind, sodass der Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Die Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 25 und Nr. 26, die im Deckblatt Nr. 27 nicht aufgeführt werden, bleiben bestehen.

Bebauungsplan "Weinberg West"
Deckblatt Nr. 27

Stadt Regen
Landkreis Regen

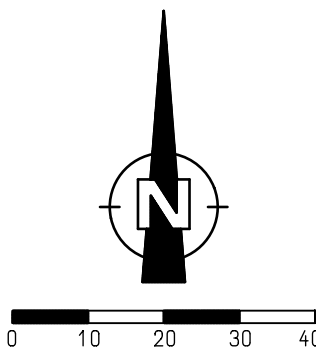
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich:

Größe von rund 7.900m²

Betroffene Grundstücke:

Parz. 12 Fl.Nr.: 633, Parz. 11 Fl.Nr.: 633/15, Parz. 13 Fl.Nr.: 633/18
Fl.Nr.: 633/17, Fl.Nr.: 633/16



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet
WA ZW Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Erschließungsstraße
Straßenbegrenzungslinie
Gehsteig/ öffentlicher Fußweg

4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Straßenbegleitgrün
Pflanzstreifen (privat)
Pflanzstreifen (Öffentlich)

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Privat)
Pflanzung einer 3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%). Es ist mindestens 50 % der gekennzeichneten Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 5.
Erhaltung: Bäume
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans DB 27
Herausnahmefläche aus dem Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Spielplatz

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Parzellengrenzen mit Parzellenummerierung
vorgeschlagene / bestehende Gebäude
Höhenlinien Urgelände
Flurgrenze/-nummer