



DECKBLATT NR. 27

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„Weinberg West“
STADT REGEN
LANDKREIS REGEN



Begründung:

Die Stadt Regen beabsichtigt, auf den Parzellen mit den Flurnummern 633, 633/15 und 633/18 eine Bebauung mit großzügigen Wohnhäusern zu ermöglichen und verlegt zum Deckblatt 25 die Zufahrtsstraße zu diesen Parzellen. Des Weiteren ändert die Stadt neben den Baugrenzen (siehe Planteil) noch folgende textliche Festsetzungen:

Bisherige Festsetzung im Deckblatt 25:

BEBAUUNGSPLAN

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe:

WA 1:

II: max. zulässige Wandhöhe talseitig an der Traufe 6,50m ab natürlichem Gelände

Neue Festsetzung mit Deckblatt 27:

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Gebäudegestaltung (Haupt-, Wohngebäude)

Wandhöhe:

WA 1:

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



Bisherige Festsetzung im Deckblatt 25:

BEBAUUNGSPLAN

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

Neue Festsetzung mit Deckblatt 27:

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Zulässig sind außerdem Einfriedungen, bestehend aus Mauern, zu Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m, ohne Abstand zum Boden.



Neue Festsetzung mit Deckblatt 27:

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.



Bisherige Festsetzung im Deckblatt 25:

BEBAUUNGSPLAN

VI. Hinweise durch Text

1. Private Verkehrsflächen

Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5 m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Neue Festsetzung mit Deckblatt 27:

VI. Hinweise durch Text

1. Private Verkehrsflächen

Einfahrtstore 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.





Verfahren

Aufstellungs-
beschluss

Der Stadtrat hat die Änderung des
Bebauungsplanes „Weinberg West“ im vereinfachten
Verfahren nach
§ 13 BauGB mit Deckblatt Nr.27 in seiner Sitzung am
25.11.2025 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt
gemacht.

Stadt Regen, den 12.12.2025

.....
Kroner Andreas, 1. Bürgermeister

Billigungs-
beschluss

Der Stadtrat der Stadt Regen hat das Deckblatt Nr. 27
zum Bebauungsplan „Weinberg West“ in der Fassung vom
25.11.2025 und die Begründung in seiner Sitzung vom
25.11.2025 gebilligt.

Stadt Regen, den 25.11.2025

.....
Kroner Andreas, 1. Bürgermeister

Öffentliche
Auslegung

Das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Weinberg West“
mit der Begründung in der Fassung vom
25.11.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem
19.12.2025 auf die Dauer eines Monats öffentlich
ausgelegt. Die Auslegung wurde am 12.12.2025
ortsüblich bekannt gemacht. Die beteiligten Fachstellen
wurden benachrichtigt.

Stadt Regen, den 12.12.2025

.....
Kroner Andreas, 1. Bürgermeister



Satzung Die Stadt Regen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.03.2026 das Deckblatt Nr. 27 zum Bebauungsplan „Weinberg West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Regen, den 18.03.2026

.....
Kroner Andreas, 1. Bürgermeister

Bekannt- Der Satzungsbeschluss wurde mit dem Hinweis auf
machung die öffentliche Auslegung am 20.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 27 zur Änderung des Bebauungsplan „Weinberg West“ in der Fassung vom 05.03.2026 ist somit rechtskräftig.

Stadt Regen, den 20.03.2026

.....
Kroner Andreas, 1. Bürgermeister

Planungsablauf Entwurfsfassung: Kirchberg i. Wald, den ____ . ____ . ____
Planfassung: Kirchberg i. Wald, den ____ . ____ . ____

Planung

Kirchberg i. Wald, den ____ . ____ . ____

.....
Dipl.-Ing.(FH) Roland Weinmann

GmbH ■
weinmann.
A R C H I T E K T E N

Weinmann Architekten GmbH
Regener Str. 3 a - 94259 Kirchberg
Tel.: 0 99 27/9 50 83 -12
Fax: 0 99 27/9 50 83 -16
Mobil: 01 60/96 83 37 36
info@architekt-weinmann.de
www.architekt-weinmann.de