

BEBAUUNGSPLAN "WA ROSENHOF OST III"

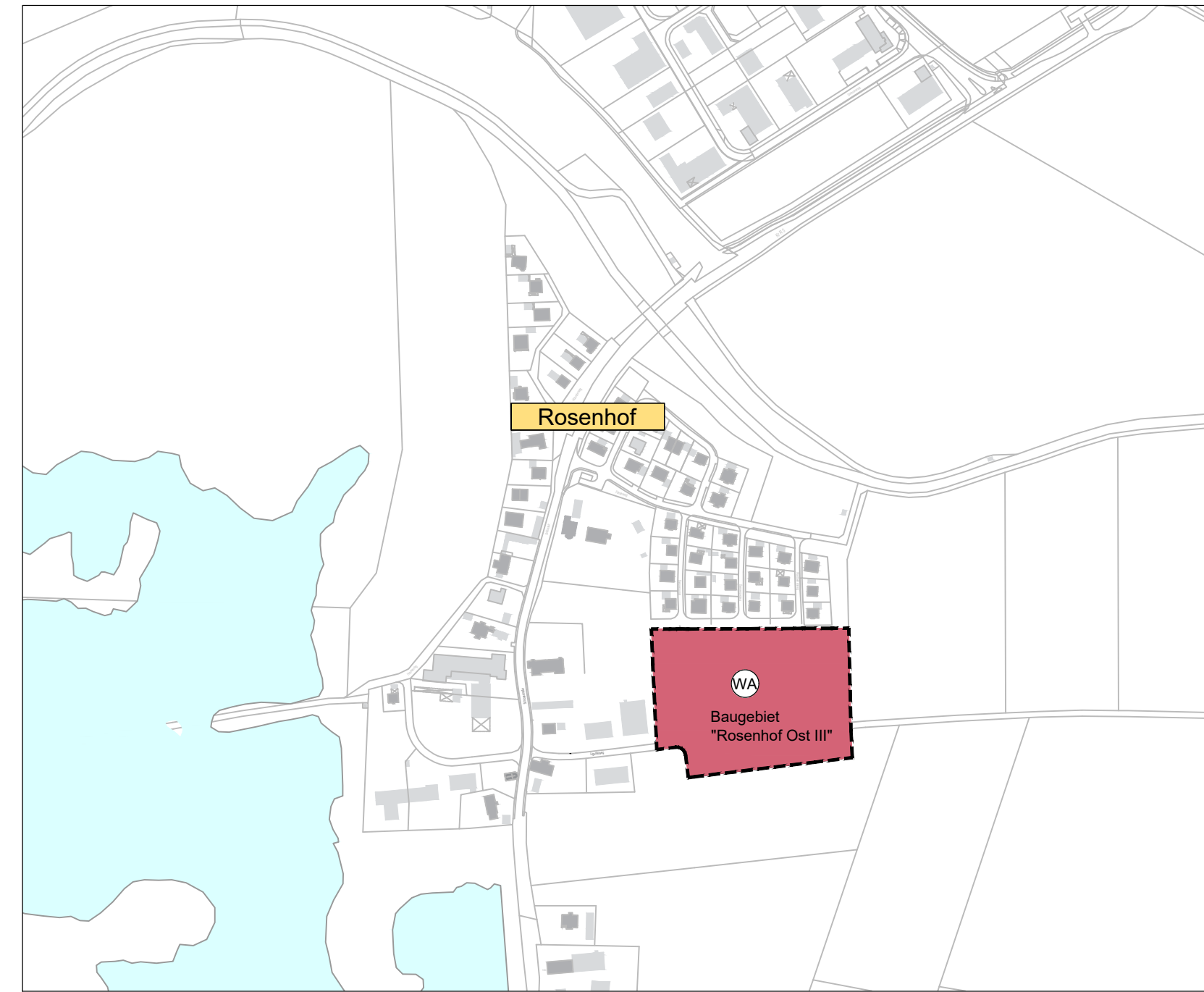
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

MAßSTAB 1:1.000

ÜBERSICHTSPLAN PLANUNGSBEREICH

M 1:5.000

Bebauungsplan "WA ROSENHOF OST III" Übersicht



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO außer § 4 Abs. 3 Punkt 5 BauNVO: Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 / 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
GFZ 0,6 / 0,7 Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baulinie für Doppelhäuser (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze für Carports (Ca), Stellplätze (St) und Carports (Ca) (§ 23 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)
- Nur Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)
- Zulässige Bautypen entsprechend der im Plan dargestellten Regelschnitte
K=Keller, E=Erstgeschoss, I=erstes Obergeschoss, D=Dachgeschoss
Zu schützende Fassadenseiten gemäß Lärmschutzgutachten

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Gehweg
- verbindliche Zufahrt und Stauraum mind. 5 m Länge (Parzelle 25, 32, 33: mind. 3 m)
- Mehrzweckstreifen
- Schotterfläche

6. Flächen für die Abfallentsorgung

- Abfall, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Haus- und Wertstoffabholung

7. Grünordnung

- Ansaat öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 1a Abs. 3 BauGB
- Naturschutzrechtl. Kompensationsfläche intern ca. 1.422 m²
- Straßenbaum, 1. Wuchsordnung
- Baum, 1. Wuchsordnung
- Baum, 2. Wuchsordnung
- Hausbaum, 2./3. Wuchsordnung
- Neupflanzung einer Hecke aus heimischen und standortgerechten Arten mit Anteilen aus baumförmigen Gehölzen
- Neu anzulegende Baum- und Strauchpflanzung als Abgrenzung des Baugebietes auf privater Fläche. Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände zwischen Pflanzung und landwirtschaftlicher Nutzfläche sind zu beachten.

8. Regelung des Wasserabflusses

- Ausbildung Böschung für Sickermulde mit gedrosseltem Anschluss an Vorfluter
- Mulde zum Oberflächenrückhalt

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Bestehende Grenzen mit Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Parzellennummer
- Vorschlag Grundstücksgrenzen mit Flächen in ca. Angabe
- Maßzahl
- Geländeauffüllung bzw. fertige Straßenhöhe als max. Höhe ü. NN in m

Qualifizierter Bebauungsplan

Die Gemeinde Mintraching erlässt aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2019 hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 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 18.03.2019 hat in der Zeit vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2019 bis 18.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mintraching, den (Siegel)

Bürgermeisterin Ritt-Frank

9. Ausgefertigt

Gemeinde Mintraching, den (Siegel)

Bürgermeisterin Ritt-Frank

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mintraching, den (Siegel)

Bürgermeisterin Ritt-Frank

ALLGEMEINE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Parzelle	
Art der Nutzung	max. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise, Haustyp	Bautyp

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen sind dem Teil B: Zusätzliche Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.08.2020 zu entnehmen, welcher Bestandteil des Bebauungsplan ist.

Gleiches gilt für den Teil C: Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Hinweis: Es kann bei der Gemeinde Einsicht in die DIN-Normen genommen werden.

BEBAUUNGSPLAN "WA ROSENHOF OST III"

M 1:1.000

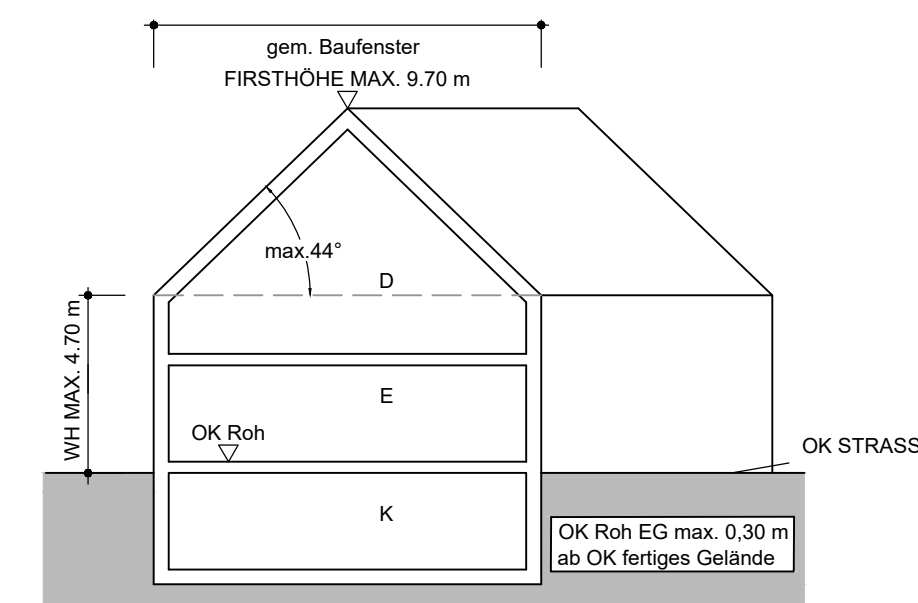


Parzellen 1-6, 8-22		Parzelle 7		Parzellen 23-32	
WA	II	WA	II	WA	II
GRZ	0,35	GRZ	0,40	GRZ	0,40
GFZ	0,60	GFZ	1,2	GFZ	0,70
o	E, A, B, C, D, E	g	E	o	D, A, B, D, E
		Siehe Teil B			
		3,9 Flächen für Gemeinbedarf			

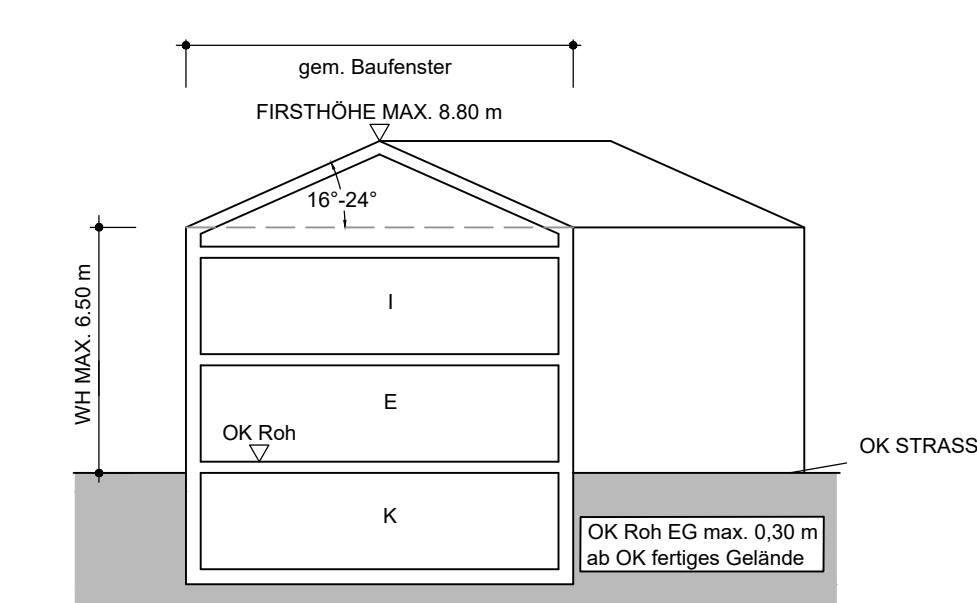
BAUTYPEN ALS REGELBEISPIELE

(BESTANDTEIL DER FESTSETZUNG, M 1:200)

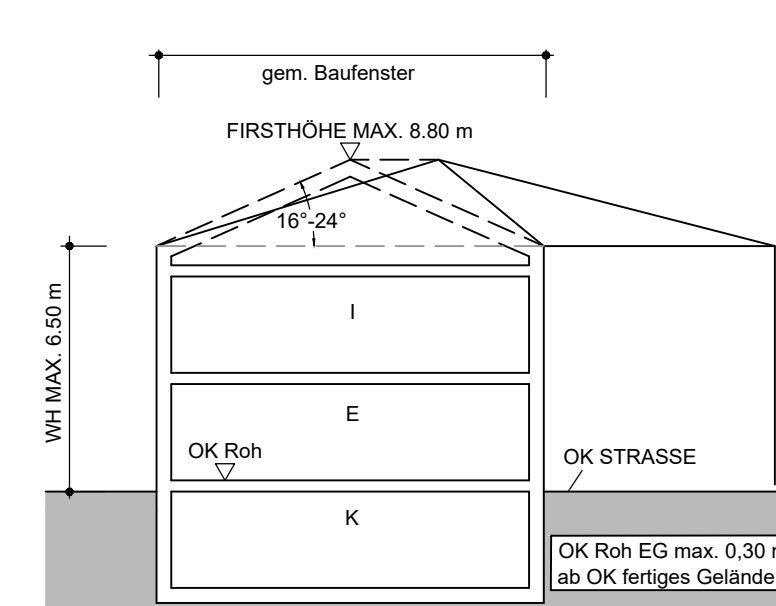
BAUTYP A : E + D Satteldach und Kniststock



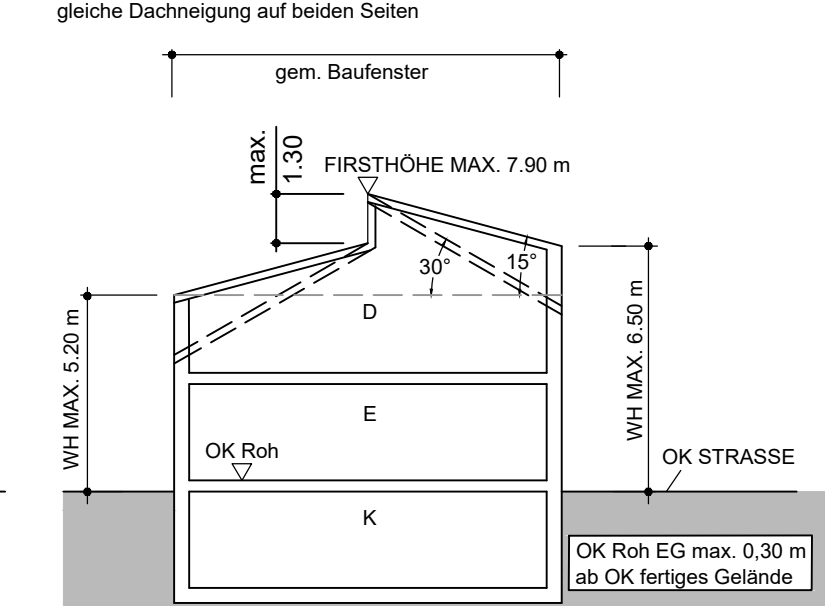
BAUTYP B : E + I Satteldach



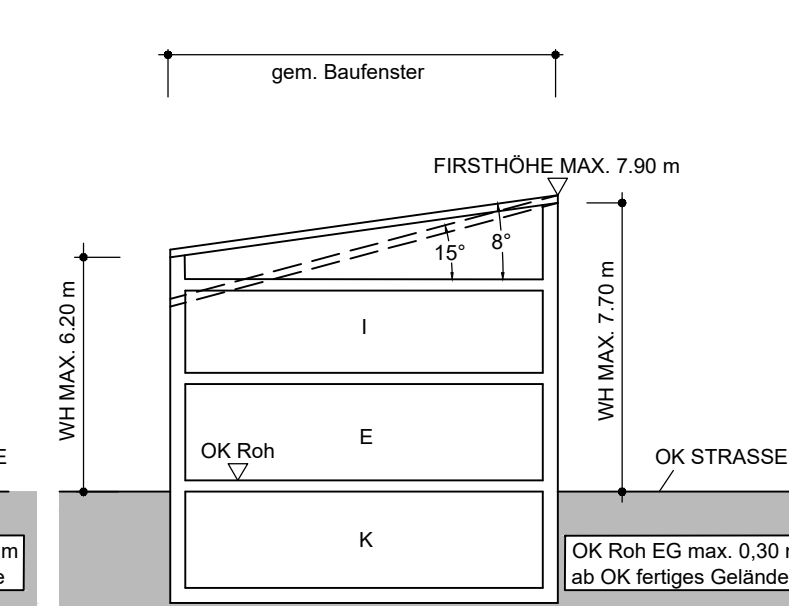
BAUTYP C : E + I Walmdach und Zelt Dach



BAUTYP D : E + D versetztes Pultdach



BAUTYP E : E + I Pultdach



QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"WA ROSENHOF OST III"

IN ROSENHOF

Flurnr. 488 Gemarkung Mintraching
Flurnr. 254/1, 258 Gemarkung Rosenhof

GEMEINDE MINTRACHING
LANDKREIS REGENSBURG



Fassung vom 06.08.2020

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000
LAGEPLAN M 1: 1.000
REGELBEISPIELE M 1: 200