

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM KREISGRABEN"

M 1/1000



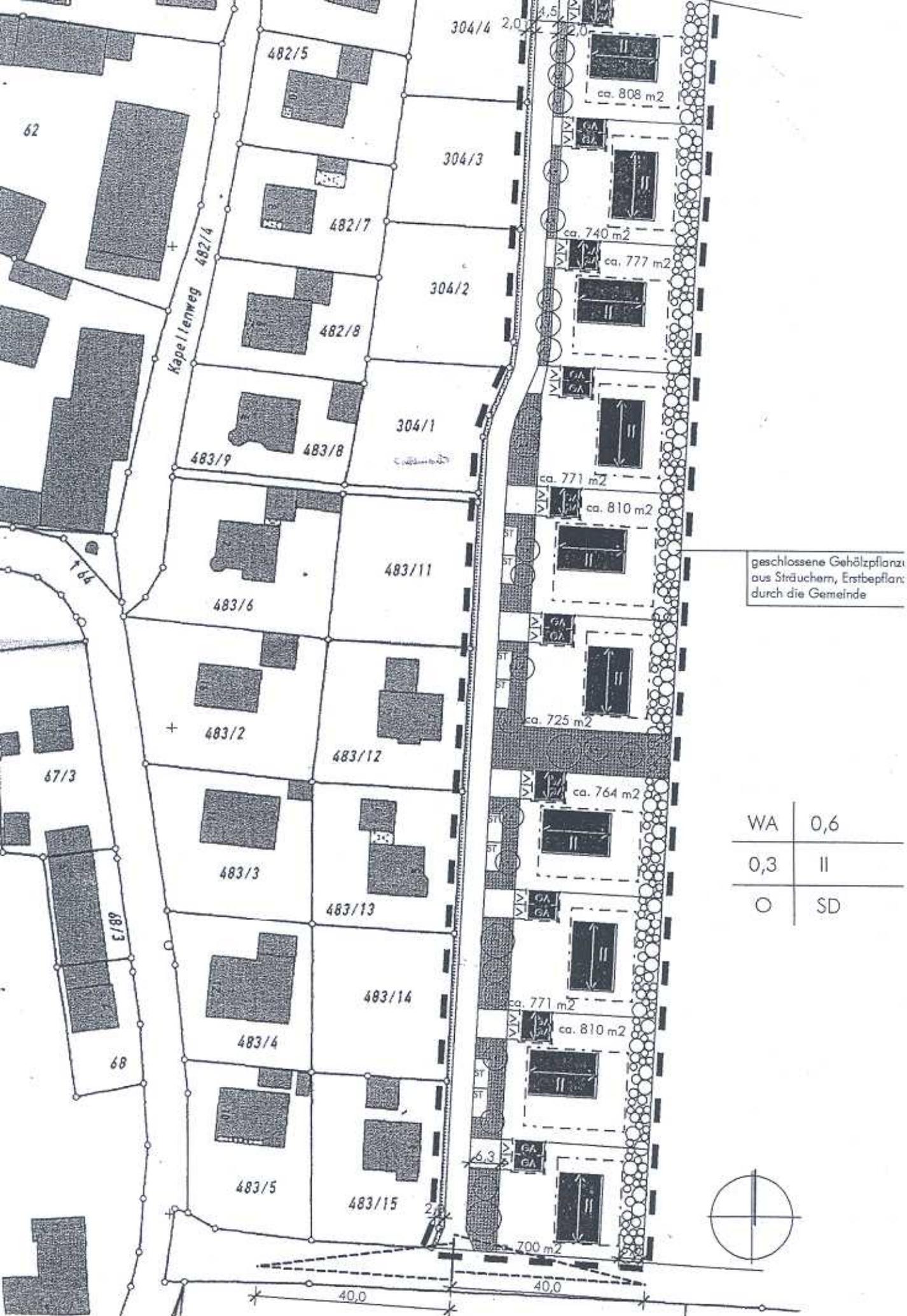
PLANUNG:

GEMEINDE RIEKOFEN  
VG SÜNCHING  
LKR REGENSBURG  
REG.-BEZ. OBERPFALZ

AUFGEST.: 04. DEZ. 2000

GEZEICHNET:

GEÄ.: 02. MAI 2001



# B E B A U U N G S P L A N

## (ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN)

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

#### 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs. 1

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 3.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II 3.3 Maximale Anzahl der Vollgeschosse

3.4 Nutzungsschablone

Nutzung	GFZ
GRZ	Anzahl der Geschosse
Bauweise	Dachform

#### 4. BAUWEISE



4.1 Bauweise  
Offene Bauweise



4.2 Firstrichtung

4.3 Bauhöhen  
Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

Maximale Traufhöhe  
Bei E+1OG+D = 6,00 m  
Bei E+D = 4,30 m

Maximale Sockelhöhe ab OK natürliches Gelände: = 0,30 m

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte.

4.4 Baukörper:

Bei E+1OG+D

Der Baukörper darf maximal eine Breite von 9,00 m aufweisen. Das Länge- zu Breitenverhältnis muß mindestens 5:4 sein.

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte.

#### 4.4 Baukörper:

##### Bei E+1OG+D

Der Baukörper darf maximal eine Breite von 9,00 m aufweisen. Das Länge- zu Breiterehältnis muß mindestens 5:4 sein.

#### 4.5 Dachform:

Gleichseitig geneigte Satteldächer sind zulässig.

#### 4.6 Dachneigung

##### Bei E+1OG+D

Die Dachneigung ist mindestens 25° und maximal 32°.

##### Bei E+D

Die Dachneigung ist mindestens 38° und maximal 42°.

#### 4.7 Dachgauben

##### Bei E+1OG+D

Dachgauben sind unzulässig.

##### Bei E+D

Gauben als Segment- oder Satteldachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m<sup>2</sup>, Abstand vom Ortgang mindestens 2,50 m, Abstand zwischen den Gauben min. 1,5m, sind zulässig.

#### 4.8 Dachmaterialien

Als Dachdeckungsmaterialien sind Dachziegel, rot, zu verwenden. In Teilbereichen ist Titanzink-Blech zulässig.

#### 4.9 Fassadengestaltung

Es sind Putz- und Holzfassaden zugelassen. Grelle Farben sind dabei unzulässig.

#### 4.10 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Fassade soll mit Holz verschalt werden.

Kellergaragen und Kellerabfahrten sind unzulässig. Die Dachform

und Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Wohngebäuden mit Giebelstellung zur Erschließungsstraße sind nur traufständige Garagen zulässig.

Bei Wohngebäuden, die traufseitig zur Erschließungsstraße stehen, können die Garagen wahlweise trauf- oder giebelständig errichtet werden. Die Ausführung und Gestaltung von Grenzgaragen regelt sich nach den Bestimmungen der BayRO

#### 4.11 Einfriedungen

##### Strassenseitige Einfriedungen

Senkrechter Holzlattenzaun; Höhe min. 1,0 m ab Straßenoberkante; max. 1,20 m ab Straßenoberkante; Pfosten gleiche oder geringere Höhe als Zaunfelder. Sockelmauern sind unzulässig.

##### Seitliche Einfriedungen

Ausführung und Höhe wie strassenseitige Einfriedungen oder Maschendrahtzaun. Sockelmauern sind unzulässig.

##### Rückwärtige Einfriedungen

Zäune sind nur innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

Ausführung und Höhe wie strassenseitige Einfriedungen oder Maschendrahtzaun. Sockelmauern sind unzulässig.

## 5. ÜBERBAUBARE FLÄCHE

-  5.1 Baulinie
-  5.2 Baugrenze
-  5.3 Stellplatzflächen mit unversiegelten Oberflächen.
- 5.4 Verkehrsflächen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5 Vor den Garagen muß eine Stellfläche von mind. 3,00 m Tiefe auf den privaten Freiflächen freibleiben.

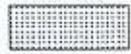
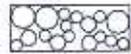
## 6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

-  6.1 Straßenverkehrsflächen
-  6.2 Straßenbegrenzungslinie
-  6.3 Ein- bzw. Ausfahrt
-  6.4 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen  
Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe sind im Bereich der Sichtdreiecke nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3,00m sind im Bereich der Sichtdreiecke zulässig.

# G R Ü N O R D N U N G S P L A N (ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN)

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. GRÜNFLÄCHEN

-  1.1 öffentliche Grünfläche
-  1.2 Ortsrandbegrünung  
private Grünflächen mit Bepflanzung durch die Gemeinde
-  1.3 private Grünflächen

### 2. BÄUME UND STRÄUCHER

-  2.1 neu zu pflanzende Einzelbäume
-  2.2 neu zu pflanzende Hecken

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

1.3 private Grünflächen

## 2. BÄUME UND STRÄUCHER

2.1 neu zu pflanzende Einzelbäume

2.2 neu zu pflanzende Hecken

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

1.1 Neupflanzung von Gehölzen

1.1.1 Einzelbäume mit Angabe der Mindestpflanzgröße

großkronige Einzelbäume

AP = *Acer platanoides* Spitzahorn  
H, 3 x v, o.B., 14–16

JR = *Juglans regia* Walnuss  
H, 3 x v, m.Db., 14–16

QR = *Quercus robur* Stieleiche  
H, 3 x v, o.B., 12–14

TC = *Tilia cordata* Winterlinde  
H, 3 x v, o.B., 14–16

kleinkronige Einzelbäume und Obstbäume

A = *Acer campestre* Feldahorn  
H, 3 x v, o.B., 10 - 12

P = *Prunus avium* Vogelkirsche (giftig)  
H, 3 x v, m.B., 12 - 14

S = *Sorbus aucuparia* Eberesche  
H, 3 x v, o.B., 10 - 12

D = Obstbäume als Hochstämme  
Pflanzungen von alten bewährten Sorten z.B.

Äpfel: z.B. Brettacher, Schöner von Nordhausen,  
Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, roter Eiserapfel,  
Dülmener Rosenapfel, Winterrambur

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbime,  
Alexander Lukas, Pastorenbime

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Hedelfinger, Große Schwarze, Knorpelkirsche,  
Schattenmorelle, Kassins, Frühe Herzkirsche

Walnuss: als Sämling

Geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (giftig)
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Salix caprea</i>	Weiden
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche (giftig)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Prunus domestica</i>	Haferschlehe

Pflanzabstände

1,30 m x 1,00 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3 bis 5 (7) Stück einer Art;

1.2

Ortsrandeingrünung

Der Ortsrand muß durchlaufend begrünt werden. Dies erfolgt durch einen Streifen aus Strauchpflanzungen mit einer Breite von 5 Metern auf den privaten Grünflächen. Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Erwerber sind für die Pflege und den Erhalt der Ortsrandeingrünung verantwortlich. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste.

1.3

Öffentliche Wiesenflächen

Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regelsaatgutmischung entsprechend RSM 7 „Landschaftsrasen - normal, mit Kräutern“ einzusäen.

1.4

Stellplätze und Grundstückseinfahrten

Überfahrten der Grünflächen zur Grundstückerschließung sind ebenso wie öffentliche

**Pflanzabstände**

1,30 m x 1,00 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3 bis 5 (7) Stück einer Art;

**Ortsrandeingrünung**

Der Ortsrand muß durchlaufend begrünt werden. Dies erfolgt durch einen Streifen aus Strauchpflanzungen mit einer Breite von 5 Metern auf den privaten Grünflächen. Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Erwerber sind für die Pflege und den Erhalt der Ortsrandeingrünung verantwortlich. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste.

**Öffentliche Wiesenflächen**

Sämtliche Vegetationsflächen außerhalb von Pflanzungen sind mit einer Regelsaatgutmischung entsprechend RSM 7 „Landschaftsrasen - normal, mit Kräutern“ einzusäen.

**Stellplätze und Grundstückseinfahrten**

Überfahrten der Grünflächen zur Grundstückerschließung sind ebenso wie öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaumhochstamm als Hausbaum zu pflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste.

Fremdländische Gehölzarten und Koniferen dürfen nicht verwendet werden.

Außer der Ortsrandbegrenzung müssen die Grundstücksgrenzen mindestens zu 30% mit Strauchpflanzungen begrünt werden.

Das anfallende Regenwasser muß auf dem Grundstück versickert werden. Eine Verwendung zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülungen ist empfehlenswert.

Alle privaten Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster etc.).

**H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E N , H I N W E I S E****HINWEISE**

Das Anpflanzen, insbesondere von Einzelbäumen, ist im unmittelbaren Bereich von Wasseranschlüssen nicht zulässig. Bei Anpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von 2,00 m, beginnend von der Rohrleitungsachse der Anschlußleitung auf beiden Seiten einzuhalten.

In Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Regensburg, einzuholen.