

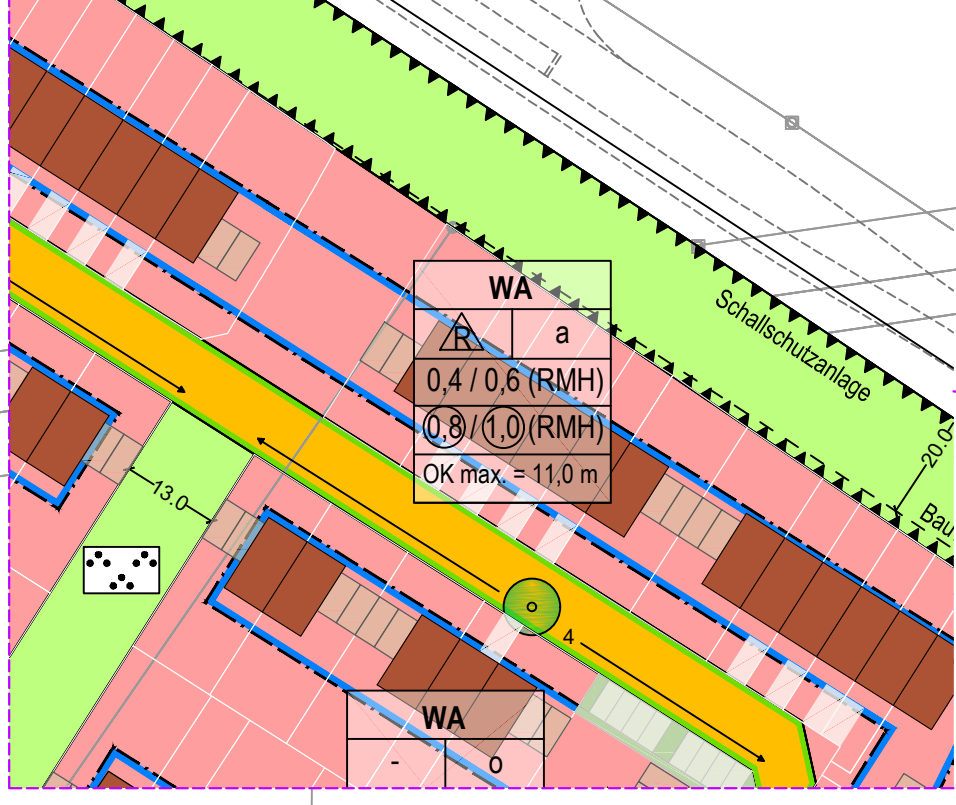
Gemeinde Köfering, Bebauungsplan "Erweiterung Weiherbreite"

Vorentwurf, Stand: 04.03.2019

Arbeitsplan: Überlagerung der Bebauung gemäß Rahmenplan, Stand 04.03.2019

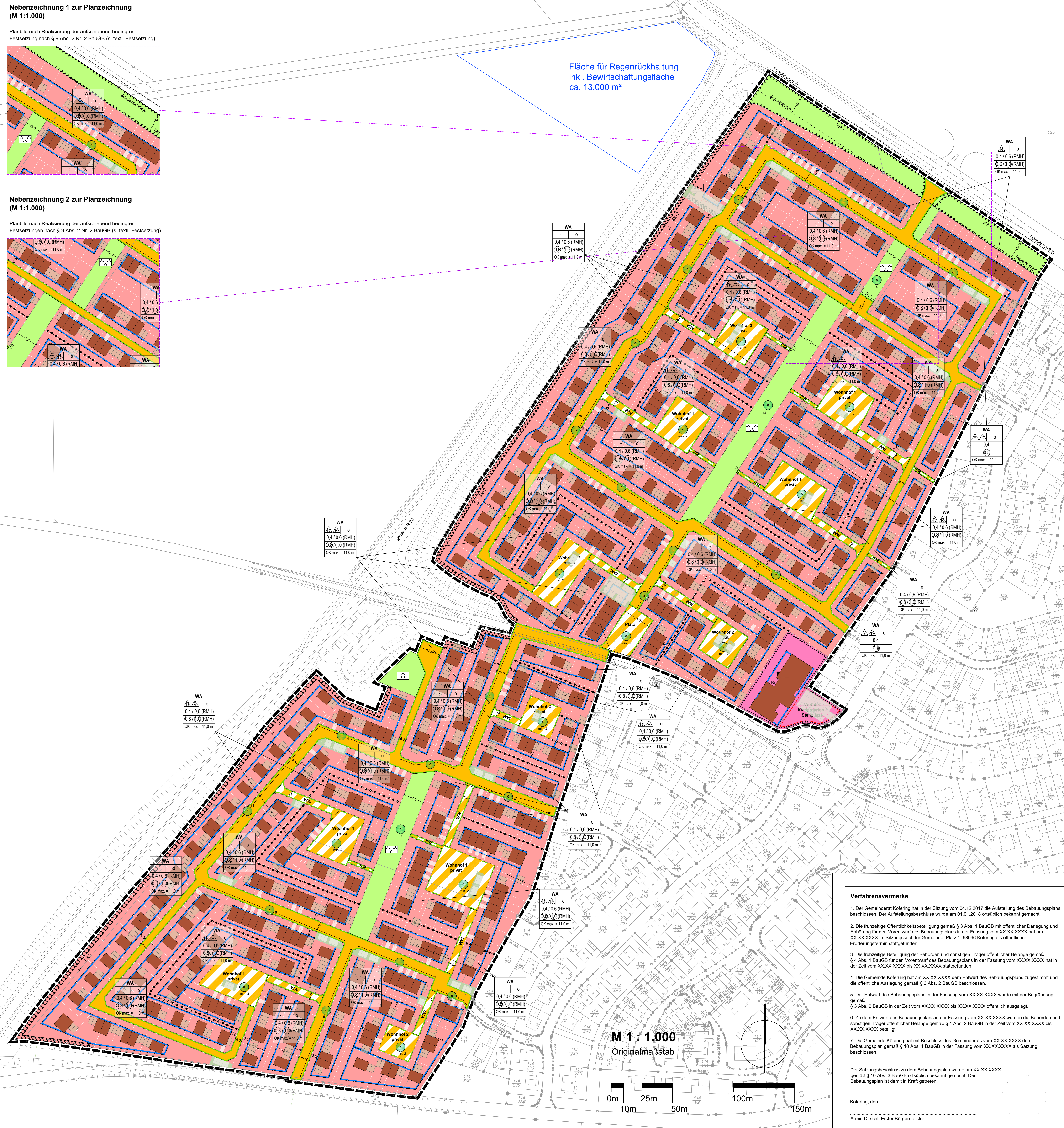
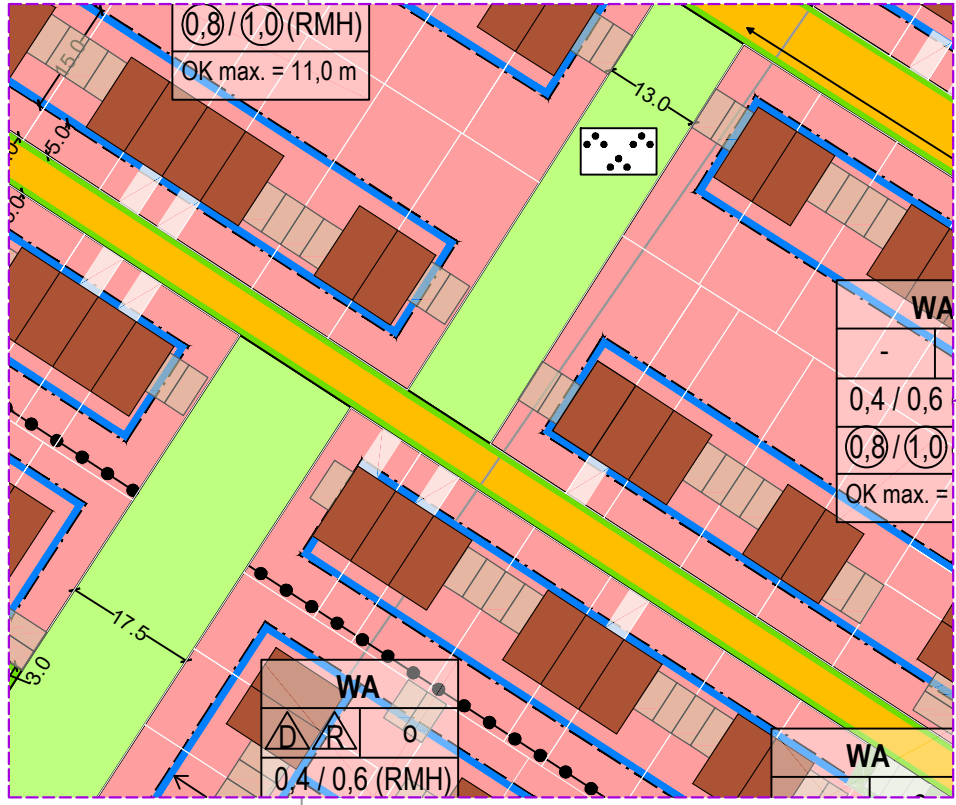
Nebenzzeichnung 1 zur Planzeichnung (M 1:1.000)

Planbild nach Realisierung der aufstrebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. textl. Festsetzung)



Nebenzzeichnung 2 zur Planzeichnung (M 1:1.000)

Planbild nach Realisierung der aufstrebend bedingten Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. textl. Festsetzung)



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Köfering hat in der Sitzung vom 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2018 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 XX.XX.XXXX hat am XX.XX.XXXX im Sitzungssaal der Gemeinde, Platz 1, 93096 Köfering als öffentlicher Einreichungstermin stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden.
- Die Gemeinde Köfering hat am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
- Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Köfering, den

Armin Dirscht, Erster Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl / Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser
- Geschossflächenzahl / Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser als Höchstmaß
- Anzahl der Vollgeschosse
- OK max: Oberkante baulicher Anlagen in Metern

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- abweichende Bauweise
- nur Reihenhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Firstichtung

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wohnhof 1 privat: Wohnhof (privat), z.B. Wohnhof 1 privat
- Platz: Platzbereich (öffentlich)
- F&R: Fuß- und Radverkehr (öffentlich)
- WW: Wohnweg (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Grünanlage
- Spielfeld

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fläche "GFL", die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsunternehmens zu belasten ist

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzanlage

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Mindestanzahl der zu anzupflanzenden Bäumen, z.B. mindestens 2 Bäume

- Zahl der zu anzupflanzenden Bäume, z.B. 4

Aufstrebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Schallschutzanlage, z.B. SSA 2

Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachformen:

- FD: Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Regenrückhaltung inkl. Bewirtschaftungsfläche
- unterirdische Entsorgungsleitung (Abwasserleitung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vermassung in Metern, z.B. 9,0 m
- äußerer Rand der befahrbaren Fahrbahn der B 15 (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Abgrenzung der Bauverbotszone an der B 15 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG)
- geplante R 30
- Knotenpunkt Anschluss B 15
- Ausschnitt der Nebenzzeichnungen zur Planzeichnung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietkategorie	zuletzter Hauptstap	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Oberkante baulicher Anlagen
WA	0	0,4 / 0,6 (RMH)	0,4	0,8 / 1,0 (RMH)	OK max. = 11,0 m
WA	0	0,4 / 0,6 (RMH)	0,4	0,8 / 1,0 (RMH)	OK max. = 11,0 m

Übersichtsplan (o. M.)

Vorhabenträger: Lerchenfeld Quarter GmbH & Co KG, 93096 Köfering

Bearbeitung: **AS+P**, AS+P Albert Speer - Partner GmbH, Friedensstraße 104 - 110, 60598 Frankfurt am Main

Gemeinde Köfering, Landkreis Regensburg

Bebauungsplan-Vorentwurf, 04.03.2019 "Erweiterung Weiherbreite"