Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordungsplan "Erweiterung Weiherbreite" in Köfering

Stand 19.02.2020

Planzeichnung 1

Hauptzeichnung (Maßstab 1:1.000)

Planbild ohne Interimsanschluss gemäß Festsetzung A 14.1 (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise	OK in m	Gebäudetypologien
1	WA 1	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	e	(11)	
2	WA 2	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	-	11,0	
3	WA 3	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	e	11,0	
4	WA 4	0,4	0,8	II	e	11,0	
5	WA 5	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	e	11,0	
6	Gemeinbedarf	0,4	0,8	II	-	10,0	

Nebenzeichnung 1 (Maßstab 1:1.000)

Planbild mit Interimsanschluss gemäß Festsetzung A 14.1 (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nebenzeichnung 2 (ohne Maßstab)

Planbild mit Interimsanschluss gemäß Festsetzung A 14.1 (§ 9 Abs. 2 BauGB) (s. textl. Festsetzungen A 12.2.2 und 12.2.3)

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.04.2018 überein.

Köfering, den _____

Maßstab 1:1.000

Planzeichnung 2
Geltungsbereich der Ausgleichsflächen Fl. Nrn. 75 und 86, Gemarkung Köfering

Fl. Nr. 86, Gemarkung Köfering:
Pflanzung von Auwald:
anzurechnende Kompensationsfläche = 2.650 m²

Fl. Nr. 75, Gemarkung Köfering:
Pflanzung von Gehölzgruppen, Anlage von Feuchtmulden und Entwicklung von artenreichem Grünland:
anzurechnende Kompensationsfläche =.31.032 m²

Maßstab 1:2.500

Planzeichnung 3
Geltungsbereich der Ausgleichsflächen Fl. Nrn. 93 und 107, Gemarkung Köfering

Fl. Nr. 107, Gemarkung Köfering:
Entwicklung eines Strauch-Saumbereiches:
anzurechnende Kompensationsfläche = 11.202 m²

Fl. Nr. 93, Gemarkung Köfering:
Entwicklung eines feuchten Hochstaudensaumes mit Augehölzgruppen:
anzurechnende Kompensationsfläche = 6.074 m²

Maßstab 1:2.500

Festsetzungen gemäß BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinweise und sonstige Planzeichen der Planzeichnung 2

- Fließgewässer
- Gehölzbestand
- Gehölzbestand mit Saum
- Auwaldpflanzung
- Entwicklung Frischwiese
- Entwicklung Feuchtwiese
- Gehölzpflanzung
- Feuchtmulde
- Amtlich kartiertes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Hinweise und sonstige Planzeichen der Planzeichnung 3

- Fließgewässer
- Gehölzbestand
- Entwicklung Saum
- Augehölzpflanzung
- Amtlich kartiertes Biotop gem. § 30 BNatSchG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- (1) Baugebietsnummer, z. B. 1

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

- GRZ 0,4 / 0,6 (RMH) Grundflächenzahl / Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser
- GFZ 0,8 / 1,2 (RMH) Geschossflächenzahl / Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 11,0 / (11,0) Oberkante baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß / Oberkante baulicher Anlagen in Metern zwingend

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E/D nur Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser zulässig
- R nur Reihenhäuser zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Firstrichtung

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

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
- Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wohnhof 1 Wohnhof, z. B. Wohnhof 1
- WW Wohnweg
- Platz Platzbereich
- F/R Fuß- und Radverkehr
- Abfall Flächen für Abfallbehälter
- Wartungsweg Wartungsweg für die SSA 2.2
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Hauptabwasserleitungen
- RW Regenwasser
- SW Schmutzwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Grünanlage
- Grünanlage mit Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- GFL Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Entsorgungsunternehmen zu belasten ist
- GF Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten von Fahrradfahrern für die Allgemeinheit zu belasten ist

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

- Schallschutzanlage mit Mindesthöhe, z. B. SSA 1, Wall, hmin = 5 m
- Bereichsangabe von Fassadenabschnitten mit passiven Schallschutzmaßnahmen in Hauptzeichnung (ohne Interimsanschluss gemäß Festsetzung A 14.1), z. B. passive Schallschutzmaßnahme A
- Bereichsangabe von Fassadenabschnitten mit passiven Schallschutzmaßnahmen in Nebenzeichnung 2 (mit Interimsanschluss gemäß Festsetzung A 14.1) in Meter, z. B. passive Schallschutzmaßnahme C im Bereich von 6 m

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

- Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. mindestens 2 Bäume
- Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume mit Bereichsangabe, z. B. mindestens 4 Bäume
- A 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bebpflanzungen, z. B. A 1

Aufschiebend und auflösend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Bereichsangabe der aufschiebend bedingten Festsetzung

Festsetzung der Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Höhenlage der Straße in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Hinweise und sonstige Planzeichen

- Stellplätze für E-Mobilität
- Knotenpunkt Anschluss B 15 (Nebenzeichnung)
- Ausschnitt der Nebenzeichnung 1 zur Hauptzeichnung
- unterirdische Hauptabwasserleitung (Schmutzwasserleitung), Bestand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vermaßung in Metern, z.B. 9,0 m
- Fahrbahnrand
- äußerer Rand der befestigten Fahrbahn der B 15 (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Bauverbotszone
- Abgrenzung der Bauverbotszone an der B 15 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- Kreisstraße R 30 (neu)
- Ende der Baustrecke der Kreisstraße R 30 (neu)

Nachrichtliche Übernahme

- Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Straße R 30 (teilweise)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Köfering hat in der Sitzung vom 04.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte ab dem 20.04.2019 für die Dauer eines Monats.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte ab dem 20.04.2019 für die Dauer eines Monats.
4. Der Gemeinde Köfering hat am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
7. Die Gemeinde Köfering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Köfering, den _____

Armin Dirschl, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Köfering, den _____

Armin Dirschl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Köfering, den _____

Armin Dirschl, Erster Bürgermeister

Die Planzeichnung gilt in Verbindung mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Übersichtsplan (o. M.)

Vorhabenträger: Lerchenfeld Quartier GmbH & Co KG, Arnostraße 6, 93096 Köfering

Bearbeitung: AS+P — AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Hedderichstraße 108 - 110, 60596 Frankfurt am Main

Gemeinde Köfering
Landkreis Regensburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Weiherbreite"

Entwurf, Stand 19.02.2020