ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone MI 1a

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 10 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 13 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,60	Geschossflächenzahl GFZ = 1,20
Bauweise abweichende Bauweise	Flachdach, Pultdach, Satteldach
keine Wohnnutzung zulässig	

Nutzungsschablone MI 1b

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 10 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 13 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,60	Geschossflächenzahl GFZ = 1,20
Bauweise abweichende Bauweise	Flachdach, Pultdach, Satteldach
Wohnnutzung ab 1. OG zulässig	max. 20 Wohneinheiten

Nutzungsschablone MI 2

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 7 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 10 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,60	Geschossflächenzahl GFZ = 1,20
Bauweise abweichende Bauweise	Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach
Wohnnutzung zulässig Anlagen für ein Alten- und Pflegeheim und zugehörige Einrichtungen zulässig	max. 20 Wohneinheiten (zusätzlich zu Alten- und Pflegeheimplätzen)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone MI 3

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 9 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 13 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,35	Geschossflächenzahl GFZ = 1,05
Bauweise offene Bauweise	Pultdach, Satteldach
nur Doppelhaushälften zulässig	max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Nutzungsschablone MI 4a

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 9 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 13 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,40	Geschossflächenzahl GFZ = 1,20
Bauweise offene Bauweise	Pultdach, Satteldach, Walmdach
nur Einzelhäuser zulässig	max. 12 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus

Nutzungsschablone MI 4b

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Seitliche Wandhöhe max. 9 m Firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern max. 13 m
Grundflächenzahl GRZ = 0,40	Geschossflächenzahl GFZ = 01,20
Bauweise offene Bauweise	Pultdach, Satteldach, Walmdach
nur Einzelhäuser zulässig	max. 10 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baufenster Garagen
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Grundstücksgrenze

6. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§5 Abs. 2 Nr. 2 a und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier Alten- und Pflegeheim)

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)
- Mögliche Stellplatzanordnung
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- Sichtdreiecke
- Sichtdreiecke
- Garagenzufahrt
- Tiefgaragenzufahrt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Bewuchs Bestand (außerhalb d. Geltungsbereich)
- Mögliche Bepflanzung
- Einzelbaum Bestand zu erhalten
- Rodung
- heimische Obst bzw. Laubbäume I. oder II. Ordnung - zu pflanzen
- standortgebundene Bäume I. oder II. Ordnung - zu pflanzen
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung
- Hecke zu pflanzen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§5 Abs. 4, §9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

15. Sonstige Planzeichen

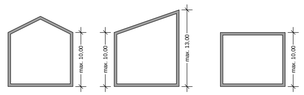
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Anbauverbotszone
- Vorgeschlagene Baukörper
- Lärmschutzwall 3,5 m über Urgelände
- W — Werbepylone
- Wasser (ZV zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd)
- Strom (Bayernwerk)
- Gas (REWAG)
- Mischwasser (ZV zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Straßenbeleuchtung
- Telekom
- Kabel Deutschland
- Gemarkungsgrenze
- Fassaden mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes gem. 16. BImSCHV (siehe Schalltechnische Untersuchung Nr. 6061.1/2018-AS vom 14.06.18, Ingenieurbüro Kottermair) Nachweis des Immissionsschutzes ist im Einzelbauvorhaben nachzuweisen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 349,50 — Höhenlinien Bestand
- 348,50 — Höhenkoten Planung
- D: 343,69 S: 341,46 — Kanaldeckel- und Kanalsohlhöhen

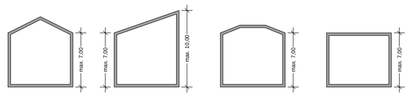
Regelquerschnitte:

MI 1a+b:



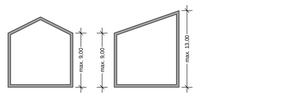
Satteldach 12°-24° | Pultdach 5°-12° | Flachdach 0°-5°

MI 2:



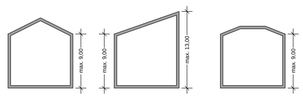
Satteldach 12°-24° | Pultdach 5°-12° | Walmdach 12°-24° | Flachdach 0°-5°

MI 3:



Satteldach 12°-24° | Pultdach 5°-12°

MI 4:



Satteldach 12°-24° | Pultdach 5°-12° | Walmdach 12°-24°

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeinde Köfering hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Strassäcker Ost II" am ..04.12.2018.. beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Gemeinde Köfering vom ..17.07.2018... bis zum ..17.08.2018.. durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am09.07.2018.. entsprechend unterrichtet und innerhalb eines Monats um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Köfering öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... eingeholt. Es wurde dafür eine Frist von ..... gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Strassäcker Ost II"am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Köfering, den .....

.....
Armin Dirschl, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Gemeinde Köfering hat den Satzungsbeschluss am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Strassäcker Ost II" in Kraft getreten.

Köfering, den .....

.....
Armin Dirschl, 1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Strassäcker-Ost-II"

Gemeinde:	Köfering
Landkreis:	Regensburg
Regierungsbezirk:	Oberpfalz

Entwurf 17.05.2019

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projektleitung: Marten Ribbemeier

1:1000

Projekt : TEGULA_Strassäcker Ost II | Datei : 1_BP-1000_i4.PLT | P1803039