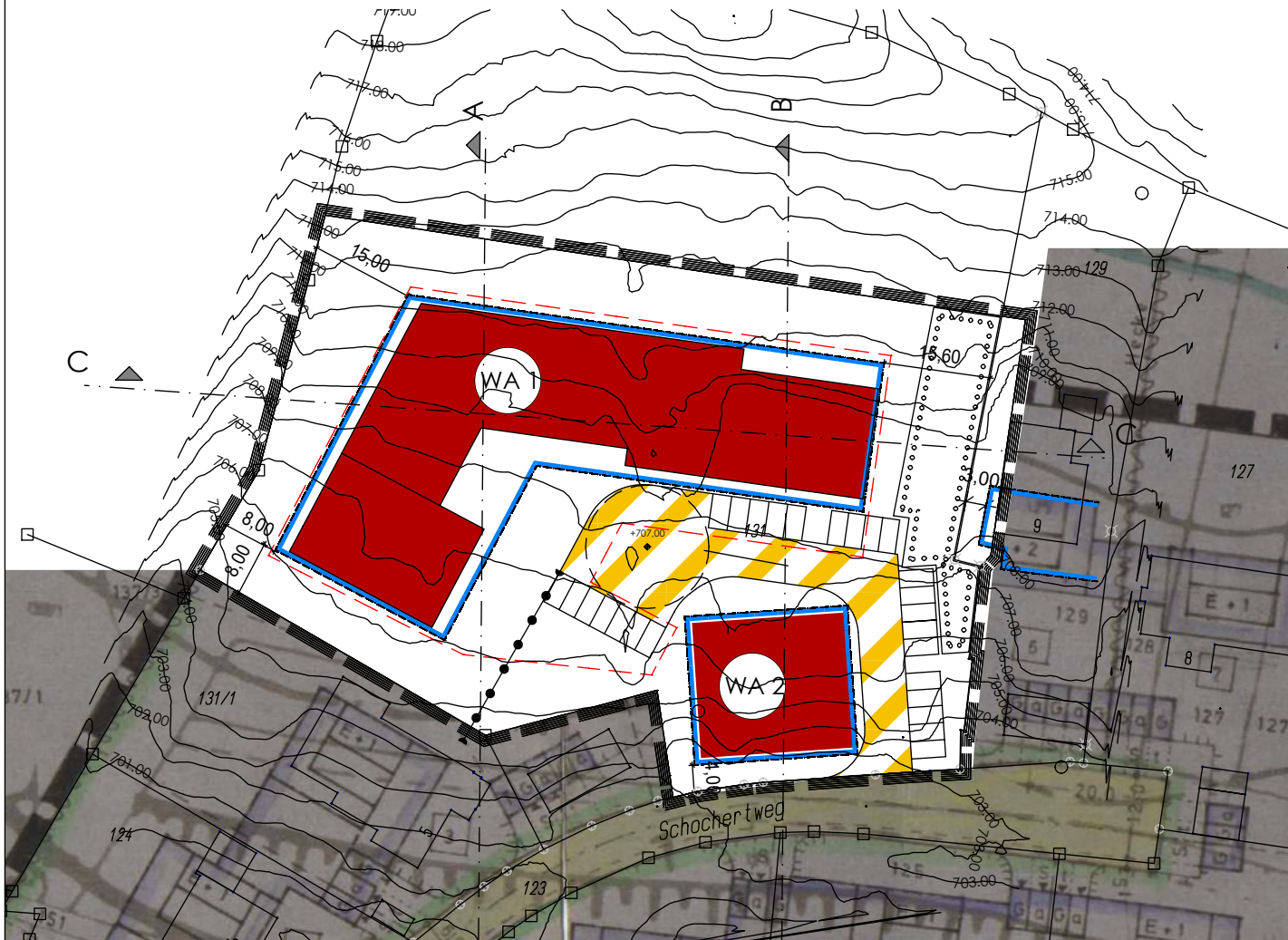




I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

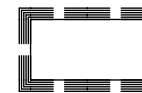


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatstraße

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

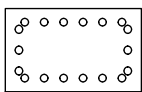


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



+707.00 Höhenfixpunkt

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

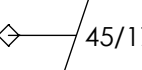
II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



geplante Bebauung



Höhenlinien Urgelände



Flurgrenze/-nummer



Stellplätze

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, sowie Anlagen für Verwaltungen, die für Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

3. Gebäudegestaltung
Wandhöhe

WA 1:
Sattel- und Walmdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 10,80 m
Flachdach: max. zulässige Wandhöhe OK Attika 7,80 m
für Brüstungen darf die Wandhöhe bei der Attika um 75 cm überschritten werden.

WA 2:
Sattel- und Walmdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,80 m
Flachdach: max. zulässige Wandhöhe OK Attika 6,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 707 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

Dachform und Dachneigung

WA 1 und WA 2
Sattel- und Walmdach Dachneigung: 10°-20°
Flachdach

Dachgauben, Quergiebel:
Dachgauben sind unzulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen
WA 1 abweichend von der offene Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 110 m errichtet werden.
WA 2 es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

WA 1 und WA 2:
Garagen sind zwingend in die Hauptgebäude zu integrieren.
Gedeckte Stellplätze, Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume sind innerhalb der Baugrenze bzw. der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Offene Kfz-Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen.

6. Gelände

Die im Plan dargestellten Schnitte A, B, und C sind verbindlich. Von den gemäß Schnitt zulässigen Geländehöhen darf bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden. Bei Geländeänderungen ist ein Gefälle von max. 30° einzuhalten. Dabei ist mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Gelände Verlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

8. Abstandsflächen

Gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo werden die Mindestabstände Abstandsflächen durch die Baufenster geregelt.

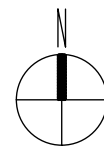
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ginselrieder Feld-Erweiterung Nr. 1" Deckblatt Nr. 4

Gemeinde Bischofsmais
Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund 7020 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 131, 129 TF Gemarkung Bischofsmais



M 1 : 1.000

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Bischofsmais.....

.....
Walter Nirschl
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bischofsmais.....

.....
Walter Nirschl
1. Bürgermeister

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 30.06.2021
Entwurf:
Fassung: