

GEMEINDE SINZING BAUGEBIET

LANDKREIS REGENSBURG

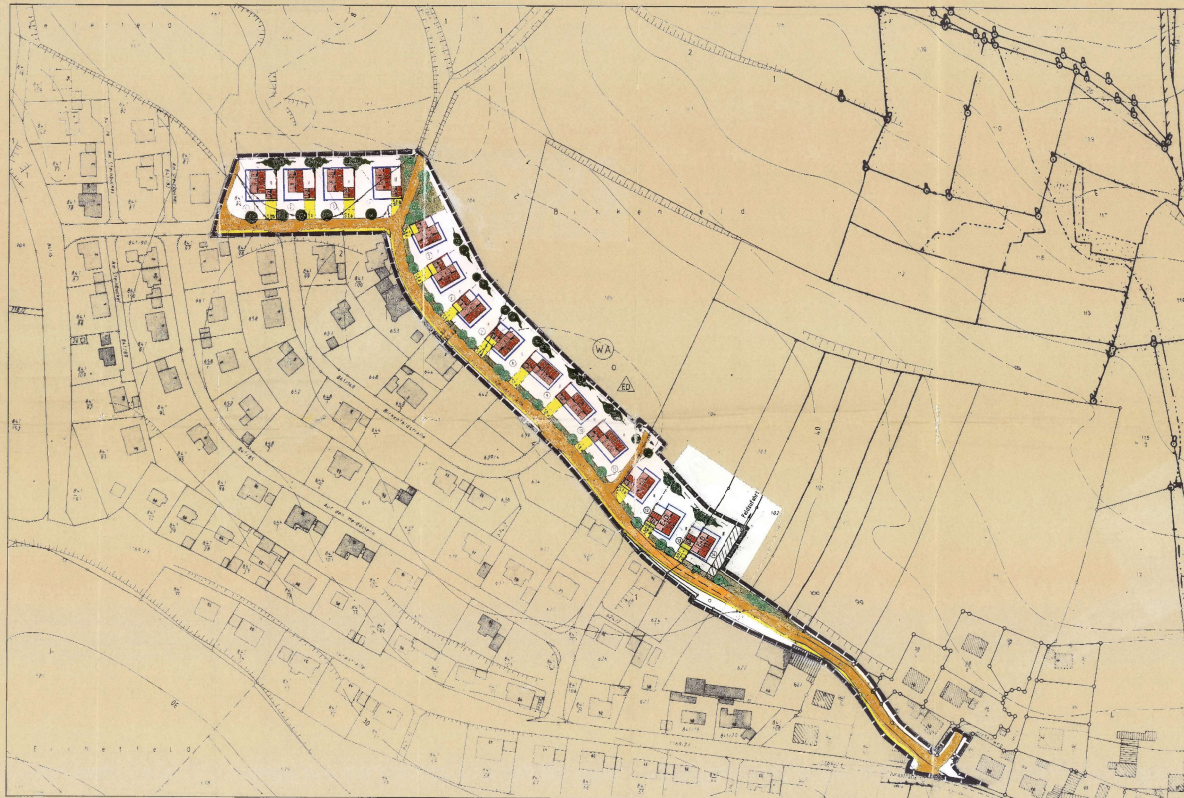
"ÖSTLICH DER ZEILERSTRASSE"

IN VIEHAUSEN

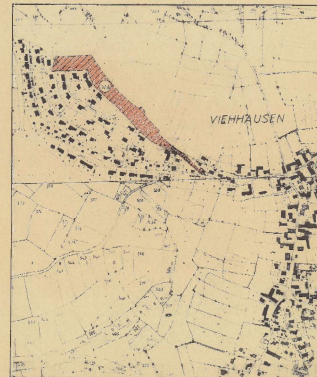
VERBINDLICHER BAULEITPLAN

(BEBAUUNGSPLAN) M:1/1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE



LAGEPLAN M 1/1000

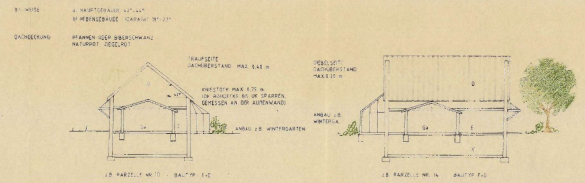


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/5000

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER ZEILERSTRASSE" FORTSETZUNG FÜR

1. AUFSTELLUNGSGEBIET SINZING 010	Die Gemeinde hat im Jahr 1970 im Auftrag des Bauamtes vom 1. Juni 1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960 beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 20.07.1970 im Amtsblatt bekannt gegeben.
2. PLANSTÄTTEN SINZING 010	Die bebaute Fläche umfasst die Fläche der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960 und die Fläche der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
3. BAUKATEGORIE SINZING 010	Die Baukategorie gemäß § 12 des BauNVO vom 20.07.1960 ist die Baukategorie der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
4. ANLAGE SINZING 010	Die Anlage des Bebauungsplanes ist die Anlage der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
5. ANLAGE SINZING 010	Die Anlage des Bebauungsplanes ist die Anlage der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
6. ANLAGE SINZING 010	Die Anlage des Bebauungsplanes ist die Anlage der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
7. ANLAGE SINZING 010	Die Anlage des Bebauungsplanes ist die Anlage der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.
8. ANLAGE SINZING 010	Die Anlage des Bebauungsplanes ist die Anlage der Planstättchen nach § 12 des BauNVO vom 20.07.1960.

REGELQUERSCHNITTE - BEISPIELE M 1/200



1.8 RAUHLINIE MIT 10% GÄHGE
1.8 RAUHLINIE MIT 10% GÄHGE

bauberatung

bauplanung

bauüberwachung

ingenieurbüro
tel. 094 01-3071
fax 094 01-80344
trummer+partner

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER ZEILERSTRASSE"

IN VIEHHAUSEN

Nr. 29

BEGRÜNDUNG § 9 (8) BauGB MIT
SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN

Vorhabensträger: Gemeinde Sinzing, Lkr. Regensburg

PF 10.12.92

BEGRÜNDUNG:

Lage des Planungsgebietes

Das ausgewiesene Baugebiet "Östlich der Zeilerstraße" liegt im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Viehhausen, Lkr. Regensburg und schließt sowohl süd-westlich als auch westlich an die bestehende Bebauung an.

Neben dem Baugebiet (südöstlich) besteht ein ehemaliges Bergbau- und Abbaugbiet des Gewerkschaftsunternehmens Ludwigzeche aus den Jahren 1952/1953.

Planungsanlaß

Die gesteigerte örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen veranlaßt die Gemeinde Sinzing zur weiteren Ausweisung von Baugebietsflächen. Hierzu bietet sich das in Planung vorliegende Gebiet geradezu an, da es einen sinnvollen und wirtschaftlichen Anschluß an die Ortsrandbebauung darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieser Baugebietsfläche ist bereits eingeleitet (Parallel-Verfahren).

Umfang des Planungsgebietes

Der vorliegende Bebauungsplan für das Baugebiet "Östlich der Zeilerstraße " mit insgesamt 14 Parzellen hat eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 1,98 ha und gliedert sich wie folgt:

- Bauflächen: ca. 1,28 ha
- Öffentliche Grünflächen: ca. 0,19 ha
- Verkehrsflächen: ca. 0,51 ha

Verkehrssituation

Die Straßenverkehrsanbindung des geplanten Baugebietes erfolgt auf der Südseite über die vorhandene Zeiler- und Jurastraße mit Anschluß an die Kreisstraße R 37 in östliche Richtung. Durch diese Kreisstraße ist eine günstige Verkehrsanbindung über die Staatsstraße St 2394 (ab Alling) an die BAB A 3, Nürnberg-Regensburg-Passau, sowie über die BAB A 93/90, Weiden-Regensburg-München gegeben.

Erschließungsanlagen

- a) Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage des Wasserzweckverbandes Viehhausener-Bergmattinger-Gruppe in Alling. Die geplanten Gebäude sind zum frühestmöglichen Zeitpunkt an diese Wasserversorgung anzuschließen.

- b) Abwasserbeseitigung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation der Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sinzing. Die Mischwasserkanalisation ist im Ort vorhanden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Abwässer sind der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Eisbrunn Hardt zuzuführen.
- c) Elektrizitätsversorgung: Die Stromversorgung ist vorhanden und kann je nach Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Energieversorgung Ostbayern (OBAG) Regensburg.
- d) Straßenbeleuchtung: Die Straßenbeleuchtung ist gemäß den Anforderungen für den Straßenverkehr auszuführen und zu betreiben. Die erforderlichen Lichtmaste sind nach Art und Form passend zu wählen. Nicht zugelassen sind Peitschenlampen. Die Straßenbeleuchtungskörper sollten so niedrig wie möglich - als sog. Pilzleuchten - installiert werden.
- e) Straßen und Wege: Die Anlieger- und Hauptzufahrtsstraße, mit einer Regelbreite von 8,00 m ist bereits vorhanden. Diese ist auf eine Breite von 6,50 m befestigt und einseitig durch einen 1,50 m breiten Gehweg begleitet. Auf der anderen Seite der bestehenden Straße ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen für Bäume- und Sträucherpflanzung geplant. Als Verbindung zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dient die im Plan dargestellte öffentliche Fläche mit einer Gesamtbreite von 4,5 m, auf der ein Verbindungsweg als Feldzufahrt durch das private Wegerecht gesichert ist. Die Befestigung erfolgt mit wassergebundener Decke. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollte der Verkehr "Rechts-vor-Links" geregelt werden.
- f) Feldzufahrten: Die Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Flächen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind durch bestehende bzw. geplante (zw. Parzelle 11 und 12) öffentliche Wege gesichert. Bei der landwirtschaftlichen Fläche - Fl.Nr. 103 ist durch einen privaten Weg auf der Parzelle Nr. 14 die Zufahrt gesichert. Das geschieht auf Wunsch des Grundeigentümers der Fl.Nr. 103 und der Parzelle Nr. 14 des Herrn Scheuerer.

Größe der Grundstücke

Die Größe der Grundstücke wurde in Anlehnung an die in diesem Ortsbild bereits bebauten Grundstücke sowie entsprechend der Nachfrage und der Bebauungsart festgelegt. Die Grundstücksflächen bewegen sich zwischen 720 m² und 960 m².

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N :

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 2, Nr. 3 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsordnung - BauNVO - vom 23.01.1990, in offener Bauweise. Das geplante Baugebiet ist durch die Anbindung an das bestehende Baugebiet (auf der Süd- und Südwestseite) diesem in seiner Nutzungsart somit angepaßt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt: GRZ GFZ laut Bebauungsplan, soweit sich aus der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

3. Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Die angegebenen Geschosßzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Das Mindestseitenverhältnis Länge (Traufseite) zu Breite (Giebelseite) soll allgemein 1 : 1,4 nicht unterschreiten. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.

Sockelhöhe (OK Straße bis OK Rohdecke Keller) ist auf max. 0,30 m zu begrenzen. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Kniestock-höhen sind gemäß Regelbeispielen auszuführen. Die Dachdeckung soll mit kleinteiligem Dachmaterial, wie z.B. Pfanne, Biberschwanz, Betonpfannen in ziegelroter Farbe ausgeführt werden.

Dachüberstände an Traufe dürfen max. 0,40 m, am Ortgang max. 0,20 m betragen.

Satteldachgauben sind mit einer max. Fläche von 1,5 m² zulässig. Sie sollen sich dem Dach im allgemeinen unterordnen und dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angebracht werden. Der Abstand muß mind. das 1,0 bis 1,5-fache der Gaubenbreite betragen. Schleppegauben sind nicht zulässig, da Dachneigung < 45°.

Außenputz und Fassadenverkleidung sind dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und mit gedeckten, nicht störenden Farben auszuführen. Sockel sind im Farbton des Außenputzes zu halten. Fassadenverkleidungen mit senkrechter Holzverschalung sind in hellen Tönen auszuführen. Kaminkopfausbildungen sind in Putz und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Verkleidungen sind in Kupferblech auszuführen. Für Balkonbrüstungen und die anzubauenden Überdachungen sind möglichst einfache Konstruktionen aus Holz zu wählen. Dachdeckung ist wie bei Hauptgebäude und Garage oder in Kupferblech auszuführen.

Die Grundrißgestaltung hat entsprechend zu erfolgen.

4. Garagen:

Zugelassen sind Garagen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Die mittlere Traufhöhe darf max. 2,75 m betragen.

Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ebenfalls gem. Regelbeispielen.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Fläche zwischen Garagen und Straße sind als Stauraum auszubilden (Mindesttiefe 5 m). Sie sollen mit möglichst naturnahen Baustoffen (z.B. Bruchstein-, Naturstein, Ziegel- oder Öko-Pflaster) befestigt aber nicht versiegelt werden. Es wird hier ein großfugig verlegtes Großsteinpflaster, und am besten nur in Fahrspurenbereichen, empfohlen.

Asphalt ist nicht zulässig.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist nachzuweisen.

5. Außenwerbung:

Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig und sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Leuchttafeln, auch selbstleuchtende, sowie in Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind zulässig.

6. Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, die in ihrer Art und Gestaltung dem Gebäude zugeordnet werden können. Besonders geeignet sind an der Straßenseite senkrechte Latten- oder Harnichelzäune, natur oder mittelbraun eingelassen, sowie auch Naturhecken (außer Thujenhecken). Maschendraht wird nur für seitliche Einfriedungen (max. Höhe - 1,20 m) vorgesehen. Dieser ist korrosionsgeschützt sowie einsch. der Pfosten in dunkelgrüner oder grauer, matter Farbe zu wählen und soll auch hinterpflanzt werden.

Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. Nicht zulässig sind Maschendraht an der Straßenseite, Einfriedungen in Mauerwerk (mit Ausnahme der bereits vorhandenen) oder sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten. Zur Straßenseite sollen möglichst einheitliche, aufeinander abgestimmte Einfriedungen angebracht werden. Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,00 m über OK-Straße bzw. Gelände betragen und für den gesamten Straßenzug einheitlich festgelegt werden.

Sockel sind nur in Ausnahmefällen zulässig und werden auf max. 0,15 m über OK-Straße begrenzt.

7. Bepflanzungen:

Sowohl durch Grünzüge im Straßen- und Wegebereich als auch zur Abschirmung gegenüber der benachbarten Bebauung und Straße und zur Anbindung an die freie Landschaft sind die öffentlichen und auch privaten Flächen entsprechend dem Plan mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Maschendraht-einfriedungen sollten gruppenweise oder durchgehend mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt werden.

Je laufenden Meter Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ist ein Gehölz aus der nachstehenden Vorschlagsliste zu pflanzen.

Es werden folgende standortheimischen Gehölze/Pflanzen vorgeschlagen:

Betula pendula	Birke
Quercus robur	Eiche
Populus tremula	Pappel
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	Schneeball
Rosa rugosa	Apfel-Rose

8. Sichtflächen:

Die Sichtflächen von ausgewiesenen Sichtdreiecken sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Materiallagerung freizuhalten, die die Fahrbahnoberfläche um mehr als 1,00 m überragt. Diese 1,00 m Höhe wird von der Straßenoberkante in der Fahrbahnmitte gemessen. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

9. Abfallbeseitigung:

Mülltonnen sind im Hauptbaukörper, in einem eingangsseitigen Anbau oder im Nebengebäude zu integrieren (z.B. Garage).

WICHTIGE HINWEISE UND WEITERE EMPFEHLUNGEN:

Dem Bauherren werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese gelten zu Vorkehrungen gegen Sicker- oder drückendes Hangwasser, insbesondere bei starken und länger andauernden Regenperioden. Beim Bau von Kellern sind daher zusätzliche Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung der Umfassungswände, sowie der Bodenplatte zu treffen.

Sollten in diesem Baugebiet Bodenfunde angetroffen werden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg zu verständigen.

Den Landwirten wird ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Anbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Aufgestellt:

Neutraubling, den 20.09.1991/30.07.1992/
10.12.1992

Sinzing, den 03.05.93...

Der Entwurfsverfasser:

- Ingenieurbüro -
trup
humboldtweg 9 91074 Neutraubling
8402 Neutraubling

Der Vorhabensträger:

Gemeinde Sinzing



Wiesner
1. Bürgermeister

"ÖSTLICH DER ZEILERSTRASSE"

G E M E I N D E
L A N D K R E I S
R E G . B E Z I R K

S I N Z I N G
R E G E N S B U R G
O B E R P F A L Z

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
SINZING, DEN



Wiesner
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2 FACHSTELLENANHÖRUNG
SINZING, DEN



Wiesner
1. Bürgermeister

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.1991 eine angemessene Frist von 21.02.1992 bis 31.03.1992 gegeben.

3 BÜRGERBETEILIGUNG
SINZING, DEN



Wiesner
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung u. Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.1991 hat in der Zeit vom 02.03.1992 bis 02.04.1992 stattgefunden.

4 AUSLEGUNG
SINZING, DEN



Wiesner
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.1992 bis 05.11.1992 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

5 SATZUNG
SINZING, DEN 23.11.93



Wiesner
1. Bürgermeister

Die Gemeinde SINZING hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.06.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.12.92 als Satzung beschlossen.

6 ANZEIGEVERFAHREN
SINZING, DEN 23.11.93



Wiesner
1. Bürgermeister

Das Landratsamt REGENSBURG hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

7 INKRAFTTRETEN
SINZING, DEN 23.11.93



Wiesner
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 12.11.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich ^{Hausstellen} bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten u. über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

8 PLANUNG
SINZING, DEN 20.09.1991

INGENIEURBÜRO
TRUMMER + PARTNER

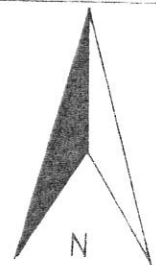
Humboldtweg 9
8402 Neutraubling

Gezeichnet am 17.09.1991 / 30.07.1992 /
10.12.1992

W. Wiesner

PLANUNTERLAGEN

Antike Flurkarten M 1 : 1000
Stand der Vermessung v. Jahre
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur ge-
nauen Maßentnahme nicht geeignet. Grenz-
linien zeichn. vergrößert uzt. interpoliert.
Höhentnahme für ingenieurtechnische Zwecke
nur bedingt geeignet. Die Ergänzung des Bau-
bestandes der topographischen Gegebenheiten
sowie der ver- u. entsorgungstechn. Einrich-
tungen erfolgt am keine Vermessungs-
genauigkeit) Für nachrichtliche Übernahmen
Planungen u. Gegebenheiten kann keine Gewähr
übernommen werden.



M A S S T A B
B E B A U U N G S P L A N
1 : 1000
Ü B E R S I C H T S L A G E R
1 : 5000

1000

