



- E+1 - Erdgeschoss und ein Obergeschoss  
(ergänzt) (Vollgeschoss)  
(Wohngebäude mit versetzten Pultdächern, Pultdach  
und Walmdach)  
(Planzeichen im Regelbeispiel und in der **Nutzungs-  
schablone** unter Ziffer C „**Zeichenerklärung für die  
zeichnerischen Hinweise und Zeichen der Bayerischen  
Flurkarte (Grundkarte)**“

Ansonsten haben die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Juli 2001 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Mai 2004 werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit Walmdach und Pultdach in höchstens einer E+1 - Bauweise wie folgt ergänzt:

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.3 Bautypen

Im Planungsbereich sind für Wohngebäude gemäß Eintragungen im Plan bzw. gemäß Regelbeispiele folgende Bautypen als Höchstgrenze vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Mischgebiet) (Wohnen):

**E + D** Erdgeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

**E + 1** Erdgeschoss und ein Obergeschoss (Vollgeschoss)

(ergänzt) (Wohngebäude mit versetzten Pultdächern, Pultdach und Walmdach)

Dorfgebiet (Mischgebiet) (Landwirtschaft):

**E + 1 + D** Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Vollgeschoss)

Bei Nebengebäuden im Dorfgebiet (Landwirtschaft) (u.a. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen und sonstige Nebengebäude) richtet sich der Bautyp nach der zulässigen Wandhöhe i. V. mit der vorgesehenen Dachneigung und der vorgesehenen Geschosshöhe.

### 3. BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

3.2 Bei Errichtung von Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung etc. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

Ergänzung:

Die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) mit Satteldach an gemeinsamer Grenze bei einer Parzelle mit Satteldach für das Wohngebäude und einer Parzelle mit versetzten Pultdächern, Pultdach oder Walmdach für das Wohngebäude ist wegen der differierenden Dachneigungen der Nebengebäude nicht zulässig. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Errichtung eines ausnahmsweise auch zulässigen Pultdachnebengebäudes (z.B. Garage oder Carport) an gemeinsamer Grenze bei einem Wohngebäude mit Pultdach.

In diesen Fällen hat der Nachbauende einen Alternativstandort für ein Nebengebäude gemäß Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen zu wählen.

#### 4. BAULICHE GESTALTUNG NACH ART. 91 BayBO

##### 4.1 Wohngebäude

- Seitenverhältnis:** Vorgeschieden sind rechteckige Gebäudeformen.  
(ergänzt) Die Traufseiten müssen dabei die längeren Gebäudeseiten bilden.  
Bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern sind versetzte rechteckige Baukörper zulässig.
- Dachform:** Satteldach (SD)  
(ergänzt) Krüppelwalm ist zulässig.
- Versetzte Pultdächer und Pultdach (PD)
- Walmdach (WD)  
(Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen)).
- Dachneigung:** Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet  
(ergänzt) (Wohnen):  
bei Satteldach: 38° - 46°  
bei versetzten Pultdächern  
(gleiche Dachneigung auf  
beiden Dachflächen): 18° - 26°  
bei Pultdach und Walmdach: 18° - 26°
- Dorfgebiet  
(Landwirtschaft): 36° - 42°
- Dacheindeckung:** Kleinteilige Dachelemente  
(ergänzt) (z.B. Biberschwanzziegel und Flachdachpfannen, bevorzugt in ziegelroter Farbe).
- Dachaufbauten:** Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind Einzelgaupen  
(ergänzt) (z.B. Satteldachgaupen) und Zwerchgiebel sowie Gaupenbänder, jedoch nur im inneren Drittel der Dachfläche, zulässig.  
Bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern, Pultdach und Walmdach sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- Kniestock:** Die Kniestockhöhen dürfen, gemessen an der Aussenkante der  
(ergänzt) Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren bei
- Wohngebäuden mit Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 0,80 m und bei
  - Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern, Pultdach und Walmdach bei E+1 - Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 0,25 m sowie im
  - Dorfgebiet (Landwirtschaft) bei E+1+D 0,50 m
- nicht übersteigen.

Wandhöhe:  
(ergänzt) Die Wandhöhen dürfen bergseits, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante fertigem Gelände bis Unterkante Sparren bei

- Wohngebäuden mit Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 4,0 m und bei

- Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern, Pultdach und Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) 6,25 m sowie im

- Dorfgebiet (Landwirtschaft) bei E+1+D 6,50 m

nicht übersteigen.

#### 4.2 **Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen)** (z.B. Garagen oder Carports)

Dachform:  
(ergänzt) Satteldach bei Wohngebäuden mit Satteldach und bei Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern, Pultdach und Walmdach (gemäß Regelbeispiel der 1. Änderung).  
Bei Wohngebäuden mit Pultdach ist ausnahmsweise auch ein Nebengebäude mit Pultdach unter Berücksichtigung der Ziffer 3.2 zulässig.

Dachneigung:  
(ergänzt) Analog jeweiligem Wohngebäude.  
(gemäß Regelbeispiel der 1. Änderung).

Dacheindeckung:  
(ergänzt) Analog jeweiligem Wohngebäude.

Wandhöhe: max. 3,25 m  
(bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel)  
(gemessen wie Wandhöhe bei Wohngebäuden).

Aufenthaltsräume:  
(ergänzt) Aufenthaltsräume im Dachbereich von Garagen sind bei entsprechender Dachneigung auch bei Grenzgaragen unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Unterkellerung: Eine Unterkellerung von Garagen ist unter Einhaltung des erforderlichen Brandschutzes zulässig.

Ansonsten haben die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

C ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)

Die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Hinweise und die Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte) des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Juli 2001 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Mai 2004 werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit Walmdach und Pultdach in höchstens einer E+1 - Bauweise wie folgt ergänzt:

**Nutzungsschablone**

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Bauweise
- 3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 = ----
- 5 = Zahl der Vollgeschosse (Wohngebäude)  
(als Höchstgrenze)
- 6 = Bautyp (Wohngebäude) (als Höchstgrenze)
- 7 = Dachart (Wohngebäude)
- 8 = zulässige Dachneigung (Wohngebäude)
- 9 = Dachart (Nebengebäude) \*  
Ausnahmsweise auch zulässig:  
PD bei Pultdachwohngebäuden
- 10 = zulässige Dachneigung (Nebengebäude) \*
- 11 = max. Wandhöhe (Wohngebäude)
- 12 = max. Wandhöhe (Nebengebäude) \*

<b>WA</b>	o, 
<b>MDW</b>	---
0.3	---
<b>II</b>	E+D (SD)
	E+1 (PD, WD)
SD	38° - 46°
PD	18° - 26°
WD	18° - 26°
SD	38° - 46° (SD-WOHNGBEB.)
SD	18° - 26° (PD- und WD-WOHNGBEB.)
4,00 m (SD)	3,25 m
6,25 m (PD)	GRENZBEBAUUNG:
6,25 m (WD)	3,0 m IM MITTEL

- \* Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen):  
z.B. Garagen oder Carports
- \* Dorfgebiet (Landwirtschaft):  
z.B. Stallgebäude, Stadel, Maschinenhallen, sonstige  
Nebengebäude

Ansonsten haben die Zeichenerklärungen für die zeichnerischen Hinweise und die Zeichen der Bayerischen Flurkarte (Grundkarte) sowie die Ziffer D „Textliche Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

**Aufgestellt:**

Regensburg, den 26. Mai 2006



Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

**Ausgefertigt:**

Bärnau, den 04. August 2006  
STADT BÄRNAU



Hampel  
1. Bürgermeister

