

# Grundstücke in Alteglofsheim

## Gebietskarte



Quelle: GoogleEarth



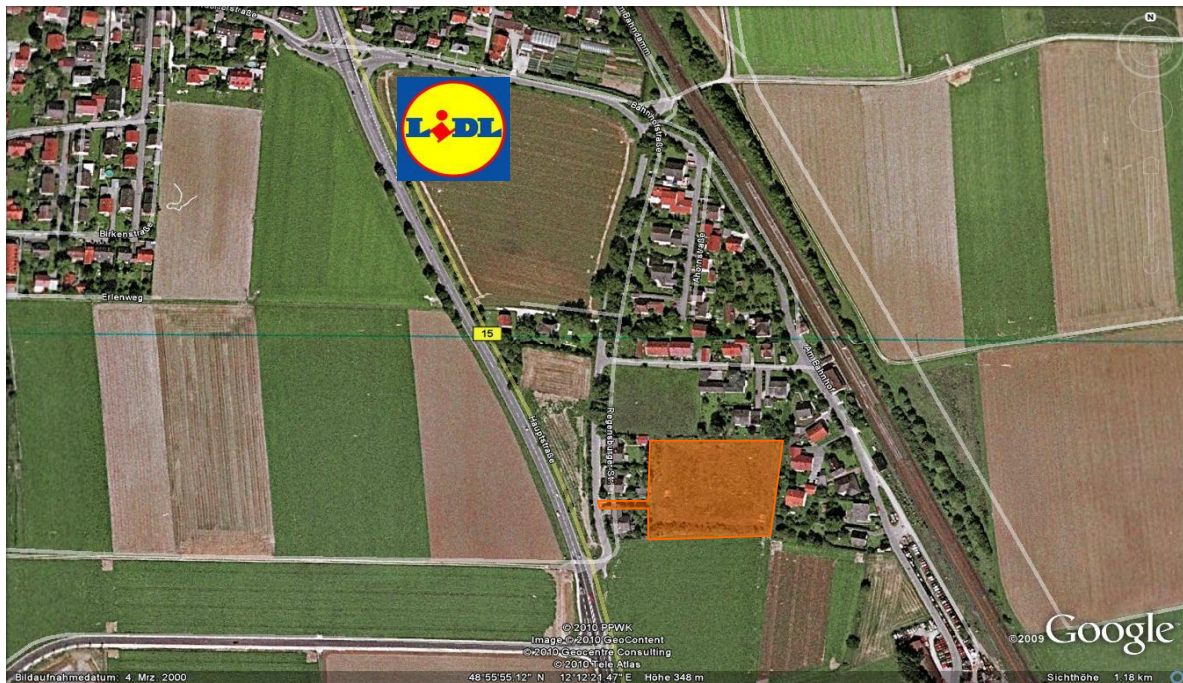
*provisionsfrei  
vom Eigentümer*

## Lageplan - Alteglofsheim / Köfering



Quelle: GoogleEarth

## Lageplan - Baugebiet



Quelle: GoogleEarth

# Parzellierung



Quelle: ConceptPlan-architektur

# Bebauungsvorschlag



Quelle: ConceptPlan-architektur

# Bebauungsplan

## Schriftliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist ein „Misch-Gebiet“ (MI), im Sinne des § 6, der Bauzonenverordnung (BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt.  
Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen, dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. Eine Ausweisung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies auf Grund der GRZ / GFZ möglich wäre.  
Zulässig sind folgende Nutzungsgrade:  
Grundflächenzahl 0,6  
Geschossflächenzahl 1,2 bei 2 Vollgeschossen  
Im MI (GE) sind mind. 2/3 der Geschossflächen als Gewerbefläche zulässig. Betriebszugehöriges Wohnen analog § 8 Abs.3 BauNVO ist bis max. 1/3 der Geschossfläche zulässig.  
Im MI (W) ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben und –flächen analog § 6 BauNVO.
- Hauptgebäude**  
Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist bindend. Ergänzung 2005: Die vorgegebene Firstrichtung unterscheidet sich in „zwingende und empfohlene Firstrichtung“.  
Die angegebenen Geschosszahlen sind Höchstmaße. Zulässig sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude auf Parzellen mit Einzelhausbebauung, eine Wohnung je Wohngebäude auf Parzellen mit Doppelhausbebauung.  
Das Mindestbetriebsverhältnis Traufseite zur Gebelseite, darf 5 : 4 nicht unterschreiten. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind.  
Ergänzung 2005: Bei Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an den Erstbauenden anzupassen.  
Ergänzung 2005: Zulässige Wandhöhe  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der angrenzenden Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite der Außenwand (siehe Regelbeispiel).  
Die Wandhöhe darf höchstens betragen: bei MI (W) max. 6,00 m und bei MI (GE) max. 5,10 m  
Sockelhöhe (Abstand zw. OK-Rohdecke-Erdgeschoss und angrenzende Straßenoberkante) sind max. 0,30 m zulässig.  
Ergänzung 2005: Kriechschalhöhe  
Als Kriechschalhöhe gilt das Maß von Oberkante der Rohdecke, gemessen an der Außenwand der Umfassungsmauer, bis Unterkannte Sparren (siehe Regelbeispiel).  
Die max. Kriechschalhöhe wird bei MI (W) auf 0,30 m beschränkt festgesetzt.  
Bei MI (GE) ist die Kriechschalhöhe bei dem Bautyp E max. 0,30 m und beim Bautyp E+D max. 1,00 m (siehe Regelbeispiel).  
Dachdeckung, Dachform und Dachneigung sind gemäß dem Regelbeispiel auszuführen.  
Dachneigung als Satteldachbauten bei DIN 33 422 (Anschlagfläche je Giebel max. 1,5 qm).  
Zwerggiebel zur Mittelgrenze min. 1,25 m zum Giebel min. 1,50 m. Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,80 m, am Ortsgang max. 0,40 m betragen (siehe Regelquerschnitt).  
Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in das Ortsbild und Landschaftsbild mit nicht störenden Farben auszuführen.  
Putzsockel sind im Farbton des Außenputzes zu halten.  
Holverschallungen sind zulässig.
- Nebengebäude**  
Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.  
Putzart und –farbe wie Hauptgebäude.  
Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.  
Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze, hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, etc., einem bereits bestehenden bestehendem Nebengebäude anzugleichen.  
Ergänzung 2005: Wandhöhen von max. 3,0 m, gemessen traufseitig von der angrenzenden Straßenoberkante bis Schnittkante Außenwand/Dachhaut.  
Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig (Stauraum mind. 5 m).  
Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen. Ergänzung 2005: Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage kann hierbei nicht angerechnet werden.
- Außenwerbung**  
Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig und sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.  
Leuchtfelien, auch selbstleuchtend sowie Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.
- Einfriedigungen**  
Zulässig sind Einfriedigungen, die in ihrer Art und Gestaltung dem Gebäude zugeordnet werden können. Besonders geeignet sind senkrechte Latten- und Hanickeleisenzäune, natur oder mittelbraun eingelassen. Soweit Maschendrahtzaun vorgesehen wird, ist dieser korrosionsschutzschicht sowie einseitig Pfosten in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Zäune müssen vor den Säulen durchlaufend angebracht werden. Nicht zulässig sind Maschendraht an den Straßenseiten, Einfriedigungen in Mauerwerk oder sonstigen geschlossenen Wänden oder Rohmatten.  
Die Höhe der Einfriedung darf ab OK-Gelände grundstückseitig max. 0,90 m betragen, Sockel max. 0,30 m.
- Gelände**  
Das Gelände ist an die angrenzende Straßenoberkante anzupassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen.  
Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

## Textliche Hinweise

### Bepflanzung

Vorhandener Bewuchs ist möglichst zu erhalten und einzugliedern. Die Bepflanzung der Gärten soll möglichst mit heimischen Pflanzen und Gehölzen (auch Obstbäumen) erfolgen und gärtnerisch gepflegt werden.  
Durchgehende oder zumindest gruppenweise Hinterpflanzung der Einfriedung mit Hecken und Sträuchern sollte erfolgen.

### Gebäude- bzw. Oberflächenentwässerung

Je nach der örtlich anzufindenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen dem vorherrschenden Gelände kann bei Starkregen, längeren Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser auftreten.  
Es wird empfohlen beim Bau von Kellern, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vermässung des Mauerwerks zu treffen.

### Abwasserbeseitigung:

Ergänzung 2009: Mischsystem (Schmutz-/Regenwasser), Stauraumkanal mit Drosselschacht.  
Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden, wird bei Kellern u. a. eine wasserundurchlässige Betonwanne empfohlen (siehe Bodengutachten vom 19.04.2005).  
Schutzmaßnahmen gegen Rückstau: Die Rückstauwanne ist die OK Straße. Alle unter dieser Rückstauwanne liegenden Abläufe für Schmutz- und Regenwasser sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Rückstau nach DIN 1986 zu sichern.  
Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser sind zur Gartenbewässerung Zisternen zu benutzen.  
Ergänzung 2009: Das Oberflächenwasser aus Dachflächen sollte in Zisternen eingeleitet werden. Die Zisternen dürfen keinen Nötigerüberlauf in das Kanalsystem haben. Das angesammelte Zisternenwasser kann als Gartenwasser bzw. zur Grauwassernutzung (Toiletenspülung, ggf. auch Waschmaschinen) verwendet werden.  
Im Bereich des Stauraumes (Garagenzufahrt) ist ein Übergabeschacht (Schmutz-/Regenwasser) mit einem Mindestdurchmesser von 2,0 m vorzusehen.

Besondere Sorgfalt ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 a Wasserhaushaltsgesetz geboten!

### Bodenfunde:

Bei Auftreten von archäologischen Funden bzw. Befunden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren!

### Abfallentsorgung:

Die Mülltonnen der Parzellen 1, 2 und 7 – 10 sind zur Müllabfuhr nach Süden an die Erschließungsstraße zu stellen. Ergänzung 2005: Gleiches gilt für die Mülltonnen der Parzellen 3 – 6 und 11, 12.

## Ergänzung 2005: Brand- und Katastrophenschutz

Der zweite Rettungsweg nach Art. 15, Abs. 2 BayBO muss sichergestellt sein. Bei Gebäuden mit Dachausbau ist die Anbindung der Aufenthaltsräume an einen durchgehenden Treppenraum nach Art. 36 BayBO erforderlich.

## Ergänzung 2005: Weitere textliche Hinweise:

### Baugrund (siehe auch Bodengutachten vom 19.04.2005)

Es wurde unterhalb des Mutterbodens Lösslehm in Form von tonigen Schluffen und schluffigen Tonen angetroffen. Diese besitzen Konsistenzen von weich und weich bis steif. Schluffwasser im jahreszeitlichen Verlauf nicht auszuschließen.  
Die Verdichtungsfähigkeit der Böden ist schlecht, die Wasserdurchlässigkeit gering. Auf Grund der gering tragfähigen Böden in der Gründungsschicht wird die Durchführung einer Pfahlgründung sowohl bei nicht unterkellerten Bauweise, als auch bei Unterkellerung empfohlen.  
Um die Gesamtsetzung zu reduzieren und eine gleichmäßige Setzung zu erreichen, wird empfohlen, unter der Gründungsohle einen Teildenaustausch durchzuführen.  
Für Bauteile ist eine frostsichere Mindesteinbindetiefe von 1,20 m unter der endgültigen Geländeoberkante vorzusehen. Beim Bauen in kalter Jahreszeit sind gesonderte Schutzmaßnahmen gegen Eindringen von Frost in den Untergrund und gegen ein Aufweichen der Deckschichten zu ergreifen.  
Nach DIN 1054 (2003-01) ist spätestens nach dem Aushub der Baugrube vom Baugrundsachverständigen zu prüfen, ob die auf Grund der geotechnischen Untersuchungen getroffenen Annahmen über Beschaffenheit und Verlauf der Bodenschichten zutreffen.  
Bei der durchgeführten Untersuchung handelt es sich naturgemäß nur um punktförmige Aufschlüsse, weshalb Abweichungen im flächenhaften Anschnitt nicht auszuschließen sind. Eine vergleichende Überprüfung in Form einer Gründungsschichtabnahme liefert damit erforderlich. Gemäß DIN 1054 ist das Ergebnis dieser Abnahme der Gründungsschicht zu den Bauakten zu nehmen. Ohne örtliche Abnahme gilt die Untersuchung des Baugrundes als nicht abgeschlossen. Für die Gründung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

### Grundwasserverhältnisse:

Die geplante Straßenhöhe liegt, außer der Zufahrt von der Regensburger Straße (ca. 353,0 m üNN), auf einer Höhe von ca. 350,0 – 351,0 m üNN.  
Laut gemessenen Grundwasserstand vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Messstelle Nr. 20150, Kennzahl 1131 / 703917, Name Kifering 539, wurde die letzte Messung am 27.10.1997, 12:00 Uhr durchgeführt, mit einer Höhe von 339,01 m üNN.  
Um ca. 1978 wurde der höchste Grundwasserstand mit HHW 339,87 üNN gemessen. Seit 1997 wurde keine Messung bzgl. des Grundwasserpegels mehr durchgeführt. Die Messstelle befand sich nicht auf dem Grundstück des Bebauungsplanes, sondern im Norden von Kifering.

## Weitere Festsetzungen

- Schallschutzmaßnahmen:  
Sämtliche Fenster von Wohn-, Schlafräumen und Kinderzimmern sind in schalldämmender Bauweise auszuführen. Buschalldämmmaß mind. 35 dB, Dachflächen mit einem Buschalldämmmaß von mind. 40 dB.
- Die Südseite der Parzellen 13 – 16 sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei je laufender Meter Grundstücksgrenze mind. je 1 Gehölz zu pflanzen ist.

## Zeichnerische Festsetzungen und Hinweise

### A. Zeichenerklärung für zeichnerische Festsetzungen:

#### Art der baulichen Nutzung

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| MI (W)  | Mischgebiet (Teilfläche Wohnen)  |
| MI (GE) | Mischgebiet (Teilfläche Gewerbe) |

#### Maß der baulichen Nutzung

|       |   |
|-------|---|
| 0,6   | Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)                                     |
| 1,2   | Geschossflächenzahl GFZ, bei zwei Vollgeschossen (gem. § 20 BauNVO)         |
| II    | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei                          |
| E + 1 | Bautyp, Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (max. zwei Vollgeschosse) |
| E + D | Bautyp, Erdgeschoss + Dachgeschoss (max. zwei Vollgeschosse)                |
| E     | Bautyp, Erdgeschoss (ein Vollgeschosse)                                     |

#### Bauweise, Baugrenze

|               |  |
|---------------|--|
| o             | offene Bauweise                          |
| g             | geschlossene Bauweise                    |
| — — — — —     | Baugrenze                                |
| — · — · — · — | Baulinie Ergänzung 2005 Baulinie erfüllt |

#### Verkehrsflächen

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Straßenverkehrsfläche |
|--|-----------------------|

#### Grünflächen

|  |   |
|--|---|
|  | Öffentliche Grünflächen                 |
|  | Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen |

#### Sonstige Planzeichen

|           |   |
|-----------|---|
|           | zwingende Einfahrt  |
|           | zwingende Firstrichtung   |
| GA        | Garagen   |
| Sta       | Stauraum  |
| — — — — — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                         |
|           | Fläche für unterirdisches Löschwasser- und Regenrückhaltebecken |
|           | Spielfeld   |
|           | Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse    |
|           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                            |
|           | 20 KV EON Erdverlegung, unterirdisch, Neuplanung                |
|           | 20 KV EON Freileitung, oberirdisch, Bestand                     |

Quelle: ConceptPlan-architektur

# Bebauungsplan

## B. Zeichenerklärung für zeichnerische Hinweise:



| Alt der baulichen Nutzung | Bauweise              |
|---------------------------|-----------------------|
| Grundstückszahl           | Grundstückszahl       |
| Zahl der Vollgeschosse    | Dachform/ Dachneigung |

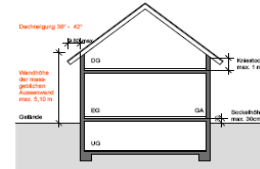
### Parzellengrößen

|                             |                              |   |
|-----------------------------|------------------------------|---|
| Parz. 1 - 545m <sup>2</sup> | Parz. 7 - 352m <sup>2</sup>  | Parz. 13 - 201m <sup>2</sup> (Spielplatz) |
| Parz. 2 - 551m <sup>2</sup> | Parz. 8 - 344m <sup>2</sup>  | Parz. 14 - 054m <sup>2</sup>              |
| Parz. 3 - 501m <sup>2</sup> | Parz. 9 - 494m <sup>2</sup>  | Parz. 15 - 009m <sup>2</sup>              |
| Parz. 4 - 503m <sup>2</sup> | Parz. 10 - 513m <sup>2</sup> | Parz. 16 - 012m <sup>2</sup>              |
| Parz. 5 - 392m <sup>2</sup> | Parz. 11 - 496m <sup>2</sup> |   |
| Parz. 6 - 309m <sup>2</sup> | Parz. 12 - 497m <sup>2</sup> |   |

"Die in den Regelbeispielen genannten Maße und Gestalterischen Anregungen sind Bestandteil der Festsetzung"

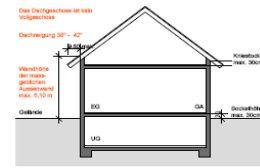
### Regelbeispiel: MI (GE)

E + D (max. zwei Vollgeschosse)  
Dachneigung 38° - 42°  
Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente;  
Farbe: Naturrot  
Dachform: symmetrisches Satteldach



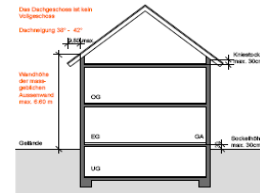
### Regelbeispiel: MI (GE)

E (ein Vollgeschoss)  
Dachneigung 38° - 42°  
Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente;  
Farbe: Naturrot  
Dachform: symmetrisches Satteldach

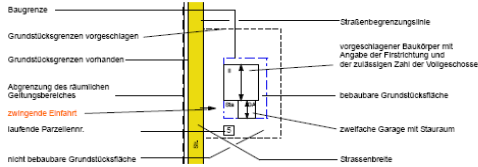


### Regelbeispiel: MI (W)

E + 1 (max. zwei Vollgeschosse)  
Dachneigung 38° - 42°  
Dachdeckung:  
Kleinteilige Dachelemente;  
Farbe: Naturrot  
Dachform: symmetrisches Satteldach



### Beispiel für Einzelgrundstück als Hinweis



Quelle: ConceptPlan-architektur

# Grundstückskosten

| Parzelle | Typ        | GRZ I             | GRZ II | EUR/qm | Grundstückspreis |
|----------|------------|-------------------|--------|--------|------------------|
| 1        | EFH        | 545,00            | 545,00 | 176,00 | 95.920,00        |
| 2        | EFH        | 550,00            | 550,00 | 176,00 | 96.800,00        |
| 3        | EFH        | <b>verkauft</b>   |        |        |                  |
| 4        | EFH        | <b>verkauft</b>   |        |        |                  |
| 5        | EFH        | <b>verkauft</b>   |        |        |                  |
| 6        | DHH        | 369,00            | 369,00 | 176,00 | 64.944,00        |
| 7        | DHH        | 352,00            | 352,00 | 176,00 | 61.952,00        |
| 8        | DHH        | 345,00            | 345,00 | 176,00 | 60.720,00        |
| 9        | DHH        | 492,00            | 492,00 | 176,00 | 86.592,00        |
| 10       | DHH        | 512,00            | 512,00 | 176,00 | 90.112,00        |
| 11       | DHH        | 487,00            | 487,00 | 176,00 | 85.712,00        |
| 12       | EFH        | 465,00            | 465,00 | 176,00 | 81.840,00        |
| 13       | Spielplatz | <b>öffentlich</b> |        |        |                  |
| 14       | EFH        | <b>verkauft</b>   |        |        |                  |
| 15       | EFH        | 668,00            | 668,00 | 160,00 | 106.880,00       |
| 16       | EFH        | 913,00            | 913,00 | 160,00 | 146.080,00       |

Quelle: ConceptPlan-architektur

# Anschlusskosten Vorauszahlung

| Parzelle | Typ        | Wasser            | Abwasser | Vermessung | NK VZ Parzelle |
|----------|------------|-------------------|----------|------------|----------------|
| 1        | EFH        | 3.000,31          | 4.380,44 | 1.027,69   | 8.408,44       |
| 2        | EFH        | 3.027,83          | 4.420,63 | 1.037,12   | 8.485,58       |
| 3        | EFH        | <b>verkauft</b>   |          |            |                |
| 4        | EFH        | <b>verkauft</b>   |          |            |                |
| 5        | EFH        | <b>verkauft</b>   |          |            |                |
| 6        | DHH        | 2.031,40          | 2.965,84 | 695,81     | 5.693,05       |
| 7        | DHH        | 1.937,81          | 2.829,20 | 663,76     | 5.430,77       |
| 8        | DHH        | 1.899,28          | 2.772,94 | 650,56     | 5.322,78       |
| 9        | DHH        | 2.708,53          | 3.954,45 | 927,75     | 7.590,73       |
| 10       | DHH        | 2.818,64          | 4.115,20 | 965,46     | 7.899,30       |
| 11       | DHH        | 2.681,01          | 3.914,26 | 918,32     | 7.513,59       |
| 12       | EFH        | 2.559,89          | 3.737,44 | 876,84     | 7.174,17       |
| 13       | Spielplatz | <b>öffentlich</b> |          |            |                |
| 14       | EFH        | <b>verkauft</b>   |          |            |                |
| 15       | EFH        | 3.677,44          | 5.369,05 | 1.259,63   | 10.306,12      |
| 16       | EFH        | 5.026,20          | 7.338,24 | 1.721,62   | 14.086,06      |

Quelle: ConceptPlan-architektur

# Anschlusskosten Wasser/Abwasser

**Trinkwasser** Anschlussgebühren 1,67 EUR/qm **GRZ** + 7,0% MwSt.  
13,90 EUR/qm **GFZ** + 7,0% MwSt.

**Abwasser** Anschlussgebühren 3,45 EUR/qm **GRZ**  
18,35 EUR/qm **GFZ**

**GRZ** Grundflächenzahl (Grundstücksgröße)  
**GFZ** Geschossflächenzahl (Gebäudegröße)

**Strom** auf Anfrage bei Energieversorger

**Telekom** auf Anfrage bei Telekom

## Hinweis:

Für die Grundstücke wurde bereits eine Anschlusskosten-Vorauszahlung geleistet (vgl. Tabelle zu den Grundstückspartellen). Die Abrechnung wird von den Zweckverbänden anhand der vom Bauwerber einzureichenden Bauplanung ermittelt. Die Vorauszahlung wird dabei berücksichtigt (in Abzug gebracht)

---

## Kontakt

### Grundstückseigentümer:

Winfried Gailhofer  
Ammertal 19  
93 155 Hemau  
Mobil: 0172 / 43 44 004

### Planung:

ConceptPlan-architektur  
Donaustauer Straße 119  
93 059 Regensburg  
Telefon: 0941 / 890 50 310

### Anfragen:

Kurt Schöppler  
Telefon: 0941 / 890 50 310  
Mobil: 0171 / 144 73 63  
info@gailhofer.de