

## BEBAUUNGSPLAN "HOFMARK"

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
im gesamten Bereich.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

GRZ 0,25

Geschoßflächenzahl

GFZ 0,40

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird mit  
max. 6,75 m talseits festgelegt.  
Sie wird gemessen ab  
natürlichem oder festgesetztem  
Gelände.

Bereich Raiffeisenbank (WA)

GRZ 0,25

GFZ 0,65

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird mit  
maximal 9,00 m talseits  
festgelegt. Sie wird gemessen  
ab natürlichem oder  
festgesetztem Gelände.

#### 3.1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 Bau GB und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Grundstücksgröße: ca. 750 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Raiffeisenbank: ca. 1600 m<sup>2</sup>

Mindestabstand von Garagen zur Grundstücksgrenze: 1,00 m

## BEBAUUNGSPLAN "HOFMARK"

### Äußere Gestaltung

#### **3.2 Hauptgebäude**

##### **3.2.1 Dach**

Satteldach 24° - 30°

Dachdeckung: rote Ziegel

Dachgauben sind ab 28° als Spitzgauben zulässig.

Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen. Maximale Ansichtsfläche: 1,50 m<sup>2</sup>;

Die Gauben sind mit Ziegeln oder mit Kupfer zu decken.

Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3 : 1,0. Es werden maximal 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

##### **3.2.2 Baukörper**

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0;

Kniestock: zulässig  $\leq$  1,00 m

Sockel: maximal 35 cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Balkone: Balkone sind als auskragende, vorgehängte, vorgeständerte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

## BEBAUUNGSPLAN "HOFMARK"

### 3.2.3 Außenwände

Putz, fein oder mittelgrob

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden, andere Materialien wie z. B. Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen.

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch zu teilen. Anstriche wie oben.

### 3.2.4 Außenanlage

Bei einer überbauten Fläche von größer gleich 200 m<sup>2</sup> ist dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Mindestens soll pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

## BEBAUUNGSPLAN "HOFMARK"

### **3.3 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegern und Geräteräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Errichtung dieser Nebengebäude in Holzkonstruktion wäre empfehlenswert (dörflicher Charakter).

### **3.4 Zufahrten**

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig. Asphaltdecken sind unzulässig.

Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine für zusätzliche Stellplätze.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.

### **3.5 Einfriedung**

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

### **3.6 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis maximal 80 cm zulässig. Die Böschung ist möglichst flach auszuführen.

Ausnahme: Raiffeisenbank h= 350 cm

### **3.7 Leitungsrecht**

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Regen zu belasten.

Die Stadt kann zusätzlich die dingliche Sicherung der Leitungen durch Dienstbarkeiten auch zugunsten Dritter verlangen.

Die Sicherung hat zu den bei den Grunddienstbarkeiten üblichen Bedingungen zu erfolgen.

### **3.8 Duldungspflicht**

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke sind zu dulden.