

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 m²

Grundstücksgröße Raiffeisenbank: ca. 1600 m²

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 m²;

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 m² 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 m² ist dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Mindestens soll pro 300 m² 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.