

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

## **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 0,35

Geschoßflächenzahl

GFZ 0,65

Höhe der Gebäude: „die Wandhöhe wird gemessen vom geplanten Gelände (sh. Pkt. 3.6) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.“

### **3.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNV)**

0 offene Bauweise



Einzelhausbebauung  
max. 2 Wohneinheiten zulässig

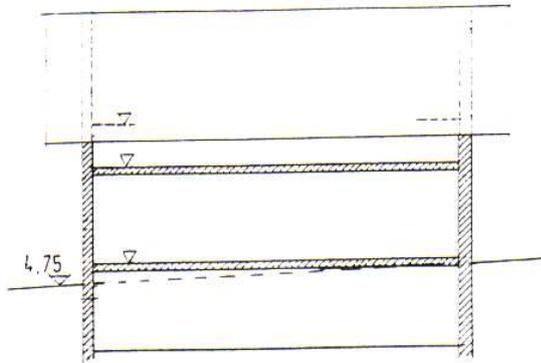
### **3.1.4 Grundstücksgröße** mindestens 518 m<sup>2</sup>

### **3.1.5 Abstandsflächen**

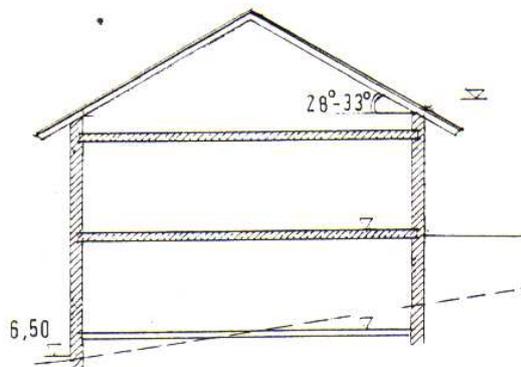
„ Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ist auf den B- Plan anzuwenden“

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

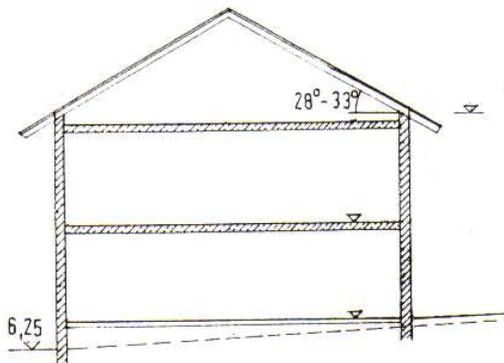
Die Höhenangaben gelten zwischen geplantem Gelände und Schnittpunkt Wand/Dachhaut.



E + D  
Talseits maximal  
1 Geschoß + Kniestock  
talseits: 4,75 m



U + E  
Talseits maximal  
2 Geschoße  
maximale Wandhöhe  
talseits: 6,50 m



E + I  
Talseits maximal 2 Geschoße  
maximale Wandhöhe  
talseits: 6,25 m

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

## Äußere Gestaltung

### 3.2 Hauptgebäude

#### 3.2.1 Dach

*Siehe Deckblatt 1*

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 28° und nicht steiler als 33° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Dachgauben sind ab 30° als Spitzgauben zulässig. sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen. Maximale Ansichtsfläche: 2,0 m<sup>2</sup>; die Gauben sind mit Ziegeln oder mit Kupfer zu decken. Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m Zwerchgiebel sind nur Traufseitig zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Ihre Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind im mittleren Gebäudedrittel anzuordnen. Der First muß mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### 3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite: mindestens 1,25 : 1,0;

Kniestock:      gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.....  
bei E+D:      zulässig ≤ 1,25 m  
bei E+I:      kein Kniestock zulässig  
bei U+E:      zulässig ≤ 0,50 m

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

### **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.

### **3.3 Nebengebäude**

#### **3.3.1 Garagen**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten. Ein profilgleicher Grenzanbau wird festgesetzt.

Die Firstrichtungen im Gestaltungsplan sind Vorschläge, die Firstrichtung kann vom jeweiligen Bauherrn ausgewählt werden.

Wandhöhe traufseitig: maximal 3,00 m.

#### **3.3.2 Nebenanlagen**

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

## **3.4 Zufahrten/Stellplätze**

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster;

wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasenfugen oder Rasengittersteine zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen (Aufrechterhaltung der Versickerfähigkeit).

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m Länge einzuhalten. Der Stauraum darf keine Toranlage erhalten und darf an allen Seiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere Absperrvorrichtungen eingegrenzt werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der städtischen Stellplatzsatzung.

## **3.5 Einfriedung**

Als Einfriedungen werden senkrechte Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zugelassen.

max. Höhe: 1,00 – 1,20 m, nur ohne Sockel über Gelände.

Vor den Garagen ist eine Einzäunung nicht zulässig (offener Stellplatz vor der Garage).

## **3.6 Geländeänderungen und Stützmauern**

Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig. Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis max. 50 cm zulässig. Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen ( für Erschließungsstraßen wegen Verkehrssicherheit).

Die Böschung ist möglichst flach auszuführen.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“**

Höhenangaben zum Verlauf des best. und geplanten Geländes entlang der Straße  
Höhenkoten in m ü. NN, Höhenangaben best. Gelände sind ca.-Maße

	best. Gelände	gepl. Gelände (OK Straße)
Höhe bei Straßeneinfahrt Str. A + B	667,50	666,93
Höhe Straßende Hofmark – Hofmark- Erweiterung	654,03	654,40
Einmündung Fußweg	658,21	658,36
Höhe bei km 0+128,00	662,51	661,40
Einmündung bei Haupterschließung	669,03	
Parzelle 1	662,93	662,50
36	663,50	663,07
2	663,73	663,75
3	664,10	664,24
35	666,14	665,24
4	665,90	666,00
5	666,33	666,21
6	667,07	666,71
7	667,96	667,40
8	667,50	666,86
9	666,60	666,21
10	666,00	665,90
11	665,75	666,10
12	666,25	666,85
13	667,00	667,57
14	668,50	668,22
15	669,30	668,50
16	669,30	668,68
17	668,65	668,06
24	668,20	668,50
23	670,00	669,37
25	669,68	670,00
26	671,05	670,37
22	671,27	670,56
27	671,50	670,92
21	671,40	670,82
28	670,88	670,58
30	670,00	670,03
31	669,90	669,93
29	669,15	669,75
20	669,71	669,83
19	669,26	669,43
32	669,36	669,56
33	669,00	669,01
18	668,68	668,30
34	668,53	668,03

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

### **3.7 Freiflächengestaltung**

Zur Sicherstellung der Bepflanzungsregelungen (Ziffer 4.3) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit dem Bauantrag grundsätzlich ein Bepflanzungsplan nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzulegen.

**3.8 Maßnahmen zur Entwicklung der Vegetation und der Landschaftspflege § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB**

Festsetzungen durch Text

T3 Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege

T3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege: In Flächen nach Planzeichen 4.4.3 sind je nach Planeinschrieb auszuführen:

T3.1.1 „Saum“: Herstellung eines oberbodenarmen Standortes, Heublumenansaat aus geeignetem Schnittgut zur Entwicklung eines wärmeliebenden Gras-Krautsaumes, extensive Pflege

T3.1.2 „Röhrichtmulde“: Keine Oberbodenandeckung in Rückhaltemulde, Bodenimpfung und Röhrichtvegetation

T3.1.3 „Teich“: Flachuferausbildung auf mindestens 40% der Uferlänge

T3.1.4 „Erhalt Hecke durch abschnittsweise Pflege“: abschnittsweiser Stockhieb auf ca. 30% der Gesamtlänge, ca. alle 10 Jahre unter Belassen einzelner größerer Bäume; durchschnittliche Abschnittslänge ca. 15m

T3.2 Bepflanzungen nach Planzeichen 4.4: Je nach Planeinschrieb ist auf mindestens 70% der Fläche herzustellen:

T3.2.1 „Anpflanzen Hecke“: Bepflanzung mit möglichst autochthonen Heistern und Sträuchern der in der Umgebung vorhandenen Gehölzarten 1<sup>St</sup>/4m<sup>2</sup>, alternativ Benjes-Hecke

T3.2.2 „Gehölz“: Anpflanzen von 40% Hochstämmen, 20% Heistern; 40% Sträuchern jeweils standortheimischer Arten in einer mittleren Dichte von 1<sup>St</sup>/6m<sup>2</sup>

T3.2.3 „Baumgruppe“: Anpflanzen von standortgerechten Hochstämmen, Dichte 1<sup>St</sup>/40m<sup>2</sup>

T3.2.4 „Saum“: wie T3.1.1

T3.3 Auf den Flurstücken 6/1, 47/3, 40, 69, 70,71 Gemarkung Reinhartsmais, sind je nach Planeinschrieb in der Karte „Externe Ausgleichsmaßnahme“ folgende Maßnahmen in Gesamtumfang von 1,62 Hektar durchzuführen:

T3.3.1 „Anpflanzen Hecke“: Bepflanzung mit möglichst autochthonen Heistern und Sträuchern der in der Umgebung vorhandenen Gehölzarten 1<sup>St</sup>/4m<sup>2</sup>

T3.3.2 „Grabenrenaturierung“: Freilegen des verrohrten Grabens, abschnittsweise Bepflanzung mit Heistern und begleitendem Röhricht-/Hochstaudensaum in ca. 5m Gesamtbreite, höchstens einseitige Pflegemahd im jährlichen Wechsel.

T3.3.3 „Extensivwiese“: entwickeln einer Wiese, 2x je Jahr zu mähen nicht vor dem 15.06., das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung jeglicher Art ist zu unterlassen.

T3.4 Die Ausgleichsmaßnahmen T3.1 bis T3.3 sind den zulässigen Eingriffen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen zugeordnet.

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „HOFMARK – ERWEITERUNG“

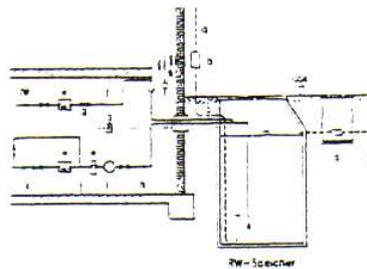
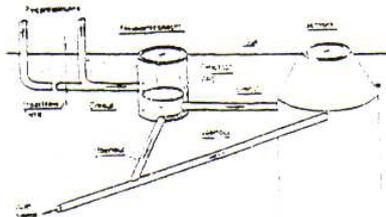
## 3.9 Textliche Hinweise

### a Oberflächenwasser

Für die Auffangung des Oberflächenwassers wird der Einbau von Hauszisternen empfohlen (Mindestfassungsvermögen pro Parzelle 2,00 m<sup>3</sup>, siehe auch Begründung).

Das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (beispielsweise für Toiletten, zur Gartenbewässerung) in den jeweiligen Gebäuden zu verwenden.

Skizze



- 1) RW-Fall- und Summeleitung
- 2) Grobreinigung
- 3) Zusatz-Grundleitung
- 4) doppelter Rückstaureverschlus nach DIN 1997, Teil 1 vor der Anschluß im Trennsystem
- 5) zum öffentlichen Kanal
- 6) Trinkwasserversorgung freier Anschluß nach DIN 1988, Teil 4
- 7) Niveauregierung
- 8) Druckernobungsanlage
- 9) Gartenbewässerung
- 10) zu den Toiletten und Waschmaschinen

### b Alternative Energienutzung

z. B. die Nutzung von Sonnenenergie

Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen. Die Errichtung von Solaranlagen ist auch außerhalb der Dachflächen erlaubt.

### c Denkmalschutz

Bauträger und ausführende Baufirmen sind auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wegen möglicher Bodenfunde hinzuweisen.

### d Abwässer

Bei den Kanalleitungen der Parzellen 1-3, 7-12 und 24 sind Fäkalienrückstauklappen einzubauen (Rückstauenebene).