



**BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DES HOLZHÄUSER WEGES**

**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

**1.0 NUTZUNGSCHABLONE**

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschosflächenzahl GFZ
		E) Dachform/Dachneigung
		F) Bauweise

**2.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 Abs. 7 BauGB)**

--- Geltungsbereich nach §9 Abs.7 BauGB

**3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

**4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

0,6 Geschosflächenzahl GFZ §20 BauNVO

E+D Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO

**5.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**

○ Offene Bauweise (§22, Abs.1 und 2 BauNVO)

SD Dachform: Satteldach

↔ Firstrichtung zwingend vorgegeben

**6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

— Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

▨ Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Hinweis)

--- Geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)

**7.0 GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.1 BauNVO)**

▭ Mehrzweckstreifen

▭ Modellstellung für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

**8.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

▨ Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger

— Straßenbegrenzungslinie

**9.0 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15, 22, 25 BauGB)**

▨ Öffentliche Grünfläche/Begleitgrün

**Privates Pflanzgebiet:**

● Pflanzgebiet Baum neu zu pflanzen auf privatem Grund (standortgerechte heimische Gehölze) statt eines Großbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden

▨ Pflanzgebiet Strauchpflanzung neu zu pflanzende freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen. Pflanzung 3-reihig, Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe 1,2m.

**10.0 HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN**

▨ vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 Flurstücksnummern

○ Grenzsteine

— Vorhandene Grundstücks- und Flurgrenzen

1 Bauparzellenummer

— Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom

▨ Schutzbereich der Richtfunkverbindung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)**

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,1ha.

**2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§11-11 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "nördlich des Holzhäuser Weges" wird entsprechend der BauNVO §4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

**3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

0,6 Geschosflächenzahl GFZ §20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

E+D

Dachgeschosse als Vollgeschöß möglich.

**4.0 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (a) festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

**5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

5.1 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine. Nebengebäude und Carports können begrünt werden.

5.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.

5.3 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50cm giebelseitig bis max. 30cm

**6.0 HOHENFESTSETZUNGEN (§9 Abs.2 BauGB)**

Traufhöhe bergseitig max. 3,50m ab OK natürliches Gelände Erdgeschosfußboden bergseitig max. 30cm über OK natürliches Gelände

6.1 Dachneigung: 38 bis 48 Grad

6.2 Kniestock: Konstruktive Widerlager (Kniestock) sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenmauern das senkrechte Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren max. 0,5m beträgt.

**7.0 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzbauweise, ausgeführt werden. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BayBO Art.7 Abs. 4). Grenzgaragen die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte oder errichtete Garage die Gestalt vorgibt.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rosenfuge u.s.w.)

**8.0 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebiet gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder statt dessen zwei Obstbaumhochstämme gemäß Planliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden!

Pflanzliste:

Bäume:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Prunus spinosa
- Schlehe
- Sambucus nigra
- Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana
- Wolliger Schneeball

Sträucher:

- Cornus sanguinea
- Roter Hartriegel
- Corylus avellana
- Haselnuß
- Crotogeus laevigata
- Zweigiffliger Weißdorn
- Crotogeus monogyna
- Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus
- Pflaumenhütchen
- Ligustrum vulgare
- Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylostemon
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Rosa canina
- Hundsrose
- Prunus spinosa
- Schlehe
- Sambucus nigra
- Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana
- Wolliger Schneeball

8.3 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit den öffentlichen Pflanzmaßnahmen begonnen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebiet festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

8.4 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen: Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten. Die max. zulässige Bauhöhe von dreißig Metern über Grund darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

**9.0 GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER**

**9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen:**

Für die Befestigung Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rosengittersteine etc. zu wählen. Verschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickern kann.

9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9.3 Anlage von Zisternen: Niederschlagswasser ist durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen zu nutzen. Diese Anlagen sollen Überläufe an den verrohrten Straßengraben erhalten. Die Auffangbehälter sollten eine Mindestgröße von 1,5m³ pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben, um einen Ausgleich für die Flächenversiegelung zu schaffen und einen regulierten Überlauf zu gewährleisten. Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. zur Toiletenspülung, ist auf eine strenge Einhaltung der gültigen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Ortssatzungen) zu achten.

9.4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis): Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Hangdruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.

**10.0 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Für die Parzellen 1 und 11 ist eine Einfriedung zum Flurweg 451 um 1,00m zurückzusetzen. Dieser Grundstücksstreifen ist von jeder Bebauung freizuhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubstrüchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden. Die Holzlatenzäune können ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig. Maschendrahtzaun ist mit einem Sockel von 0,15m und einer Zaunhöhe von max. 1,20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

**11.0 GELANDEGESTALTUNG**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80m sind unzulässig.

**12.0 BODENFUNDE (Hinweis)**

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend über das Landratsamt dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die Fundstücke sind beim Auffinden von Bodendenkmälern unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DschG).

**PRAAMBEL**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §1 Abs. 3 BauGB (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf §9 BauGB, der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BGBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "nördlich des Holzhäuser Weges" beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde am 09.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.04.1998 bis 08.05.1998 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "nördlich des Holzhäuser Weges" i.d.F. vom 18.03.1998 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.1998 bis 22.06.1998 öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 14.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 18.03./03.09.1998 in der Zeit vom 14.10.1998 bis 29.10.1998. Dies wurde am 07.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Der Stadtrat hat am 23.11.1998 den Bebauungsplan "nördlich des Holzhäuser Weges" i.d.F. vom 18.03./03.09.1998 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister 30.11.1998 Datum

5. Genehmigungsverfahren: 25. FEB. 1999 Datum

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "nördlich des Holzhäuser Weges" wurde am 25. FEB. 1999 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß §44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

1. Bürgermeister 25. FEB. 1999 Datum

<b>PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UNTERHOHENRIED</b>		<b>B &amp; O CONCEPT</b>
Plan	<b>WOHNGEBIET "NÖRDLICH DES HOLZHÄUSER WEGES"</b>	Projekt-Nr. 980508 UB
Maßstab	M = 1:1000	Grz / Gepr. AS/SB
Auftraggeber	Stadt Hoffurt Hauptstrasse 5 97437 Hoffurt	Datum 18.03./03.09.1998 Plan-Nr.
<b>B &amp; O CONCEPT</b>	Consulting GmbH für Hochbau, Ingenieurwesen und Umwelt Industriestraße 44, 97437 Hoffurt ISSN 095219484-0, Fax 095219484-17, 095219484-18 Datum/Unterschrift	E 01