

Hochfeld Süd - BA I



BA II

WA II
0,3 0,5
SB

Ausgleichsfläche für GE-Hofkirchen, BA II

NY 4x150

20 KV - Kabel neben Radweg verlegt

110m

110m

1937/5

1935/1

1935

1937/2

Hauptstr. (St 2125)

1938

1935/2

1930

Bebauungsplan Hofkirchen „Hochfeld – Süd, BA I. + II.“

**Marktgemeinde Hofkirchen
Landkreis Passau
Reg. Bezirk Niederbayern**

Fassung vom: 12.08.1988

Deckblatt 6 (BA II) vom: 17.02.2009

Inhaltsverzeichnis:

1. Übersichtsplan
2. Bauliche Festsetzungen
3. Grünordnerische Festsetzungen
4. Bebauungsplan (Deckblatt 6)

1. Übersichtsplan

Bebauungsplan Hofkirchen
Hochfeld – Süd, BA I + II
Deckblatt 6 (BA II)



2. Bauliche Festsetzungen

2.1 Textliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 Bau NVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mindestgröße (bei allen geplanten Grundstücken): 550 qm
Grundflächenzahl: GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl: GFZ 0,5

2.1.3 Bauweise

Offene Bauweise, Einzelhausbebauung

2.1.4 Baugestaltung Wohngebäude

Dachform:	Satteldach, im Einzelfall sind über Befreiung nach § 31 BauGB auch Walm- und Pultdach möglich.
Dachneigung:	Satteldach - 25° bis max. 35°, Walmdach – 20° bis max. 35°, Pultdach 12° bis max. 21°
Dachüberstände:	Traufe max. 1,00 m Ortgang max. 1,50 m
Dachdeckung:	Falzziegel, naturrot und grau (in Abstimmung mit der Fassade)
Dachgauben:	Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei E+D und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Je Dachfläche max. 2 Stück, Abstand von der Giebelwand mind. 2,00 m, max. 1,8 qm Ansichtsfläche je Dachgaube.
Solar- und Photovoltaikanlagen:	zulässig
Wandhöhe:	traufseitig max. 5,10 m ab gewachsenem Gelände, talseitig (bei E+D) traufseitig max. 6,50 m ab gewachsenem Gelände, talseitig (bei E+1)
Geländeveränderungen:	Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb des Gebäudes bis max. 0,60 m zulässig.

2.1.5 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Garagenstandorte sind möglichst wie im Bebauungsplan vorgeschlagen einzuhalten, wenn notwendig sind auch andere Standorte innerhalb der Baugrenzen möglich.

Befestigung der Garagenzufahrten in sickerfähiger Ausführung. Asphaltierte Zufahrten sind unzulässig.

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muss mind. 5,00 m tief sein.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

Wandhöhe traufseitig: max. i. M. 3,00m

2.1.6 Wege und Plätze

Die gekennzeichneten Flächen (Gehwege, öffentliche PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen,

2.1.7 Einfriedungen

Straßenseitig und

an Baugebietsgrenze: Möglichst keine Einfriedungen .

Wenn unbedingt erforderlich, Zäune mit einer Höhe von max. 80 cm.

In den Bereichen mit Strassenbegleitflächen sind Einfriedungen um 70 cm von der Grenze zurückzusetzen.

Gartenseitig:

Möglichst keine Einfriedungen.

Wenn unbedingt erforderlich, Zaunverlauf zwischen den Grundstücken als Drahtzaun (grün) mit einer max. Höhe von 80 cm, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

Stützmauern:

unzulässig. Wenn unbedingt erforderlich – in Absprache mit der Gemeinde – Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,40 m möglich.

2.1.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser: ist über den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

Regenwasser:	Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sind möglichst, soweit wasserrechtlich zulässig, entweder zur Rückgewinnung als Brauchwasser (z.B. in Zisternen oder Regentonnen) oder, abhängig von der Bodenbeschaffenheit, an Ort und Stelle zu versickern (z.B. in Gartenteich oder Feuchtbiotop). Soweit dies nicht möglich ist, sind die Wässer in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten.
Stromversorgung:	Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Schallschutz:	Die Außenbauteile von Wohngebäuden, die in einem geringeren Abstand als 40 m zur vorbeiführenden Staatsstrasse, bezogen auf die Straßenmitte, errichtet werden, sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB nicht unterschreitet.

2.2 Planliche Festsetzungen

2.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2.2.2 Bauabschnittsgrenze



2.2.3 Baugrenze



2.2.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



2.2.5 Allgemeines Wohngebiet

WA

2.2.6 Offene Bauweise

o

2.2.7 Vorgeschlagene Hauptfahrichtung



2.2.8 Zahl der Vollgeschosse

E+D / E+I

2.2.9 Kinderspielplatz



2.2.10 Geplante Trafostation



2.2.11 Verkehrsflächen

2.2.11.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



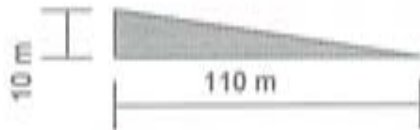
Öffentlicher Fußweg



Öffentliche PKW-Stellplätze



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen



Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

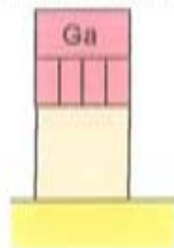


2.2.11.2 Private Verkehrsflächen

Privatweg (keine Räum- und Streupflicht der Gemeinde)



Garagenzufahrten



Straßenbegleitflächen



3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.1 Pflanzgebote

3.1.1.1 Für öffentliche Flächen

Zur Gestaltung der Straßenräume sind vor allem heimische Laubbäume (groß- und kleinkronige Arten, vgl. Liste empfohlene Arten) zu pflanzen.

Zusätzlich sollen Sträucher (einzeln und in Gruppen) eingebracht werden. Die Pflanzungen haben spätestens 2 Jahre nach Abmarkung der Flächen bzw. Erstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

Die entlang des Strassenraumes zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.1.2 Für private Flächen / Einzelgrundstücke

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 250 qm Grundstücksgesamtfläche mind. 1 Baum (siehe Empfehlungsliste) und 5 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Von den geforderten Baumpflanzungen ist möglichst ein Baum pro Grundstück im Vorgarten / straßennahen Bereich zu pflanzen.

Strauch- und Heckenpflanzungen sind vor allem entlang der Grundstücksgrenzen nach außen vorzusehen (Verwendung heimischer Sträucher und dorflicher Ziersträucher).

Die Strassenbegleitflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

3.1.1.3 Öffentliche und private Flächen

Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen.

Insbesondere sind dazu Arten aus der Empfehlungsliste im Anhang zur Begrünung zu verwenden.

3.1.2 Mindestpflanzgrößen/ Pflanzabstände

Einzelbäume: Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt
Stammumfang 10 - 12 cm

Obstbäume: Hochstämme
(regionale Sorten)

Gemischte Gehölzpflanzungen: Sträucher 60 - 100 cm
Heister 100 - 150 cm

Pflanzabstände für gemischte Gehölzpflanzungen/Hecken: max. 1,50 m in der Reihe
und 1,00 m zwischen den Reihen

Gegenüber Nachbargrundstücken ist gem. Art. 47 ABGB bei Pflanzen unter 2 m Höhe ein Abstand von 0,5 m und bei Pflanzen mit einer Höhe von über 2 m ein Abstand von 2 m einzuhalten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

3.2 Planliche Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung. Pflanzstandorte können für Einfahrten und dgl. geringfügig verschoben werden.



zu pflanzende Sträucher

