

Markt Hohenfels  
Pfarrer-Ertl-Platz 3  
92366 Hohenfels

**Hauptsitz:**  
Lappersdorfer Str. 28  
93059 REGENSBURG

**Niederlassung:**  
Saseler Chaussee 76  
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0  
F 0941 / 83 019 34

T 040 611 9475410  
F 040 611 9475444

## **Bebauungsplan „Bruckbaueracker“**

Flurnummern 678/23, 679, 693, 677/1, 677/2 Gemarkung Hohenfels

### **Markt Hohenfels**



Fassung vom 09.02.2021

**Zusätzliche textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan**

## **1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse (einschließlich Untergeschoss).

### **2.2 Wandhöhen und Dachformen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Regelquerschnitten, die Bestandteil der Festsetzungen sind. Die max. Wandhöhe wird ab Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) bis zur Oberkante Dachhaut (OK Dachhaut) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika (OK Attika) gemessen. Bei Regelbeispiel 2 wird die maximale Wandhöhe Talseite mit dem unteren Bezugspunkt Oberkante Untergeschoss (OK UG) ermittelt.

#### **2.2.1 Regelbeispiel 1**

Dachformen: SD, WD, ZD

Dachneigungen: 8° - 25°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,50 m

#### **2.2.2 Regelbeispiel 2**

Dachformen: SD, WD

Dachneigungen: 25° - 45°

Zulässige Gebäudetypen: E + D, E, U + E + D

Maximale Wandhöhe Hangseite: 5,50 m

Maximale Wandhöhe Talseite: 8,25 m

#### **2.2.3 Regelbeispiel 3**

Dachformen: FD

Dachneigungen: 0° - 7°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,75 m

#### **2.3 Regelbeispiel 4**

Dachformen: PD

Dachneigungen: 7° - 15°

Zulässige Gebäudetypen: U + E, E + 1, E + D, E, U + E + D, U + E + 1

Maximale Wandhöhe: 6,60 m

Wird der First querstehend zum Hang errichtet, so ist die Traufe talseitig und der First hangseitig zu errichten.

### 2.3.1.1 Abkürzungsverzeichnis

U = Untergeschoss

E = Erdgeschoss

1 = 1. Obergeschoss

D = Dachgeschoss

FD = Flachdach

PD = Pultdach

SD = Satteldach

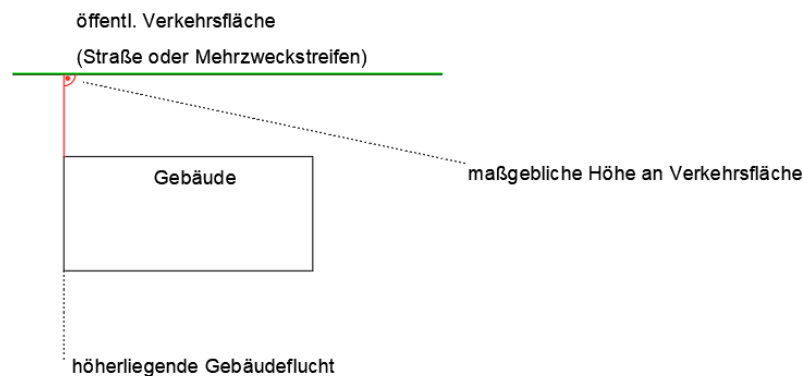
WD = Walmdach

ZD = Zeltdach

## 3 Höhenlage der Gebäude

### 3.1 Parzelle 1 bis 6

Die maximal zulässige Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird ermittelt über das Lot von dem höchsten Punkt der Einfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zur höherliegenden Gebäudeflucht, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die FOK EG darf maximal 15 cm über dieser Höhe liegen.



### 3.2 Parzelle 7

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 15 cm über dem höchsten Punkt der Einfassung der am Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### 3.3 Parzelle 8 bis 16

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 15 cm über der Höhe des höchsten Punktes innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses liegen. Der jeweils höchste Punkt innerhalb des Gebäudegrundrisses ist auf der Grundlage des in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellten Urgeländes zu ermitteln.

### **3.3.1 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände**

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser sind Öffnungen der Fassade im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge wasserdicht ausgebildet werden oder durch 15 cm hohe Vorbauten/Anhebung so geschützt sein, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

## **4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

### **4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt und vermaßt dargestellt.

### **4.2 Bauweise**

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.  
Je Haus sind zwei Wohneinheiten zulässig.

## **5 Verkehrsflächen**

### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

In der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als 2,30 m breiter Mehrzweckstreifen („M“), Gehwege in unterschiedlichen Breiten („G“), und ein Feldweg („F“) ebenfalls in variierender Breite festgesetzt.  
Der Mehrzweckstreifen soll wasserdurchlässig gestaltet werden.

## **6 Grünordnung der öffentlichen Flächen**

Die im nördlichen Teil des Gebiets befindliche Grünfläche ist extensiv zu pflegen.  
Der Spielplatz soll an geeigneten Stellen mit ungiftigen Sträuchern ohne Stacheln wie z. B. *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Cytisus scoparius*, *Prunus avium*, *Prunus padus*, *Sorbus aucuparia*, *Sorbus torminalis* oder *Viburnum lantana* bepflanzt werden.

## **7 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Gebietes ist in der Erschließungsplanung zu klären. Die Möglichkeit der Entwässerung im Trennsystem soll überprüft werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Einsatz von Regenwasserzisternen sollen ebenfalls überprüft werden.

## **8 Gestaltung baulicher Anlagen**

### **8.1 Gestaltung der Fassaden**

Die Fassaden können verputzt oder holzverschalt werden. Grelle Wandfarben sind nicht zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Sichtbarer Beton oder Sichtbeton darf nur in untergeordneten Teilbereichen (< 25 % Fassadenfläche) verwendet werden.

Fassadenplatten sind zulässig, sofern sie nicht kleinteilig sind.

Fassadenverkleidungen aus Aluminiumpanelen oder -tafeln sind unzulässig.

### **8.2 Gestaltung der Dächer**

Die Dacheindeckung kann in kleinteiliger Eindeckung mit Ton- bzw. Betondachstein in Rot, Rot-Braun, Anthrazit, Grau erfolgen. Ferner ist beschichtetes Stehfalzblech in Aluminium oder Titanzink, natur-, rotbraun bzw. anthrazitfarben zulässig. Bei allen Dacheindeckungen sind auffällige Sonderfarben oder lackähnliche oder glänzende Beschichtungen unzulässig.

Werden Carports/Garagen oder untergeordnete Anbauten mit einem Flachdach ausgebildet, ist das Flachdach zu begrünen.

### **8.3 Dachüberstände**

Dachüberstände sind an der Traufe/Firstseite Pultdach auf maximal 50 cm und am Ortgang auf max. 30 cm zu begrenzen. Dachrinnen zählen nicht zum Dachüberstand.

### **8.4 Aufständigung von Photovoltaikanlagen**

Bei den Dachformen Pultdach, Satteldach, Walmdach und Zeldach ist die Aufständigung von Photovoltaikanlagen unzulässig. Photovoltaikanlagen sind bei vorbenannten Dachformen planparallel auszuführen.

Bei Flachdächern dürfen Photovoltaikanlagen bis zu einer Neigung 15 ° zur Horizontalen aufgeständert werden.

## **9 Garagen, Stellplätze, Carports**

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht vollversiegelt ausgebildet werden.

Sie können beispielsweise mit Rasenfugenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen ausgebildet werden. Auf dem Grundstück muss je nach Bebauung die folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden:

- Einzelhaus/Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten 3 Stellplätze
- Einzelhaus/Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit 2 Stellplätze

Sollen auf den Grundstücken mit Parzellen Nr. 2 bis Nr. 6 Garagen/Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind diese entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien zu errichten. Die mittlere Wandhöhe dieser baulichen Anlagen auf Parzellen Nr. 2 bis Nr. 6 darf bis zu 4,5 m, gemessen ab Urgelände, betragen.

Zulässig sind bei allen Garagen/Carports die Dachformen und -Eindeckungen wie bei Wohngebäuden. Werden Garagen/Carports mit Flachdächern errichtet, sind diese als Gründächer zu gestalten.

Bei allen grenzseitig errichteten Garagen/Carports darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

Der Stauraum vor Garagen/Carports muss mind. 5 m Tiefe betragen.

## 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie dürfen nur als Maschendraht-, Doppelstab- Senkrechtlattenzaun oder Hecken aus heimischen Gehölzen ausgebildet werden.

Unzulässig sind Füllungen, Gabionenzäune und Mauern. Notwendige Stützmauern (max. Höhe 1,0 m) dürfen Einfriedungen ersetzen, müssen aber als Natursteinquader, Naturstein, (jeweils in Jura, Dolomit, Granit) Gabionenkörbe oder Sichtbetonstützwinkel gestaltet sein.

Einfriedungen auf Stützmauern sind als notwendige Absturzsicherungen ausnahmsweise zulässig.

## 11 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind zulässig. Wenn auf dem Grundstück ebene Flächen gewünscht sind, ist die Terrassierung des Grundstückes innerhalb des eigenen Grundstückes vorzunehmen. Auffüllungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenze in einer maximalen Höhe/Tiefe von 1,0 m zulässig.

Ab einer Entfernung von 3 m von der Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen in einer maximalen Höhe/Tiefe von 1,5 m zulässig.

## 12 Stützmauern

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind auf 1,0 m Höhe zu begrenzen.

Stützmauern, die nicht entlang Grundstücksgrenze ausgebildet werden, dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m erreichen.

Stützmauern sind nur als Natursteinquader, Naturstein (jeweils nur in Jura, Dolomit, Granit), Gabionenkörbe oder Sichtbetonstützwinkel zulässig.

## 13 Grünordnung der privaten Flächen

Auf den östlichen und südlichen Parzellen, sowie auf Parzelle 1 befindet sich eine nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Hecke. Die Lage der Hecke ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie ist zu erhalten und durch die Grundstückseigentümer entsprechen zu

pflügen. Eine Pflege dieser Hecke durch Rückschnitt gem. Art. 16 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BayNatschG ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die unbebauten Flächen aller Parzellen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Unzulässig ist die Gestaltung der Freiflächen als Schotter- oder Glasschotterflächen. Steingärten mit einzelnen Steinen zur Hangsicherung sind zulässig.

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Als Hausbäume dürfen Bäume der folgenden Pflanzliste in einer Mindestpflanzqualität von StU mind. 10/12 cm als Hochstamm verwendet werden:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	weitere Obstbäume in Sorten zulässig

## 14 Immissionsschutz

Die schutzbedürftigen Räume der Gebäude auf den Bauparzellen 1, 16 und 15 sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten, deren Ansaugung über die Ostfassade erfolgt und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglicht.

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Versorgungsleitungen**

Im überplanten Bereich sollen Versorgungseinrichtungen entstehen. Es dürfen für Hausanschlüsse (Kabel-, Gas-, Wasser-, Kanalanschlüsse...) nur marktübliche, von DVGW (Deutscher Verband Gas- und Wasserversorger) zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Hingewiesen wird auf die einschlägigen Vorgaben der Versorger.

### **2 Altlasten**

Im Baugebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur Freigabe durch die Behörden zwischenzulagern.

### **3 Archäologische Bodenfunde**

Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

### **4 Grenzabstände Bepflanzungen**

Bei Pflanzungen von Gehölzen nahe der Grundstücksgrenze zu Nachbarn ist Art. 47 ABGB zu berücksichtigen.

### **5 Immissionsschutz**

Aufgrund der Nähe zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 08.06.2021

Markt Hohenfels, .....

KEHRER PLANUNG GMBH  
LAPPERSDORFER STR. 28  
93059 REGENSBURG

Christian Graf, 1. Bürgermeister  
Pfarrer-Ertl-Platz 3  
92366Hohenfels