

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM PÖLLINGER WEG“

## 0.1. BAUWEISE :

0.1.1. offen, Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden, mit Ausnahme der bestehenden Gebäude auf Parzelle 92. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten.

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 700 qm.

## 0.3. FIRSTRICHTUNG :

0.3.2. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1.4., 2.1.5. und Ziffer 2.1.20. und ist bindend.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN :

0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.4., 2.1.5. und 2.1.20.

Art: Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun:  
Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Maschendrahtzaun:  
Kunststoffbeschichteter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

0.5.5. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Traufhöhe talseitig nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

## 0.6. GEBÄUDE :

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.4. und 2.1.5.:

Dachform: Satteldach 28° – 33°  
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder anthrazit  
Dachgaupen: unzulässig  
Kniestock: nicht über 0,30 m  
Ortgang: nicht über 0,10 m  
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne  
Traufhöhe: talseitig nicht über 3,60 m ab gewachsenem Boden

- 0.6.10. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.20.
- |              |  |
|--------------|--|
| Dachform:    | Satteldach 28° – 33°                             |
| Dachdeckung: | Pfannen, dunkelbraun oder anthrazit              |
| Dachgaupen:  | unzulässig                                       |
| Kniestock:   | nicht über 0,30 m                                |
| Ortgang:     | nicht über 0,10 m                                |
| Traufe:      | nicht über 0,40 m einschl. Rinne                 |
| Traufhöhe:   | talseitig nicht über 6,30 m ab gewachsenem Boden |

#### 0.7. GELÄNDE-UND BODENVERHÄLTNISSE :

- 0.7.1. Das Baugelände fällt von Norden nach Süden hin leicht ab (siehe Höhenschichtlinien). Der südliche Bereich ist außerhalb der Hochwasserschutzgrenze auf ca. Höhe 416,5 m ü. NN aufzufüllen. Der Untergrund ist Sand, ab etwa 50 cm ist Lehm anzutreffen.

#### 0.8. FASSADE :

- 0.8.1. Die Behandlung der Außenwände ist in manierierten Putzarten, wie z. B. Nester-, Wurm-Waben-, Fächerputz, sowie Kunststoffputzen, in grober, rauher Struktur zulässig.
- 0.8.2. Der Außenputz und der Farbton dürfen erst nach Festlegung von Proben im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt i. d. OPf. (Stadtbauamt) ausgeführt werden. Zur Beurteilung sind Proben in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand oder an separaten Musterplatten anzubringen.
- 0.8.3. Fassadenverkleidungen in Holz bzw. rotbraunem Eternitschiefer sind bei Wohngebäuden am Giebel und an den Traufen möglich. Bei Garagen und Nebengebäuden kann die Blende in Farbe und Material dem der Fassade des Wohngebäudes angeglichen werden. Bei Fensterbrüstungen sind Farbe und Material wie beim Wohngebäude zulässig.

#### 0.9. WERBEANLAGEN :

- 0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig in Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.