TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SANIERUNGSGEBIET I - SCHLOSSVIERTEL“

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 1.2 Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend (z. B. Z = II) bzw. als Höchstgrenze (z. B. Z = III) festgesetzt.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN :

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 3.1 Geschlossene Bauweise nach § 22, Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Offene Bauweise: Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig nach § 22, Abs. 1 BauNVO.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN :

Bauliche Anlagen (Neu- und Umbauten) haben dem Artikel 11 der Bay. Bauordnung zu entsprechen; sie sind im übrigen nach Maßgabe der Vorschriften dieses Bebauungsplanes so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.

5. BAUKÖRPER, BAUMATERIALIEN :

- 5.1 Werden Gebäude geändert oder erneuert, so ist nach Möglichkeit die bisherige Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten. Neubauten haben sich in Firstrichtung und Dachneigung den Nachbargebäuden anzugleichen.
- 5.2 Dachvorsprünge sind unzulässig; zulässig sind nur massiv ausgebildete Gesimse.
- 5.3 Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht. Zu starke Kontraste und grelle Farbgebung sind unzulässig.
- 5.4 Notwendige Freitreppen dürfen nur in Sandstein, grauem Granit oder Muschelkalk ausgeführt werden. Beton- und Kunststein sowie ähnliches Material sind zulässig, wenn sie nach Farbe und Oberflächenbeschaffenheit den zulässigen natürlichen Materialien entsprechen.

6. AUSSENWÄNDE :

- 6.1 Die Außenwände sind mit Mörtelputz und in satten Erdfarben auszuführen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.
- 6.2 Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen. Sockel sind mit herkömmlichem oder solchem Material auszuführen, das dem herkömmlichen in Form und Farbe entspricht. Die Verkleidung mit Spaltriemchen oder ähnlichem Material sowie Ölfarben-Anstriche sind unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung von Hauseingängen, Ladenfenstern und Ladenpassagen.

7. DACHEINDECKUNG :

- 7.1 Die Gebäude sind mit gebrannten Tonbieberschwanz-Ziegeln oder ähnlichen Ziegeln in Naturton einzudecken. Engobierte Ziegel sind unzulässig.
- 7.2 Für Nebengebäude, die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht sichtbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden, wenn dadurch das Stadtbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

8. DACHAUFBAUTEN :

- 8.1 Als Dachaufbauten sind nur abgeschleppte Dachgauben oder Dachgauben mit abgewalmtem Satteldach zulässig.
- 8.2 Die Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis einschließlich Dachsaum. Sie dürfen außerdem jeweils nur höchstens $\frac{1}{4}$ der gesamten Firstlänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- 8.3 Liegende Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen zulässig.

9. FENSTER, FENSTERLÄDEN :

- 9.1 Das Verhältnis von Breite zur Höhe soll bei Fenstern 4:5 betragen. Die Fenster dürfen im übrigen nur nach folgenden Bestimmungen eingebaut bzw. erneuert werden:
 - 9.1.1 Fenster bis 0,70 m Höhe einflügelig und sprossenlos.
 - 9.1.2 Fenster von 0,71 m bis 1,10 m Höhe einflügelig mit einer Kreuzsprosse oder zweiflügelig mit einer waagrechten Quersprosse in der Fenstermitte.
 - 9.1.3 Fenster von 1,11 m bis 1,25 m Höhe zweiflügelig, wobei jeder Flügel mit Quersprossen zu dritteln ist.
 - 9.1.4 Fenster von 1,26 m bis 1,60 m Höhe vierflügelig mit waagrechttem, feststehendem Kämpfer samt Vierungsblatt, wobei die oberen Flügel als stehendes Rechteck, zumindest aber mit quadratischer Fensterscheibe herzustellen sind.
 - 9.1.5 Fenster über 1,60 m Höhe, wie Fenster nach 9.1.4, jedoch sind die unteren Flügel mit einer Quersprosse so zu unterteilen, daß die unteren und die oberen Scheiben jeweils gleich hoch sind.
- 9.2 Die angegebenen Maße beziehen sich jeweils auf das Stock-Außenmaß. Statt Wetterschenkeln können auch Regenschutzschienen verwendet werden, wenn eine flache Form benutzt wird. Die Stockrahmen sind bei Mauerwerk putzbündig zu setzen. Bei vorhandenen Fenstereinfassungen ist der Stockrahmen hinter dem Gewände anzuordnen.
- 9.3 An Fenstern mit putzbündig gesetzten Stockrahmen sind Fensterläden zulässig, und zwar nur als volle Holzläden mit Einschubleisten oder Jalousienläden. Vorgesetzte Rolladenkästen sind unzulässig.
- 9.4 Die Fenster sind mit Holzrahmen auszuführen.
- 9.5 Von 10.1 bis 10.4 können Ausnahmen zugelassen werden, insbesondere wenn sie durch die besondere Nutzung des Gebäudes (z. B. bei gewerblich genutzten Gebäuden, öffentlichen Gebäuden usw.) zwingend erforderlich oder durch die Gegebenheiten der vorhandenen Fachwerkkonstruktion geboten sind.

10. SCHAUFENSTER :

- 10.1 Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes oder sonstigen Baukörpers stehen.
- 10.2 Schaufenster sind als stehendes Rechtecke, mindestens aber in quadratischer Form auszubilden.
- 10.3 Sollen zwei oder mehrere Schaufenster auf ein und derselben Gebäudeseite nebeneinander entstehen, so ist jedes der Schaufenster für den Fall, daß sie mehr als 2 m breit sind (Lichtmaß der Scheibe), durch einen gemauerten Pfeiler von mindestens 0,30 m zu unterbrechen. Scheinabdeckungen sind nicht zulässig. Gekuppelte Fenster haben jeweils von einander getrennte selbständige Glasflächen zu erhalten. Ausnahmsweise können schmälere Pfeiler (von 0,12 m bis 0,30 m) zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter und die Fassade des Gebäudes im Hinblick auf das Stadt- und Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Es dürfen jedoch höchstens 3 Fenster auf einer Gebäudeseite nebeneinander gekuppelt werden.
- 10.4 Die Glasflächen müssen senkrecht stehen.
- 10.5 Die Schaufenster sind mit gestrichenem Holzrahmen auszuführen. Ausnahmsweise können Schaufensterrahmen in bronze- oder messingfarbenem Leichtmetall zugelassen werden, wenn dies Ausführung wegen der besonderen Zweckbestimmung des Ladens geboten ist. Das gilt insbesondere für Lebensmittelgeschäfte, wenn sich dazu eine Notwendigkeit aufgrund öffentlich rechtlicher Vorschriften ergibt.
- 10.6 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

11. MARKISEN, JALOUSETTEN, ROLLÄDEN :

- 11.1 Markisen dürfen nur eingebaut werden, wenn sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktionsmäßig nicht möglich ist und das Gebäude in seiner äußeren Gestaltung sowie das Straßenbild dadurch nicht nachteilig beeinflusst werden. Die lichte Höhe hat mindestens 2,15 m, der senkrechte Abstand von der Randstein-Außenkante mindestens 0,50 m zu betragen, unbeschadet wegerechtliche Vorschriften über die Sondernutzung von Verkehrsflächen.
- 11.2 Grelle und unharmonisch wirkende Stoffe sind für Markisen nicht zulässig.
- 11.3 Rolläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Außenfenster angebracht werden.

12. TÜREN :

- 12.1 Straßenseitige Haustüren sollen in Holz ausgeführt werden.
- 12.2 Leichtmetallbeschläge für diese Türen dürfen straßenseitig nur verwendet werden, wenn sie bronze- oder messingfarben eloxiert sind.

13. BALKONE, BRÜSTUNGEN :

Balkone und Brüstungen dürfen nur in Mauerwerk verputzt, in Holz natur oder gestrichen, oder mit schmiedeeisernem Gitter ausgeführt werden.

14. GARAGEN :

Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind mit einem höchstens 0,12 m tiefen Anschlag auszuführen. Metalltore sind mit Farbe zu streichen.