

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNTERM WEINBERG II“

A FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

0.1. BAUWEISE :

- 0.1.6. offen, Mindestabstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze 3,0 m bzw. 4,0 m, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Auf jeder Parzelle darf nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge : Breite) darf das Maß 5 : 4 nicht überschreiten. Soweit auf den Parzellen Hauptgebäude in geringerer Entfernung von der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.
- 0.1.7. Schallschutz:
Aus Gründen des Schallschutzes sind bei Wohngebäuden, die weniger als 70 m von der geplanten Sammelstraße entfernt sind, die Grundrisse so zu gestalten, daß die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Osten gerichtet sind.

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 unter Ziffer 2.1.1. und Ziffer 2.1.3. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN :

- Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.
- 0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. und 2.1.3.
- 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, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.
- Für die ausgewiesenen Randpflanzen werden folgende Festsetzungen getroffen:
- | | | |
|--------------------|-----------|-------------------|
| Mindestpflanzhöhe: | Sträucher | 0,60 m bis 0,80 m |
| | Heister | 2,00 m bis 2,50 m |
- Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz a qm Pflanzstreifen
- 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 diesem vorgesehene Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen. Garagen mit Satteldach sind nur dort zulässig, wo die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zur Straße verläuft und von denen je eine der Dachflächen mit der des Hauptgebäudes auf einer Ebene liegt.
Traufhöhe: talseitig nicht über 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.
Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden.
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 Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6. GEBÄUDE :

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1.:
Dachform: Satteldach 32° – 38°
Dachdeckung: Pfannen, rotbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: nicht über 0,30 m
Ortgang: nicht über 0,10 m
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne
Sockel: max. 0,50 m über OK Gehsteig
Bei den Gebäuden entlang der Sammelstraße sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, daß die Fenster der Schlafräume nicht zur Sammelstraße hin gerichtet sind.

0.9. WERBEANLAGEN :

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.

B FÜR DAS GEWERBEGEBIET (GE m. E.)

0.1. NUTZUNGSART :

- 0.1.1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m. E.) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (GVBl. I, S. 1763) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. In den mit GE m. E. gekennzeichneten Flächen sind die gewerblichen Anlagen in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigungen für das angrenzende WA- und MI-Gebiet entstehen. Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf nicht mehr als 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt – soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben –

Z	(Zahl der Vollgeschoße)	= 2
GRZ	(Grundflächenzahl)	= 0,8
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	= 1,6

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend der in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Werten.

- 0.1.2. Schallschutz:

Aus Gründen des Schallschutzes sind bei Wohngebäuden, deren Abstand weniger als 70 m von der geplanten Sammelstraße beträgt, die Grundrisse so zu gestalten, daß die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach Osten gerichtet sind. Außerdem dürfen wegen der

vorhandenen Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 8 bei evtl. Betriebswohnungen im westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes Schlafräume und Kinderzimmer nicht nach Westen orientiert werden.

0.3. GEBÄUDEFORM :

0.3.1. Wohn- und Bürogebäude :

Die Firstrichtungen für Wohn- und Bürogebäude sind parallel zu den Erschließungsstraßen anzuordnen und die Gebäude an die Baugrenze zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert bleibt, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. ¼ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldach mit Dachneigung 20°-33°. Kniestock bis max. 0,30 m zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachdeckung: Flachdachpfannen oder rostbraune Wellasbestzementplatten. Dachüberstände an der Traufe max. 50 cm und am Ortgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz.-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen (nach den Richtzahlen gemäß Art. 62 Abs. 2 BayBO).

0.4. EINFRIEDUNGEN :

0.4.1. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind frei von Bepflanzungen, Bebauungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zu halten, die höher als 80 cm, gemessen von der maßgebenden Fahrbahnkante aus, sind. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verz. und kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen max. Höhe 1,50 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig.

0.5. NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN :

0.5.1. Die Garagen sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude ggf. auch verschlammtes Vollziegelmauerwerk gestrichen.

0.5.2. Betriebsgebäude:

Dachneigung von 0° bis max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) von 6°-28° wie unter „Wohn- und Bürogebäude“ beschrieben, von 0°-5° Pappdacheindeckung. Die Traufhöhe darf (auch an der Talseite) gemessen ab natürlichem Gelände 7,0 m nicht übersteigen.

0.6. ABSTANDSFLÄCHEN :

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

0.7. EINGRÜNUNG :

Entlang und zwar innerhalb der nordwestlichen Gewerbegebietsgrenze ist ein 8 m breiter Streifen gruppenweise zu bepflanzen. Folgende Gehölze können dabei verwendet werden: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) u. a.

0.9. AUSSENWERBUNG :

0.9.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.