

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „RINGSTRASSE“

0.1. BAUWEISE :

- 0.1.6. offen, Abstandsflächen nach BayBO, soweit sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

0.2. FIRSTRICHTUNG :

- 0.2.1. Firstrichtung im angebauten Teil verläuft gleich des bestehenden Gebäudes.

0.3. EINFRIEDUNGEN :

- 0.3.1. An der Ringstraße senkrechter Holzlattenzaun, Gesamthöhe 1,20 m incl. 30 cm Sockelhöhe. Die Anschlüsse Dr.-Schrauth-, Martinistraße ohne Einfriedung, zu den Angrenzern bereits bestehende Einfriedung.
- 0.3.2. Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuchen, Liguster, Weißdorn, Eiche, Buche, Linde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Rotdorn, Schneeball.
- | | | |
|--------------------|-----------|-------------------|
| Mindestpflanzhöhe: | Sträucher | 0,60 m bis 0,80 m |
| | Heister | 2,00 m bis 2,50 m |
- Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz a 2 qm Pflanzstreifen
Als Baumarten zur Auswahl: Spitzahorn, Stieleiche, Silberlinde.
Als Sträucher können Wild- und Ziergehölze verwendet werden.

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

- 0.4.1. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit den vorgesehenen Garagen und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.
Firsthöhe: talseitig nicht über 2,75 m.
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.
- 0.4.2. Ausführung der Tiefgaragen in Stahlbeton mit Humus-Überdeckung und Rasensaat bzw. Bepflanzung.

0.6. GEBÄUDE :

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung :
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Dachform: | Flachdach
Satteldach 35° - 38° |
| Dachdeckung: | Pfannen, rotbraun oder rot |

0.7. FASSADE :

- 0.7.1. Behandlung der Außenfassade in strukturierten Putzarten verschiedener Körnung als Kunststoffputz.
- 0.7.2. Der Außenputz und der Farbton dürfen erst nach Festlegung und im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt (Stadtbauamt) ausgeführt werden.
- 0.7.3. Hauseingangstüren sind in Aluminium oder in Holz zulässig.
- 0.7.4. Holzverkleidungen als Fensterbrüstung etc. sind zulässig.

0.8. 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.

0.9. SCHALLSCHUTZ :

0.9.1. Zur Abwehr von Immissionen sind in die Gebäudefassaden zur südlichen Baugebietsgrenze entlang des dort anschließenden Grundstückes Fl.-Nr. 716 Verbund- oder Kastenfenster der Schallschutzklasse 4 nach den VDI-Richtlinien 2719/4/ einzubauen.

Außerdem sind die südlichen Umfassungswände der Wohnblöcke A + B einschalig /2/ aus 24 cm Kalksandvollsteinen (KSV), beidseitig verputzt, mit einer Rohdichte von 1,8 kg/cbm auszuführen.

0.9.2. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn Rölle (Fl.-Nr. 1749/6) ist eine insgesamt 2,80 m hohe Mauer auf eine Länge von ca. 48 m zur Abwehr von Immissionen (Lärm und Abgase) zwischen der vorhandenen Garage und der östlich davon ab-knickenden Baugebietsgrenze zu errichten. Dabei darf die Höhe der Mauer, bezogen auf das Geländeniveau des Grundstückes Rölle 1,30 m nicht überschreiten, d. h. die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzflächen sind entsprechend abzusenken.