

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „PÖLLING-BÜHL“

## 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.

### 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens ca. 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 der Ziffer 0.10.3.

### 0.5. GEBÄUDE :

- 0.5.1. Für Hauptgebäude auf den Parzellen Nr. 155, 156, 157 und 158 wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO Grenzanbaurecht festgesetzt.  
Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. und 2.1.3.:
- 0.5.2. Dachform: Satteldach 32° – 38° - auf den Parzellen 1 bis 34, Dachneigung 28°-34°  
Dachdeckung: Ziegel oder Beton, rotbraun oder rot  
Dachgauben: nur zulässig bei Dachneigungen von 37°-42° bis 1/12 der Länge der Traufe  
Kniestock: nicht über 0,50 m  
Ortgang: nicht über 0,10 m  
Traufe: nicht über 0,40 m einschl. Rinne  
Sockel: max. 0,50 m über OK Gehsteig

- 0.5.3. Fassade:  
 Liegende Fenster sind unzulässig.  
 Glasbausteinflächen nicht größer als 1,5 – 2,0 qm.  
 Hauseingangstüren in Aluminium nur in Ausführung dunkel eloxiert oder in Holz zulässig.  
 Eternitverkleidungen sind unzulässig.  
 Wellskobalit o. ä. als Vordächer oder an anderer Stelle verwendet ist unzulässig.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

- 0.6.5. 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 mit Flachdach auszuführen. Garagen mit Satteldach sind nur dort zulässig, wo die Firstrichtungen der Hauptgebäude parallel zur Straße verlaufen 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.

0.9. 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.

0.10. LANDSCHAFTSGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG :

- 0.10.1. Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Außer der Anlage von vorgeschriebenen Lärmschutzwällen dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- 0.10.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Grünanlagen und Vorgärten sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum von 2,0 bis 3,0 m Höhe zu pflanzen.
- 0.10.3. In Anlehnung an die natürliche Vegetation wird für die Bepflanzung folgende Artenauswahl getroffen:
- |                  |              |                      |            |
|------------------|--------------|----------------------|------------|
| Arten der Bäume: |              | Arten der Sträucher: |            |
| Eiche            | Vogelkirsche | Hasel                | Hartriegel |
| Buche            | Feldahorn    | Weißdorn             | Rotdorn    |
| Hainbuche        | Eberesche    | Heckenkirsche        | Liguster   |
| Linde            | Birke        | Pfaffenhütchen       | Schneeball |
| Esche            |              |                      |            |
- 0.10.4. Für die ausgewiesenen Randpflanzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:  
 Mindestpflanzhöhe: Sträucher: 0,60 bis 0,80 m  
 Heister: 2,00 bis 2,50 m  
 Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzstreifen und öffentliche Grünfläche
- 0.10.5. Kinderspielplätze sind als öffentliche Gemeinbedarfsanlagen anzulegen.

0.11. SCHALLSCHUTZ NACH DIN 18005 :

- 0.11.1 Das schallschutztechnische Gutachten der Fa. Müller-BBM GmbH, Planegg b. München, vom 10.09.1981 Nr. 8029/1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 0.11.2. In Schlaf- und Kinderzimmern ist für eine ausreichende Belüftung Sorge zu tragen ohne Öffnen von Fenstern:
- a) an den Nord-, Ost- und Westseiten von Häusern bis 180 m Abstand von Achse der B8,
  - b) mit Sicht nach Südwesten bis Südosten bei allen Häusern südlich der Nibelungenstraße,
  - c) mit Sicht auf den Äußeren Ring bis 150 m Abstand von diesem.
- 0.11.3. Bei den Hausreihen südlich der Jägerstraße in Nord-Südrichtung sind alle Aufenthaltsräume auf die Innenseite zu orientieren.
- 0.11.4. Bei den Häusern südlich der Jägerstraße und parallel zu dieser sind Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf die Nordseite zu legen.
- 0.11.5. Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB sind bei allen Aufenthaltsräumen erforderlich:
- a) an den Ost-, Nord- und Westfassaden der Häuser bis 50 m Abstand von der Bundesstraße 8,
  - b) an den Fronten der Häuser bis 60 m Abstand vom Äußeren Ring mit Sicht auf diesen,
  - c) an den Südost- bis Südwestfassaden der Häuser bis 150 m Abstand von der Bahnlinie.
- 0.11.6. Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB sind bei allen Aufenthaltsräumen erforderlich:
- a) an den Nord-, West- und Ostfassaden von Neubauten bis 35 m Abstand von der Achse der B8,
  - b) an den Süd-, West- und Ostfassaden südlich der Jägerstraße.