# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WALLENSTEINSTRASSE“

## A FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) nach § 4 BauNVO

0.1. BAUWEISE :

0.1.1. Offen, nach § 22 Abs. 2 BauNVO. (Parzellennummern 1-90, 121-129, 131-148). 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.

0.1.2. Geschlossen, nach § 22 Abs. 3 BauNVO. (Parzellennummern 91-120, 130, 149-176).

0.1.3. Für die Parzellen Nr. 149 mit 176 werden Hausgruppen von mehr als 50 m Länge nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 700 qm.

0.2.2. Bei Doppelhausbebauung je Haus mindestens 400 qm.

0.2.3. Bei Reihenhaus- und geschlossener Bauweise mindestens 160 qm.

0.3. FIRSTRICHTUNG :

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bis Ziffer 2.1.3. und ist bindend.

0.4. EINFRIEDUNGEN :

0.4.1. Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

0.4.2. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. bis 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:<br>Oberflächenbehandlung: Braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,25 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder Beton.<br>Maschendrahtzaun:<br>Kunststoffbeschichteter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten.<br>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 :

0.5.1. Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Sie sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO sind nur in Verbindung mit den Garagen zulässig.
Bauhütten sind nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu beseitigen.
Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen sind flache Pultdächer (max. 10° Neigung), Flach- und Satteldächer zulässig.

Nebengebäude und Garagen mit Satteldach sind nur dort zulässig, wo die Firstrichtungen der Hauptgebäude parallel zur Erschließungsstraße verlaufen und von denen je eine der Dachflächen mit der des Hauptgebäudes auf einer Ebene liegt. Hierfür ist abweichend von Art. 7 Abs. 5 BayBO eine Firsthöhe größer als 2,75 m zulässig.
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. bis 2.1.3.:

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach 32° – 42° |
| | I 35° - 42° |
| | II 32° - 35° |
| | III 32° - 35° |
| Dachdeckung: | Biber, Pfannen, rotbraun oder rot |
| Dachgauben: | unzulässig |
| Kniestock: | nicht über 0,50 m, bei II und III kein Kniestock zulässig. |
| Ortgang: | I nicht über 0,30 m |
| | II und III nicht über 0,20 m |
| Traufe: | I nicht über 0,50 m |
| | II und III nicht über 0,40 m |
| Dachfenster: | nicht über 1,00 qm |
| Fußbodenhöhe: | Den Gelände- und Bodenverhältnissen angepaßt. Nach Festlegung durch die Genehmigungsbehörde. |
| Sockelhöhe: | Max. 0,75 m über natürliches Gelände. |

0.7. FASSADEN:

0.7.1. Für Außenwände ist Putz mit mineralischen Bestandteilen und Kunststoffputz zulässig.

0.7.2. Putzstruktur und Farbgestaltung sind im Einvernehmen mit der Stadt Neumarkt auszuführen.

0.7.3. Fassadenverkleidungen sind in Holz oder Schiefer an Giebelflächen bzw. Ortgängen möglich, ebenfalls bei Garagen und Fensterbrüstungen.

0.7.4. Vordächer:
Vordächer sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden.

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 1,20 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 1,00 qm und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

0.9. SCHALLSCHUTZ (DIN 18005) :

0.9.1. Entlang der Bahnlinie ist eine geschlossene Randbebauung vorzusehen.

0.9.2. Die Wohnungsgrundrisse sind so vorzusehen, daß entlang der Bahnlinie bzw. bei Straßen keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

0.9.3. Die Schalldämmung des Daches bzw. der Außenwände muß mind. 10 dB höher liegen. (Erforderlich falls 0.9.2. nicht möglich)
Die Reihenhäuser auf den Grundstücken Fl.-Nr. 149 bis einschl. 176 und die dreigeschossigen Häuser auf dem Grundstück Fl.-Nr. 130 sind an den Wandseiten, die der Bahnlinie zugewandt sind, mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszurüsten.

0.9.4. Für Schallschutz sind Wälle mit einer Mindesthöhe von 7,0 m vom ebenen Gelände zu erstellen, die dem Baugebiet zugewandt, dicht zu bepflanzen sind.

0.9.5. Die durchschnittliche Höhe der Häuser soll in Bauweise

I ca. 7,00 m
II ca. 10,00 m
III ca. 12,00 m

vom ebenen Gelände gemessen, betragen.

0.10. AUSSENANLAGEN :

0.10.1. Geländehöhen sind an das Nachbargelände bzw. an Wege anzugleichen.

0.10.2. Vorhandene Bäume bzw. Baumgruppen sind soweit als möglich zu erhalten.

0.10.3. Pro Bauparzelle müssen mindestens 2 Bäume gepflanzt werden, wobei folgende Gehölzarten zu verwenden sind:

- Quercus robur
- Tilia cordata
- Acer platanoides

0.11. ENERGIEANLAGEN :

0.11.1. Energieanlagen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung liegen und gestalterisch nicht störend wirken.