TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „UNTER DEN LINDEN“

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) § 4 BAUNVO

1.1. GELTUNGSBEREICH :

Der räumliche Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Abs. 1-3

1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO)
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.
Als Höchstmaß gelten 2 Wohnungen

Z	= I+D	§ 18 BauNVO
GRZ	= 0,4	§ 19 BauNVO
GFZ	= 0,7	§ 20 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschoße (Z) wird entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4. BAUWEISE :

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan gilt:
Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
Abweichend hiervon sind Garagen, auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit den Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

1.5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mindestens 500 qm.

1.6. FIRSTRICHTUNG :

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.6.2 und ist bindend.

1.7. EINFRIEDUNG :

Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

Art:	Senkrechter Holzlatten-, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Maschendrahtzaun.
Höhe:	Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Vorgärten:	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

1.8. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE :

Für Garagen und Nebengebäude wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt.
An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbaren Zusammenhang mit diesem vorgesehenen Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Kellergaragen sind unzulässig.
Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung, etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
Ab 3,00 m Grenzabstand sind 2 Vollgeschoße (E+D) zulässig.
Zwischen Grenze und 3 metrigem Grenzabstand ist nur 1 Vollgeschoß zulässig.
Die Traufe von 3,00 m darf bei 1 Vollgeschoß nicht überschritten werden.
Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden.
Dacheindeckung soll in Material und Farbe an das Hauptgebäude angeglichen und ausgeführt werden.
Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude (umbauter Raum < 50 cbm) sind außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandflächen zulässig.

1.9 HAUPTGEBÄUDE :

Dachform
Die Hauptgebäude erhalten Satteldächer.
Dachneigung
DN = 36° - 42°
Dachdeckung
Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgauben
Dachgauben sind im mittleren Drittel der Dachfläche als Einzelgauben zulässig.
Die Breite der Dachgauben darf max. 1,30 m betragen.
Dacheindeckung soll in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.
Dachflächenfenster
Querschnitte über 1,00 qm sind unzulässig.
Kniestock
Max. 50 cm
Dachüberstände
Ortgang: max. 20 cm
Traufe: max. 40 cm incl. Dachrinne
Sockel: max. 50 cm über Oberkante Gehsteig

1.10 FASSADEN :

Die Außenwände sind zu verputzen und in einem hellen Farbton zu streichen.
Vordächer sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Dächern gestaltet und einbezogen werden.
Als Eingangsüberdachung sind größere Dachüberstände, max. 1,50 m, zulässig.

1.11 WERBEANLAGEN :

Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig.
Genehmigungen sind gesondert zu beantragen.

1.12 AUSSENANLAGEN

Geländehöhen sind an das Nachbargelände bzw. an die angrenzenden Wege anzugleichen.
Vorhandene Bäume und Baumgruppen sind gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Neumarkt zu erhalten.
Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.
Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

1.13 BESTANDSCHUTZ :

Bestehende Gebäude zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses genießen Bestandsschutz, auch wenn sie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nach 1.3 überschreiten.