

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Bauweise

Besondere Bauweise:

Zulässig ist die halboffene Bauweise, d.h. an die durch Planzeichen (Pfeil) gekennzeichnete Grenze muß angebaut werden. Zu der gegenüberliegenden Grenze ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Geschlossene Bauweise:

Zulässig im Rahmen der überbaubaren Grundstückflächen

1.2 Lärmschutz

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach DIN 4109, Tabelle 8 (s. Anlage 3) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen für den Lärmschutzbereich V (Straßenseite) bzw. IV (Seitenflächen) und III (rückwärtige Wand) auszuführen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer. Für Gebäude an der Reilinger Straße ist auch das Krüppelwalmdach zulässig, wenn das Gebäude giebelständig zur Straße steht und eingeschossig ist.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

2.2 Dachfarbe, Dachdeckung

Zulässig nur Ziegeldächer im Farbton rot bis braun.

2.3 Dachaufbauten

Zulässig sind Schleppdach - oder Satteldachgauben. Einzelgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m, Doppelgauben eine max. Breite von 2,50 m haben.

Die Front der Dachgauben muß von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, daß mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen.

Erker und Fassenvorsprünge bis zu 1,0 m mit bis über die Traufe reichenden Giebelwänden (Firshöhe des Giebels max. bis halbe Dachhöhe) sind bis zu einer Breite von 3,50 m ebenfalls zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Dachüberstand

Die Gebäude sind mit einem Dachüberstand an der Traufe von 0,3 m bis 0,5 m und am Ortgang von 0 bis 0,2 m zu errichten, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

Nachbargrenzen dürfen nicht überbaut werden.

2.5 Wand-/Firshöhen

Wandhöhe = Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Gehweghinterkante

2.6 Fassaden

Glatte und glänzende Oberflächen (z. B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zulässig.

2.7 Fenster, Schaufenster Tore

Fenster und Schaufenster sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster ist möglich. Der Abstand von Gebäudekanten muß mind. 0,5 m betragen. Material: Holz oder holzähnlich (z. B. weiße Kunststofffenster oder braun eloxierte Alu-Fenster)

2.8 Sockel

Die Gebäude entlang der Reilinger Straße und der Pfalzstraße sind auf einen Sockel von 0,5 - 0,8 m Höhe aufzubauen. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt.

3.0 Hinweise

3.1 Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Wallgraben-Pfalz-Marktstraße"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wallgraben-Pfalz-Marktstraße".

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans "Wallgraben-Pfalz-Marktstraße" für den Teilaufhebungsbereich ihre Gültigkeit.

3.2 Lärmschutz

Unter Anwendung der Tabellen 8,9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauanträgen entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außentüren ermittelt werden.

Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muß der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ nach Punkt 10 - Schalldämmung und Lüftung - zu beachten.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände.

Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrißgestaltung noch zu verstärken.