

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4**

**„An der Niedermaker Straße“**

**der Gemeinde Röttenbach**

**- Satzung -**

## § 1

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „An der Niedermauker Straße“ wird der vom Ingenieurbüro P4, Nürnberg, am 04.12.2002 aufgestellte und am 21.01.2004 letztmals geänderte Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und diesem Textteil.

## § 2

Der Bereich der 1. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.

## § 3

Stellflächen und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

## § 4

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden. Soweit der Plan der 1. Änderung dies vorsieht, kann auch an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gebaut werden. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgelegt.

## § 5

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt allgemein 38° – 48°.
2. Gebäude, für die die Bezeichnung SD zutrifft, sind mit Satteldächern auszubilden. Gebäude mit der Bezeichnung SD, WD sind wahlweise mit Sattel- oder Walmdächern auszubilden.
3. Einzelne Gebäudeteile können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach ausgebildet werden.
4. Geneigte Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln oder Betonsteinen auszuführen.
5. Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.

**§ 6**

Im Bereich des Stauraums vor den Garagen darf das Grundstück nicht eingefriedet werden. Soweit längere Garagenzufahrten vorgesehen sind, ist das Tor in der Einfriedung, durch das die Garage erreicht wird, um mindestens 5,00 m hinter die straßenseitige Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

**§ 7**

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei bauliche Anlagen, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

**§ 8**

- 1) Die Befestigung von Terrassen und Hofeinfahrten ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 2) Am Westrand des Änderungsbereichs ist eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern anzulegen. Die Regelungen zum Grenzabstand von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind dabei einzuhalten.

**§ 9**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Röttenbach, 13.10.2005

Gemeinde Röttenbach



Schneider

Erster Bürgermeister

