

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 " BREITENLOHER WEG " ORTSTEIL MÜHLSTETTEN

Die Gemeinde Röttenbach erläßt als Satzung aufgrund

§ 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253),

**§ 1 des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993
(BGBl I S. 622)**

Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.04.1994 (GVBl S. 251),

**Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom
06.01.1993 (GVBl S. 65),**

i.d. jeweils gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 " BREITENLOHER WEG " ORTSTEIL MÜHLSTETTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Punkt 1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO; i.d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Punkt 2.) Maß der baulichen Nutzung

Als höchstes Maß der baulichen Nutzung gilt der im Planblatt in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert.

Punkt 3.) Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, (Erdgeschoß und Dachgeschoß).

Punkt 4.) Stellplätze und Garagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Werden Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garage der Geschoßfläche nicht angerechnet.

Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder Toren abgetrennt werden dürfen.

Freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtete Garagen sind grundsätzlich in Bauart, Material und Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen.

Bei giebelseitig zusammengebauten Grenzgaragen ist die Traufe auf gleicher Höhe zu führen, die Dächer neigungsgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.

Der Stauraum vor der Garage, kann als Stellplatz ausgewiesen werden.

Punkt 5.) Dächer, Dachaufbauten, Kniestöcke

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 45° - 55°.

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachsteinen zu erfolgen.

Dachgauben sind als Satteldach- und Schleppgauben zulässig.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,20 m betragen.

Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchhäuser mit Satteldach, bei welchen die Giebelwand lotrecht aus der Außenwand des darunterliegenden Geschosses hervorgehen muß, zulässig. Der zulässige Dachüberstand an Ortgang und Traufe des Zwerchgiebels darf nicht größer sein als beim Haupthaus.

Dachflächenfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von mehr als 2 % der Dachfläche nicht zulässig. Die Einzelgrößen dürfen 1,5 m² nicht überschreiten.

Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,20 m.

Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.

Dachüberstände

Ortgang: max. 20 cm
Traufe: max. 50 cm

Kniestock max. 50 cm (OK-Rohdecke - UK-statisch erforderlicher Fußpfette)

Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Punkt 6.) Fenster, Türen

Fenster sind als stehende Formate z.B. in den Seitenverhältnissen
B : H = 2 - 3 zu 4 - 5 auszuführen.

Bei größerem Belichtungsbedarf muß dieser durch die Addition von Einzelfenstern erzielt werden. Dabei müssen die Fenster durch Pfeiler und Setzhölzer voneinander getrennt werden. Obengenanntes gilt nicht für Wintergärten.

Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten.

Punkt 7.) Höheneinstellung der Gebäude

Im gesamten Planungsgebiet ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses max. 50 cm über vorhandenem Gelände zulässig. Die Höhenquoten der einzelnen Gebäude sind im Planblatt eingetragen. Dieser Punkt ist nach erfolgter Straßenplanung zu präzisieren und dem Landratsamt vorzulegen.

Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriß und den Ansichten darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur **im unmittelbaren Hausbereich** in geringem Maße zulässig. Ein Abfangen von Terrassenebenen mittels Stützmauern gegenüber dem vorhandenen Gelände ist unzulässig. Die Anpassung an das vorhandene Gelände hat über Böschungen Neigung < 30° zu erfolgen.

Punkt 8.) Schutzmaßnahmen

Da der Abstand zum angrenzenden Wald für die Gebäude 1 + 2 unter 25 m beträgt, ist im Eingabeplan die statische Ausbildung des Dachstuhls, um eine Gefährdung für Leib und Leben der Bewohner durch umstürzende Bäume zu verhindern, nachzuweisen und geeignete Maßnahmen am Bauwerk durchzuführen.
Der Wald ist durch Prallbleche vor Funkenflug zu schützen (Gebäude 1,2 +3).

Punkt 9.) Fassaden und Materialien

Nicht zugelassen für Außenwände sind:

- glänzender Putz
- andere glänzende Materialien
- Fliesen oder Plattenverkleidungen
- Asbestverkleidungen

Für die Farbgebung:

- metallische Farben
- glänzende Farben
- grell leuchtende Farben
- reine, unvermischte, intensive Farbtöne

Es sollen für die Außenwände bevorzugt werden:

- Holz
- geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk
- Glas

Für die Farbgebung:

- Pastelltöne
- erdfarbene Töne
- gebrochene Weißtöne

Punkt 10.) Einfriedungen

Zulässig sind zu den Straßen:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung

Zulässig zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind desweiteren:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) dicht hinterpflanzt, $h = \max. 1,0 \text{ m}$.
- Die max. Höhe für Zäune beträgt $1,0 \text{ m}$.
- Die Errichtung von Mauerwerk- oder Betonabgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune, ist nicht zulässig.
- Rabatten sind zulässig
- Der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.

Punkt 11.) Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten und Hofbefestigungen sind nicht vollflächig zu versiegeln. Pflasterungen sind mit Rasenfugen auszuführen.

Sehr empfehlenswert sind:

- Natursteinpflaster
- Klinkerpflaster
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decken
- Betonkleinpflaster
- Betonplatten bis 30/30 cm

Unzulässig sind:

- Asphaltdecken
- Betondecken
- Großformatige Betonplatten
- Vollflächige Versiegelungen

Punkt 12.) Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Neupflanzung an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Umgestaltung der angrenzenden Flächen sind die Gehölze gem. DIN 18920 RSBB gegen Beschädigungen zu sichern.

Punkt 13.) Gehölzpflanzungen

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Punkt 14.) Gehölzpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)

Auf den öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei innerhalb des Geltungsbereichs im Straßenraum jeweils die gleiche Art zu verwenden ist. Geeignete Baumarten:

Stiel-Eiche (Quercus robur)	H	4xv	STU 18-20
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	H	4xv	STU 18-20
Winter-Linde (Tilia cordata)	H	4xv	STU 18-20

Punkt 15.) Baumpflanzung ohne Standortbindung (Pflanzgebot B)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der privaten Grundstücke mindestens ein mittelkroniger Laubbaum pro Baugrundstück zu pflanzen.

Geeignete Baumarten z.B.:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuß	(Juglans regia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zierapfel	(Malus i. Sorten)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hochstämmige Obstbäume	

Unzulässig sind nicht standortheimische Koniferen über 2m Wuchshöhe.

Punkt 16.) Heckenpflanzung auf öffentlicher Grünfläche (Pflanzgebot C)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebietes ist eine standortgerechte 4-reihige Hecke mit 3m breitem, westexponiertem Saum anzulegen. Pflanzdichte 1Stck. / m²; Pflanzung in Gruppen zu 3-5 Exemplaren einer Art, der Baumanteil soll 15% nicht übersteigen. Der Saum ist mit zusätzlichen Strukturen wie Totholz- oder Lesesteinhaufen auszustatten und soll der Sukzession (Eigenentwicklung) überlassen werden. Pflege des Saums durch Herbstmahd nach Bedarf alle 2- 4 Jahre.

Zu verwendende Arten- und Qualitäten:

Stiel- Eiche	Quercus robur	H 2xv, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	Hei 2xv, 100-150
Brombeere	Rubus fruticosus	Str. Tb.
Holunder	Sambucus nigra	Str. 2xv, 60-100
Hunds-Rose	Rosa canina	Str. 2xv, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Str. 2xv, 60-100
Liguster	Ligustrum vulgare	Str. 2xv, 60-100
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str. 2xv, 60-100
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str. 2xv, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	Str. 2xv, 60-100
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str. 2xv, 60-100

Punkt 17.) Zu pflanzende Hecken auf privaten Grünflächen (Pflanzgebot D)

Die an die westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Nr. 9, 10, 11, 13, 15 und 16 sind auf einer Tiefe von 3,50m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereichs, dicht mit Büschen und mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene 20m Grundstücksbreite zu bepflanzen.

Geeignete Arten siehe Pflanzgebot B und C. Alternativ sind auch geschnittene Hecken aus Laubgehölzen wie z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), oder Liguster (Ligustrum vulgare) und freiwachsende Hecken aus Ziersträuchern zulässig.

Punkt 18.) Unterpflanzung und Gestaltung der Baumstandorte an den Verkehrsflächen

Die Baumstandorte auf den öffentlichen Grünflächen, die an Verkehrsflächen angrenzen, sollen durch Hochborde und geeignete Schutzvorrichtungen vor Überfahren gesichert und mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden. Geeignet sind z.B.:

Fingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Bodendeckerrosen	Rosa spec.
Johannisbeere	Ribes alpinum "Schmidt"
Kriech-Weide	Salix repens
Immergrün	Vinca minor
Storchschnabel	Geranium i.S.

Punkt 19.) Fassadenbegrünung

30% der nicht durch Fenster unterbrochenen Fassadenfläche und freistehende Garagen sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenauswahl:

Hedera helix (Efeu)	
Parthenocissus qu. "Engelmannii" (Wilder Wein)	keine Kletterhilfe erforderlich
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)	
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)	
Lonicera i.S. (Geißblatt)	
Clematis tangutica (Gelbe Waldrebe)	
Clematis montana "Rubens" (Waldrebe)	technische Rankhilfe erforderlich
Clematis vitalba (Wilde Waldrebe)	
Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	
Wisteria sinensis (Blauregen)	

Punkt 20.) Müllentsorgung

Die für die getrennte Müllfassung notwendigen Container sind, insofern sie nicht in die Garagen oder ins Gebäude integriert werden können, den einzelnen Hauseingängen zuzuordnen. Hierbei sind die Müllboxen durch Rankgitter, geschnittene Hecken oder andere geeignete Gestaltungsmaßnahmen in die Hausgärten einzubinden.

Punkt 21.) Freiflächengestaltung

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Grundstücke ist durch entsprechende Darstellungen im Bauantrag nachzuweisen.

Punkt 22.) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten Planungsrechtliche Vorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft

Abgeändert, Georgensgmünd-Roth, den 27. Juli 1995

ARCHITEKTURBÜRO

Thomas Wenzel
Dipl.Ing.(FH) Architekt

LANDSCHAFTSPLANUNG

JÖRG Ermisch
Dipl. Ing. (FH)