

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr 1 BauGB)**

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

#### 1.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB), (§§ 16-20 BauNVO)**

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs.1 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl, die überbaubare Fläche, der Nachweispflicht für Stellplätze sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2 Die höchstzulässige Anzahl und Art der Vollgeschosse sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung als Festsetzung vermerkt.

#### 1.3 **Bauweise (§ 22 BauNVO) und Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO)**

1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO mit der Einschränkung, daß ausschließlich entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone Einzelhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind mit folgenden Abweichungen:

1.3.1.1 daß Garagen nach Pkt. 1.6 der weiteren textlichen Festsetzungen im Rahmen des Art. 7 [4] BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, insoweit wird die Grenzbebauung festgesetzt.

1.3.2 Die sich bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung der Baukörper ergebenden Abstandsflächen müssen den Vorschriften des Art. 6 Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen.

1.3.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planblatt festgesetzt, gemessen am höchsten Schnittpunkt mit der zugeordneten Erschließungsfläche.

#### 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)**

Die im Planblatt eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

#### 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)**

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

#### 1.6 **Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB)**

1.6.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, soweit nicht im Rahmen des Bebauungsplanes andere Bereiche vorgesehen sind.

1.6.2 Die Höhe der Stellplatzablösegebühr ergibt sich aus der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach in der jeweils gültigen Fassung.

1.6.3 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist im Sinne des § 9 [1] Nr. 22 BauGB unzulässig.

1.6.4 Stellplätze auf dem Grundstück sind, wenn nicht anders dargestellt, nur bis zur gartenseitigen, straßenabgewandten Baugrenze zulässig.

- 1.7 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1** Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen; hochstämmige Bäume dürfen gepflanzt werden.
- 1.7.2** Die Pflanzungen entlang Bundesstraße und den Erschließungsstraßen sind mit dem Straßenbauamt bzw. mit der Gemeinde Röttenbach abzustimmen.
- 1.8 Fußbodenhöhe, Anschluß an natürliches Gelände (§ 9 [2] BauGB)**
- 1.8.1** Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der an der Grundstücksgrenze gemessenen mittleren Höhe der Erschließungsstraße liegen.
- 1.8.2** Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur im Inneren der Grundstücksflächen zulässig. Eine Angleichung an das natürliche Geländeniveau hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.
- 1.9 Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a, b BauGB)**
- 1.9.1** An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.
- 1.10 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen (§ 9 Abs. [1] Nr. 4 BauGB, § 14 [1] BauNVO)**
- 1.10.1 Nebenanlagen**
- 1.10.1.1** Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.
- 1.10.1.2** Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 2,50 x 3,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.
- 1.10.1.3** Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 1.10.1.4** Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- 1.11 Emissionen/Immissionen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)**
- 1.11.1** Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist gemäß der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – in der neusten Ausgabe – mit dem Bauantrag vorzulegen.  
Sofern möglich, sollen Schlaf- und Kinderzimmer auf die Südseite der im Planblatt mit A bis L gekennzeichneten Gebäude orientiert werden. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer der in der im Planblatt dargestellten Tabelle aufgeführten Gebäude- und Fassadenorientierungen wird der Einbau geeigneter Schalldämmlüfter empfohlen.
- 1.12 Grundwasserschutz (§ 9 [1] Nr. 16 BauGB)**
- 1.12.1** Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
- 1.13 Lage am Gewässer**  
Erdauffüllungen und Zäune mit einem Abstand von weniger als 10m zum Gewässer sind nicht zulässig.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 98 [1] Nr 1 BayBO i.V.m. § 9 [4] BauGB)

#### 2.1. **Dächer**

- 2.1.1 Für Hauptgebäude sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.
- 2.1.2 Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 50 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gestattet. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe max 50 cm betragen.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep-, und Satteldachgauben in einer Ebene zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Satteldachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 1,50 m und Schleppegauben bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 2,50 m zulässig.  
Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppegauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.
- 2.1.4 Die Dachflächen der Gebäude sind in rotem Farbton mit Ton- oder Betonsteinen einzudecken. Schlep- und Satteldachgauben sind mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach.
- 2.1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.6 Liegende Belichtungsfenster sind mit einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m<sup>2</sup> pro Seite zulässig. Solarzellen und -kollektoren sind gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mindestens 0,50 m für Dachfenster und Solarzellen und -kollektoren.

#### 2.2 **Anbauten**

- 2.2.1 Anbauten mit einer Tiefe über 1,20 m müssen sich nach dem bestehenden Gebäude richten. Dächer von Anbauten sind in Form, Neigung Traufhöhe und -ausbildung, sowie Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Gesamtbreite darf 4/7 der jeweiligen Hausseite nicht übersteigen. Die maximale Firsthöhe ist die des bestehenden Hauptdaches.
- 2.2.2 Zwerchhäuser bis zu einer Tiefe von 1,20 m und bis zu einer Breite von 1/3 der gesamten Hausbreite sind zugelassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen, vom First mindestens 1,00 m. Satteldächer von Zwerchhäusern müssen sich der Dachneigung des Hauptdaches angleichen.
- 2.2.3 Freiauskragende Balkone sind nicht statthaft.

#### 2.3 **Garagen**

- 2.3.1 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 0,5m als Pflanzstreifen festgesetzt.
- 2.3.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 2.3.3 Dächer von Einzel- oder Doppelgaragen sind auszubilden:
- als Satteldach, Dachneigung mindestens 42° oder
  - in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude.

Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

## **2.4 Fassaden**

**2.4.1** Zur Farbgebung sind helle, warme Töne sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

**2.4.2** Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein bestehen, mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich, Spritzputz oder Kratzputz zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit glasierten Spaltriemchen, Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Asbestzement- oder Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material dürfen nicht angebracht werden.

**2.4.3** Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung,
- gemauerte Brüstung, verputzt und
- aus Stahl.

## **2.5 Einfriedungen (Art.98 [1] Nr. 4 BayBO i.V.m. §9 [4] BauGB)**

**2.5.1** Die Abgrenzung privater Flächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur ohne Begrenzung, mit Hecken aus Laubgehölzen, mit vertikalen Holzlattenzäunen ( max. Höhe 0,8m) ohne Sockelmauerwerk oder mit Hecken vor Maschendrahtzäunen (Hecke straßenseitig) erfolgen. Die Zaunhöhe darf hierbei 0,80 m, gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Rabatten und Sockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Sie sind im Gefälle der Erschließungsstraße anzugleichen.

**2.5.2** Seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind als Drahtgeflechtzäune in einer Höhe von max. 0.80 m oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Sockel sind hier unzulässig.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

## **2.7 Antennen**

Mit Ausnahme von Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.

## **2.8 Lagerhaltung**

Die Lagerung von Verpackungen, Bierkästen usw. ist sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

### III Grünordnung

#### 3.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 [1]. Nr. 25 BauGB.

#### 3.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

3.2.1 Veränderungen im bestehenden Grünbestand dürfen nur in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen werden.

3.2.2 Die Pflanzungen im Planungsgebiet sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

#### 3.3 **Pflanzgebote (§ 9 [1] Nr.25 b BauGB)**

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf Grundlage der heimischen, standortgerechten Vegetation durchzuführen. Es sollten die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten verwendet werden.

3.3.1 An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind heimische Laubbäume möglichst aus dem Artenspektrum der beiliegenden Pflanzenliste zu pflanzen.

3.3.2 Im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken zur freien Landschaft eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung vorgeschrieben. Der Baumanteil muß mindestens 30% der zu pflanzenden Gehölze betragen. Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage standortgerechter heimischer Vegetation durchzuführen. Es sind die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten zu verwenden.

#### 3.3.3 **Unbebaute Bereiche**

In den unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum, möglichst nach beiliegender Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

#### 3.4 **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen, Fernmeldeanlagen u.ä. zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Neuverlegung o.g. Leitungen ist der Mindestabstand zu geplanten oder vorhandenen Baumstandorten von seiten des Leitungsträgers einzuhalten oder bei Unterschreitung im Einzelfall entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 3.5 **Pflanzlisten**

zu verwendende Pflanzen:

##### 3.5.1 **Bäume (S = auch für den Straßenraum):**

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus exelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere (S)
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)

### 3.5.2 Obstbäume

Apfel	z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne	z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge,	Fränkische Hauszwetschge

### 3.5.3 Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen ***
Ligustrum vulgare	- Liguster ***
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche ***
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball***

\*\*\* Diese Pflanzen sind giftig und daher zur Einfriedung von Kinderspielbereichen nicht geeignet.

### 3.5.4 Gehölzarten mit Kletterhilfe:

Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera henryi	- Geißblatt
Lonicera x hechtottii	- Geißblatt
Clematis montana	- Waldrebe
Clematis vitalba	- Waldrebe
Clematis Hybriden	- Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

### 3.5.5 Gehölzarten ohne Kletterhilfe:

Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

## 4 Nachrichtliche Übernahme

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.

## 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft