

Aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung fuer den Freistaat Bayern in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Röttenbach folgende

### **Änderungs - Satzung (Neufassung)**

zum Bebauungsplan Nr. 9 "An der Turnhalle"  
Gemeinde Röttenbach, Landkreis Roth

Für das Gebiet "An der Turnhalle" gilt das vom Büro Sipos Architektur + Stadtplanung Schwabach am 25.06.1981 ausgearbeitete und am **23.11.1987** letztmalig geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Fläche für Gemeinbedarf ( § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

##### **1.2 Mass der baulichen Nutzung**

---

Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubare Fläche, sowie der Groesse der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Mass baulicher Nutzung ergibt.



## 1.3 Bauweise

-----

- 1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit folgender Abweichung:

Kleingaragen sowie damit verbundene Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Garagenflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch dann, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

- 1.3.2 Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Bei Integrierung der Garagen unter das Hauptdach kann die Garage auch ausserhalb der für Garagen vorgesehenen Fläche errichtet werden.

## 1.4 Stellplätze und Garagen

-----

- 1.4.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Dieser Bereich darf zur Erschliessungsstrasse nicht eingezäunt werden.
- 1.4.2 Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4.3 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt.
- 1.4.4 Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung).



## 1.5 Schallschutz

---

Die Häuser an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes entlang der Staatsstrasse 2923 sind so zu planen, dass die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite liegen. Bei Nichteinhaltung einer solchen Grundrisslösung sind Schallschutzfenster einzubauen.

## 1.6 Flächen für Aufschüttungen

---

Geländebewegungen, von OK fertige Strassendecke gemessen, sind grundsätzlich in gleichmässiger Steigung Strasse/Gebäude anzuschütten bzw. im Strassenverlauf zügig dem Strassenniveau anzupassen.

## 1.7 Sichtdreiecke

---

In Sichtdreiecken dürfen keinerlei Hochbauten und Anpflanzungen jeder Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine grössere Höhe als 1.00 m über der Fahrbahn erreichen.

## 1.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

---

1.8.1 Im Bereich der öffentlichen Wohnstrassen mit einem Pflanzgebot i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind hier heimische, mittelkronige Laubgehölze zu pflanzen, z.B.:

- Hainbuche-Eberesche-Vogelbeere-Feldahorn.

Bei Verwendung von grosskronigen Bäumen an Plätzen z.B.

- Eiche-Linde-Birke-Ahorn.

1.8.2 Im privaten Gartenbereich beträgt die erforderliche Mindestpflanzdichte 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche.



## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

---

### 2.1 Dächer

---

2.1.1 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei Gebäuden von 45 - 52 Grad Dachneigung generell 30 cm. Frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 30 cm und an der Traufe 50 cm betragen.

2.1.2 Dachaufbauten sind nur bis 2/3 der Trauflänge zulässig und müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben. Sie dürfen eine max. Einzelbreite von 1,80 m nicht überschreiten.

Liegende Belichtungsfenster dürfen auf einer Seite max. 1/3 der dort schräg gemessenen Dachfläche betragen.

2.1.3 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rot - rotbraunen Materialien einzudecken. Wellasbestzementdeckung ist unzulässig.

2.1.4 Sämtliche Einzel- und Doppelgaragen einschl. der Nebengebäude sowie die Trafohäuser sind mit Satteldach mind. 30 Grad Dachneigung auszubilden.

2.1.5 Bei Einbeziehung der Garagen und Nebengebäude unter das Hauptdach muss mind. die Dachfläche der Strassenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten. Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Strasse erhalten.

### 2.2 Fussbodenhöhe

---

Der OK Erdgeschoss-Fussboden darf am höchsten Gelände- punkt nicht höher als 50 cm über dieser bestehenden Gebäudekante liegen.

Ausnahmen: Anschlusschwierigkeiten bei Ver- und Entsorgungsanlagen.



## 2.3 Einfriedungen

---

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Fusswege im Vorgartenbereich wird eine max. Zaunhöhe von 0.80 m über OK der anschliessenden Strassen und Wege zugelassen. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter Holzlattung mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen.
2. Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1.50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschliesslich sockellose Einfriedungen zulässig sind.

## 2.4 Fassaden

---

- 2.4.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig. Zu verwenden sind:

glatter Reibputz, Spritzputz und Kunststoffputz in Verbindung mit Holzverbretterungen.  
Verboten sind grosse und tiefe Strukturen.

- 2.4.2 Balkonbrüstungen sind zulässig: Vertikale Holzlattung, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen - verputzt.

## 2.5 Stellung der baulichen Anlagen

---

- 2.5.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind zwingend einzuhalten, ausgenommen sind Garagen.

## 4. INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, ausser Kraft.

Röttenbach, 25.07.1988

Gemeinde Röttenbach

*Wechsler*  
.....  
Wechsler  
1. Bürgermeister