



# ORTSGEMEINDE RELSBERG

## BEBAUUNGSPLAN "SCHLÖSSERT"

### ÄNDERUNGSPLAN I MIT ERWEITERUNG

M = 1:1000

#### ZEICHENERKLÄRUNG:

WA	II	BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
GRZ	0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
D = 18°-38°	△	DACHNEIGUNG	BAUWEISE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBAuG und § 8 4. und 22 Abs. 2 BauNVO)  
II ZWEI VOLLESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG und § 9 Abs. 2 Nr. 3 und 10 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 4 LBauO)  
GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG und § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 8 7 und 19 BauNVO)  
GRZ 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG und § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 8 17 und 20 BauNVO)  
D = 18°-38° DACHNEIGUNG  
△ OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG und § 22 Abs. 2 BauNVO)  
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBAuG)  
↔ STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE - FIRSTRICHTUNG - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)  
- - - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)  
- - - VORGESCHLAGENE - UNVERBINDLICHE - GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
--- VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
--- HÖHENLINIE MIT ANGABE DER HÖHE ÜBER NN  
--- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)  
--- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)  
○ UMFORMERSTATION (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAuG)  
↑ MASSANGABE IN METERN  
--- VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE MIT FLURSTÜCKS - NR.

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am **9.7.1978** beschlossen (Ermächtigung zur Aufstellung).
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.7.1978** öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BBAuG).
3. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2a Abs. 2 und 3 BBAuG erfolgte am **16.8.1978** in Form einer Bürgeranhörung. *alle Haushaltungen*
4. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am **13.4.1978** beschlossen (Annahme des aufgestellten Planes).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte am **30.4.1978**.
6. Dieser Plan lag in der Zeit vom **16.4.1978** bis einschließlich (Sonntag) **20.4.1978** öffentlich aus (§ 2a Abs. 6 Satz 1 BBAuG).
7. Während der Auslegungen gingen *keine* Bedenken und Anregungen gem. § 2a (6) Satz 2 BBAuG ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am **13.4.1978** gemäß § 2a (6) Satz 4 BBAuG beschlossen hat. Diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht hatten, wurden mit Schreiben vom **13.4.1978** über das Ergebnis dieser Sitzung in Kenntnis gesetzt (§ 2a (6) Satz 4 BBAuG).
8. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BBAuG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am **13.4.1978**.
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAuG):
- I. Ausfertigung**  
Genehmigt mit Beschluss vom **28.08.1980**  
**AN-63/80-13-BELSEB/10**  
An den Kreisrat, den **28.08.1980**  
Kreisrat Reibersberg  
Im Auftrag:  
Der Ortsbürgermeister:  
Wolfsstein, im September 1978  
Wolfsstein im Oktober 1979
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBAuG erfolgte am **29.9.1980**

- b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFR 18 der baulichen Anlagen höchstens 30 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte 1.5 a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBAuG und § 1 der 8. Landesverordnung vom 4.2.1969 - GVBl. S. 78 - i.V. mit § 97 Abs. 2 Buchst. a LBO -alt- und § 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 der Landesbauordnung -LBAuO- neu)
- 2.1 Dachformen
- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen von 18° - 38° Dachneigung zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei ausmittigen First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15° - 75° nicht unter bzw. überschreiten.
- c) Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 3 Abs. 1 BBAuG).
- 2.2 Dachneigungen
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- 2.3 Dachaufbauten
- Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengleichte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unbetreten.
- 2.4 Dachneigendeckungen
- Die Dachneigendeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material erfolgen.
- 2.5 Kniestöcke
- Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18°-30° die Höhe von 25 cm, bei 30°-38° die Höhe von 50 cm, gemessen von OK Roddecke bis UK Fußplatte, nicht überschreiten.
- 2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbansätze baulicher Anlagen
- An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbansätze in grellen (strebenden) Farben untersagt.
- 2.7 Einfriedungen
- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Mauerwerk u. ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt 2.6 dieser Text-Festsetzungen. Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

- Textliche Festsetzungen zum Änderungsplan I mit Erweiterung zum Bebauungsplan "Schlössert" der Ortsgemeinde Reibersberg
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 und 2 Abs. 8 Bundesbaugesetz -BBAuG- i.V. mit der Baunutzungsverordnung -BaunVO-
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG)
- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO).
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind eingeschobig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBAuO-).
- b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVv-).
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Gelände-Verhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG i.V. mit § 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 GarVv).
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBAuG).
- 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)
- a) Es sind sowie Stellplätze herzustellen wie aufgrund § 71 Landesbauordnung (LBAuO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich und anderer Vorkehrungen gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohnung (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.4 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird (§§ 71 und 13 LBAuO und § 2 Abs. 2 GarVv).
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.4 a) festgesetzten Umfang zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).
- 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAuG)
- a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Objekte aus den fertigen Erdgeschosshöhen baulicher Anlagen (OKFR.16) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 m über oberbante (OK) Gelbweh bzw. Erschließungsstraße liegen.