

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM ÄNDERUNGSPLAN II ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"PFARRACKER, TEIL A"**

**IN DER ORTSGEMEINDE ROTHSELBERG**

aufgestellt: 20.05.98 (Ke/Kh)

geändert:

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Baugebiet**

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### **1.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen sowie Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ohne feste Überdachung zulässig.

#### **1.3.3. Stellung baulicher Anlagen**

Die im Plan angegebenen Firstrichtungen sind verbindlich. Anbauten (Nebentrakte) in rechtwinkliger Stellung zum Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich dessen Erscheinungsbild unterordnen.

#### **1.4 Höhe der baulichen Anlagen**

- a) Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

#### **1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden.

Nebengebäude (einschließlich Garagen) sind eingeschößig bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.

Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze, jedoch im Abstand von mindestens 5,5 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück ein gesonderter Abstellplatz nachgewiesen wird.

Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen**

- a) Dachformen:  
Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
- b) Dachneigung  
Die Dachneigung beträgt 18° bis 38°.
- c) Dachaufbauten:  
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.
- d) Dacheindeckung:  
Die Dacheindeckung darf nur mit dunkel getöntem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

e) Kniestöcke:

Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° bis 30° die Höhe von 25 cm und bei einer Dachneigung von 31° bis 37° die Höhe von 50 cm (nur bei 38° die Höhe von 75 cm) nicht überschreiten.

Diese Höhe wird von der Oberkante Decke bis Unterkante Fußfette gemessen.

**2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen**

a) Die hausumgebenden Anlagen müssen sich dem Straßen- und Ortsbild unterordnen.

b) Einfriedungen:

Alle Grundstücke können entlang der Straßen eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

c) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung und Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

**3. Nachrichtliche Übernahmen**

• Baugrunduntersuchung:

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

**4. Hinweise**

• Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.

• Die Begrünung von Mauern, Zäunen, Fassaden und Flachdächern ist erwünscht.

Rothselberg, den 12. Aug. 98.....

  
.....  
- Ortsbürgermeister -