

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

NR. 18 „AM OBSTGARTEN“

(EHEMALS „AM GEMEINDEZENTRUM WEST“)



SATZUNG

GEMEINDE RÖTTENBACH

AUSFERTIGUNG - STAND: 21.02.2013

**büro für architektur und städtebau
thomas wenzel architekt dipl. ing. (fh)**

**ermisch & partner landschaftsplanung
j. u. i. ermisch dipl. ing. (fh), landschaftsarchitekten**

Die Gemeinde Röttenbach erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- aufgrund Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende

SATZUNG ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18
„AM OBSTGARTEN“
(EHEMALS „AM GEMEINDEZENTRUM WEST“)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“ (ehemals „Am Gemeindezentrum West“) gilt das am 21.02.2013 ausgearbeitete Planblatt des Architekturbüros Thomas Wenzel und des Landschaftsarchitekturbüros Ermisch & Partner. Es ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Planänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes und den textlichen Festsetzungen.

§ 3
Textliche Festsetzungen

4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Einschränkung, dass als Hausform ausschließlich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

5. Dachform

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen und sollten begrünt werden.

6. Dachneigung/Firstrichtung/Eindeckung/Dachüberstände

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden bei den zulässigen Dachformen (Nr. 2.) mit 16° - 53° festgesetzt.

Frei auskragende Dachüberstände:	Ortgang:	max. 50,0 cm
	Traufe:	max. 75,0 cm

8. Kniestöcke / Traufhöhen

Kniestöcke sind bei den Hauptdächern und Zwerchhäusern nur in der Bauweise „E+D“ zulässig.

Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

Die Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 6,00m ab OKFFB Erdgeschoßebene nicht überschreiten.

13. Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit Holzlattenzäunen, und/oder Stabgitterzäunen, jedoch ohne Sockelmauerwerk erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Es sind auch Naturstein-Mauern bis zu einer Höhe vom max. 0,60 m zugelassen, soweit dadurch nicht der Eindruck einer geschlossenen Wand entsteht.

Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe sind möglich.

Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig.

Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

17. Schallschutz

Entlang der Staatsstraße Röttenbach – Mühlstetten ist gemäß Plandarstellung eine Lärmschutzwand lt. LGA-Gutachten QEMATAS 8461062 vom 27.04.2006 zu integrieren.

Die minimale Höhe der Lärmschutzmassnahme und ihre Lage sind im Planblatt festgesetzt.

Zusätzlich ist die Bebauung im Bereich der zwei Erschließungstrassen durch passive Schallschutzmassnahmen lt. LGA-Gutachten QEMATAS 8461062 vom 27.04.2006 zu schützen.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist in den betroffenen Gebäuden eine geeignete Grundrissorientierung oder passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Belüftung) vorzusehen.

18. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind an den Einmündungen in die Staatsstraße herzustellen und freizuhalten. Die Seitenlängen der Sichtdreiecke betragen 3,0 m gemessen ab Fahrbahnrand der Staatsstraße in Achse der untergeordneten Straßen und jeweils 70,0 m nach beiden Seiten in Achse der Staatsstraße.

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über die Fahrbahn erreichen.

Die Anbauverbotszone zum Rand der Staatsstraße beträgt 15 m.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“ (ehemals „Am Gemeindezentrum West“) tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, außer Kraft.

Röttenbach, 21. Feb. 2013



Thomas Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)