



E i c

R.7

M II
SD 20-30P
GF 14

M II
SD 20-30P
GF 14

335
WR I
A W 20-30P
SD 20-30P

WR I
A W 20-30P
SD 20-30P

WA I
SD 20-30P
GF 2

WA I
SD 20-30P
GF 2

WA I
SD 20-30P
GF 2

WR I
SD 20-30P
GF 2

WR I
A W 20-30P

36

37

25

42



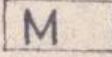









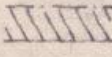






234


Lehngässenäcker








ROTTENBACH



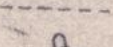


Legende

	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Straßenverkehrsfläche
	Grünflächen
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Trafostation
	Freileitung mit Masten
	Anbaufreie Zone - Elektroleitung
	Anbaufreie Zone - Staatsstraße
	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Stellplätze
	Gemeinschaftsgaragen
	Garagen
	Sichtdreieck - N. RAL.

F Fußweg
WD Walmdach
 SD Satteldach - Firstrichtung zwingend

D. 30° Dachneigung
 Fläche für Gemeinbedarf
 Verwaltungsgebäude
 Kinderspielplatz
 Kindergarten
 Kirche
 Friedhof
 Wasserflächen

2. H N W E I S E

 Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke
 Ursprüngliche Flurstücksgrenzen
 Bestehende Gebäude
173/2 Flurstücksnummern

Bebauungsplan Nr. 5 „Mitte“

mit allen Änderungen

Textliche Festsetzungen:

(rechtsverbindlich seit 23.06.1998)

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücke

Abs. 1: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m².

Abs. 2: Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, 2,75 m Gebäudehöhe und 2 m Wandhöhe zulässig.

Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO soll keine Anwendung finden.

Abs. 3: Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstmaße des § 17 BauNVO festgesetzt, soweit sich nicht aus Festsetzungen im Plan über die Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Flächen, die GRZ und die GFZ geringere Werte ergeben.

§ 2 Anbauten

Anbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

§ 3 Dachausbildung und Höhe der baulichen Anlagen

Abs. 1: Die Hauptgebäude erhalten Walm- oder Satteldächer.

Bei eingeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 30 ° - 47 ° festgesetzt. Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm. Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise im Mittel maximal 9,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird die Dachneigung auf 25 ° - 40 ° festgesetzt. Zulässig sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm. Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise im Mittel maximal 11,00 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche sein.

Grenzgebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 6 m und einer Wandhöhe von 3 m zulässig.

Abs. 1 a: Gebäude mit der Geschößzahl E + U sind als sog. Hangtypen nach Möglichkeit so zu errichten, daß sie hangseitig erdgeschossig sind und talseitig zweigeschossig erscheinen.

Abs. 2: Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Wandhöhe maximal 3 m und Gebäudehöhe maximal 6 m (bei Satteldächern).

§ 4 Dachausbauten

Siehe Dachgaubensatzung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Außengestaltung

Abs. 1: Die Außenwände des Gebäudes sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Nutzungsbeginn zu verputzen und mit einem der Umgebung angepassten Farbanstrich zu versehen.

Wenn außergewöhnliche Putzmuster oder Farbanstriche verwendet oder Außenverkleidungen angebracht werden sollen, ist vor Ausführung der Arbeit unter Vorlage entsprechender Muster die Zustimmung hierzu bei der Gemeinde einzuholen.

Die Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Ziegeln - entsprechend der Umgebung angepasst - einzudecken.

Abs. 2: Die Sockelhöhe der Gebäude liegt zwischen + 0,30 und + 0,50 m über der Oberkante der natürlichen oder bei Hanglage der festgelegten Geländehöhe (für Hanglagen Bergseite maßgebend).

§ 6 Garagen

Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.

§ 7 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Garagen sind auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen zulässig.

§ 8 Einfriedungen

Abs. 1: Einfriedungen entlang der Straße sind straßenweise einheitlich zu gestalten.

Abs. 2: Einfriedungen (einschließlich Mauern) entlang der Straße sind in einer Gesamthöhe von 1,00 m (einschließlich Sockel), im Übrigen mit einer Gesamthöhe von 1,50 m (einschließlich Sockel) zulässig.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt Art. 89 BayBO entsprechend.

§ 10 Sonstiges

Für waldnahe Baugrundstücke sind die Bauvorschriften der Forstämter (bezüglich Kamin-ausbildung und Einfriedung) zu beachten.