



823

P

e

823/4

821

820

Kudetenstraße

WA	
0,4	
H-D	SD
VE	40-48

WA	
0,4	
H-D	SD
	40-48

WA	
0,4	
H-D	SD
	40-48



FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von
Bebauungsplan Nr. 4 und geändertem Bebauungsplan Nr. 3

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen

3. Maß der baulichen Nutzung

II=I+D

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht
aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein
geringeres Maß der Nutzung ergibt.

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

Als höchstzulässiges Maß der Geschoßflächenzahl, soweit sich
nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres
Maß der Nutzung ergibt.

MAX
TH 3,50

Maximale Traufhöhe 3,50m (bei Garagen und Nebengebäuden
2,75m) über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungs-
behörde festgelegten Geländeoberfläche, bergseits
gemessen.

Die Firsthöhe darf bei Garagen und Nebengebäuden 6,00 m nicht
überschreiten, gemessen von der natürlichen, bestehenden
Geländeoberfläche oder von der Kreisverwaltungsbehörde
festgelegten Geländeoberfläche, bergseits gemessen.

4. Bauweise, Baugrenze

O offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)



Es sind Einzelhäuser zulässig mit bis zu 2 Wohnungen mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

Die Bestimmungen von Artikel 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) sind zu beachten

Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muß mindestens 5m betragen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude



Hauptfirstrichtung, zwingend

SD
40 - 48

Satteldach, Dachneigung 40 - 48 Grad

Kniestöcke sind bis höchstens 0,80 m zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.

Dacheindeckung ziegelrot mit Dachziegeln oder Betondachsteinen.

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m inkl. Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m



Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamtfirstlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Nur in der Vorderansichtsfläche der Dachgauben sind Fenster zulässig. Die dürfen Einzelnen nicht breiter sein als 1,50 m. Die größtmögliche Gesamthöhe der Dachgauben darf in der Fensterebene 1,30 m nicht überschreiten. Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebelgauben mit einer Breite von über 1,50 m bis höchstens 3,0 m sind pro Dachseite nur einmal zulässig.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Die Dachgestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite: Länge = 1 : 1,2.

Werden nachbarliche Garagen an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten.

Eine nachfolgend zu errichtende Garage hat sich an der bestehenden Nachbargarage anzugleichen.


Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.


Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Sockel dürfen eine Höhe von 0,20m nicht überschreiten. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.


Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nur bis 0,50 m verändert werden. Weitergehende notwendige Gelände- veränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Ansbach vorgenommen werden.


Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

6. Verkehrsflächen

- 
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

- 
Straßenverkehrsflächen

- 
Verkehrsberuhigter Bereich

- 
Sichtdreieck mit Maßzahlen

Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit diese sich um mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen.



F+R

8. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot, Bäume und Sträucher usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:



Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)



Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Es sind im Bereich des Kinderspielplatzes und in den Wohnbereichen nach Möglichkeit ungiftige und dornenfreie Sträucher zu verwenden.



Spielplatz

GA ST

P1 P12

437

9. Stellplätze

Nach Art. 91 Bay.BO, Absatz 1, Nr. 3, in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

10. Sonstige Festsetzungen



Maßzahlen in Meter



Öffentliche Parkfläche



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses






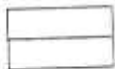
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, ohne Ein- und Ausgänge

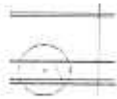
Bei der Neuverlegung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, elektrische Versorgungsleitungen o. ä. ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Überschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

11. Duldungsverpflichtung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser Landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsmissionen sind zu erwarten und hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 811 Flurstücknummer
-  Gebäude bestehend
-  Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von
Mischverkehrsfläche, Parkstreifen und Grünstreifen
(Straßenbegleitgrün)

F + R

Fußweg und Radweg

Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahrten sowie Hausdrainagenwasser ist soweit wie möglich zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden. Einer Versickerung in Sickerschächten wird nicht zugestimmt. Es wird einer Versickerung über eine belebte Bodenzone (Grünmulde) empfohlen.

Die Errichtung von Rückhaltebehältern für Regenwasser wird empfohlen, Überschussmengen können dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

GA ST

Flächen für Stellplätze, eingeschobige Garagen

P1 P12

Parzellennummer

437

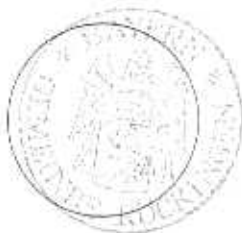
Höhenlinien mit Höhenangaben



VERFAHREN

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.04.97 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 97 hat in der Zeit vom 26.05.97 bis 26.06.97 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.99 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.99 bis 25.11.99 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.98 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.04.99 bis 31.05.99 beteiligt.
- e) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.12.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.99 als Satzung beschlossen.
- f) Das Landratsamt Ansbach hat den Bebauungsplan mit dem Bescheid vom 20.03.2000 Nr. 610.205941 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ~~ortsüblich bekanntgemacht~~ *genehmigt*.
- g) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 11.04.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.



Röckingen, den 11.04.2000
Gemeinde Röckingen

[Signature]
Kunder, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Röckingen erläßt aufgrund des §2. Abs. 1, des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl. S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung