

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR: E 14 DER STADT ROTH FÜR  
DAS GEBIET " BRUNNAUER WEG " ORTSTEIL ECKERSMÜHLEN

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1976 (veröffentl. BGBI. S. 2.256), sowie des Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BayBO in der Fassung vom 01.10.1974 (veröffentl. GVBl. S. 513) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern vom 31.05.78 (GVBl S. 353) erläßt die Stadt Roth folgende mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom ~~22. APR. 1982~~ <sup>22. APR. 1980</sup> Nr. ~~386/80~~ genehmigte

S A T Z U N G

§ 1 Für das Gebiet "Am Brunnaauer Weg" gilt der vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipos, Schwabach am 20.3.1981 ausgearbeitete Plan, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen und Ergänzungen,

a) Kleingaragen sowie damit verbundene Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Garagenflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch dann, wenn sie ans Hauptgebäude angebaut werden. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

b) In den Bereichen der Reihen- bzw. Kettenbebauung (jeweils westlich und südlich der Straßen A + B) ist eine Zeilenbauweise bis maximal 75 m Länge zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Swimmingpools, Pergolen und Oberdachungen.

### 3. Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
- 3.2 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesene Fläche reicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.
- 3.3 Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

### 4. Gestaltungsvorschriften

- 4.1 Die Garagen können in Flachdachbauweise oder in Satteldachbauweise errichtet werden, wenn diese Dachneigung der des Hauptdaches entspricht. Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung).
- 4.2 Bei freistehenden Grenzgaragen oder bei Einbeziehung der Garage unter das Hauptdach, sowie bei Einbeziehung der Doppelgaragen unter ein gemeinsames Satteldach kann die Firsthöhe eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen, wenn die Traufhöhe der Garagen nicht 2,75 m überschreitet und die Dachfläche geschlossen bleibt. Zusammengebaute Doppelgaragen mit Satteldach sollen die Firstrichtung parallel zur Straße erhalten.
- 4.3 Die Oberkante EG-Fußboden darf bei ebenem und leicht fallendem Gebäude nicht höher als 30 cm über Fertig-Oberkante Erschließungsstraße bzw. -wegen liegen. Geländebewegungen von OK fertige Straßendecke gemessen, sind grundsätzlich über eine Aufschüttung von max. 80 cm unzulässig.
- 4.4 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei Gebäude E + D 50 cm, sonst 25 cm. Freiauskragende sichtbare Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen, Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40 ° bis 2/3 bei Trauflänge zulässig. Sie dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte dürfen auf einer Seite max. 1/3 der dort schräg gemessenen Dachfläche betragen. Die Entfernungen der Einschnitte, sowohl vom Ortsgang als auch untereinander müssen mind. 1,50 m betragen. Flächen zwischen Traufe und OK-Brüstung der Dacheinschnitte müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachflächen entsprechen.
- 4.5 Einfriedungen sind als Mauern oder Zäune zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Fußwege im Vorgartenbereich wird eine max. Zaunhöhe von 0,50 m über OK der anschließenden Straßen und Wege zugelassen. Die gartenseitige Parzellierung kann ebenfalls durch Hecken und Zäune erfolgen, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind.

Garagenvorhöfe sind als Stauraum von mind. 5,00 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht eingezäunt werden. Bei Reihenhäusern ist keine Einfriedung der Vorgärten zulässig.

- 4.6 In Sichtdreiecken dürfen keinerlei Hochbauten und Anpflanzungen jeder Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

- 4.7 Die öffentlichen Fußwege, auch die, welche als Verbindungs- und Zulieferungswege gelten, sind im Belag von den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich abzugrenzen. Dies kann sowohl durch eine Pflasterrinne als Abgrenzung, als auch durch ganzflächig anders gepflasterte Wege geschehen.
- 4.8 Die Dachflächen der Einzelhäuser sind in naturrotem Farbton mit Biberschwanzeindeckung zu gestalten. Bei der Reihenhausbebauung in naturrotem Farbton, sowie die Eindeckung der Garagen bei Satteldachausführung.
- 4.9 Balkonbrüstungen sind nur in vertikaler Holzlattung gestattet. Kunststoffprodukte sind unzulässig.
- X 4.10 Die Hausgärten sind mit mittelkronigen einheimischen Laubhölzern locker zu durchgrünen.
- 4.11 Zur Farbgebung sollen helle, jedoch keine reinweißen Farbtöne verwendet werden. Fassadenverkleidungen in Asbestzementplatten o.ä. sind nicht zugelassen.
- 4.12 Fertighausbauten und Garagen dürfen sich in Form, Material und Ausführung von Bauten in üblicher Massivbauweise nicht wesentlich unterscheiden.
- § 2 Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

