

2. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt (Nutzungsschablonen) festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise:

a) Es gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, daß als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind.

Abweichend hiervon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 Bayer. Bauordnung auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig - selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

b) Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

4. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbauten Flächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

1.1 Für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 - 48° festgesetzt. Abwalmungen sind ausgeschlossen.

1.2 Für Nebengebäude und Garagen, soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind, werden Satteldächer festgesetzt. Für gemeinsame Grenzbauten ist die gleiche Dachform und Dachneigung festgesetzt.

2. Einfriedungen:

2.1 Innerhalb des Baugebietes dürfen die Einfriedungen nicht höher als 1 m, gemessen von der Oberkante des Gehsteiges, sein. Zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Holzlattenzäune mit vertikaler Lattenrichtung ohne Sockelbauten zu verwenden. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Maschendraht zulässig, die an den Übergangsbereichen zur freien Landschaft in einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze innerhalb der Eingrünung zu errichten sind. Die Höhe dieser Einfriedungen wird auf 1,20 m begrenzt.

2.2 Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über Fahrbahn erreichen.

3. Äußere Gestaltung:

Die Dächer sind mit kleinschuppigem Ziegelmateriale zu decken. Als Farbe ist naturrot zu wählen.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Bestandssicherung

Der in der Planzeichnung dargestellte als dauerhaft zu erhaltende Gehölzbestand ist zu sichern. Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind im Bestandsplan und in der Begründung nachgewiesen.

2. Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft dieser Nutzung vorzubehalten und von Bebauung freizuhalten.

2.1 Öffentliche Grünflächen / Spielplatz

Die in der Planzeichnung eingetragene Teilfläche ist für die Anlage einer Spielfläche vorzusehen.

2.2 Öffentliche Grünflächen / Biotopentwicklungsfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Biotopentwicklungsfläche ist als öffentliche Grünfläche der naturnahen Entwicklung vorbehalten.

3. Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind den Hausgärten zugeordnet und von Bebauung und Oberflächenbefestigung dauerhaft freizuhalten.

4. Pflanzgebote mit Standortbindung

4.1 Pflanzgebot A

Pflanzung von Hochstämmen im Straßenraum

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Hochstämme der nachstehenden Gattung, Art und Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<i>Acer platanoides</i> ,	H,	3 x v,	14-16 StU
<i>Quercus robur</i> ,	H,	3 x v,	14-16 StU
<i>Sorbus aucuparia</i> ,	H,	3 x v,	14-16 StU
<i>Tilia cordata</i> ,	H,	3 x v,	14-16 StU
<i>Fraxinus excelsior</i>	H,	3 x v,	14-16 StU

4.2 Pflanzgebot B

Pflanzung von Obsthochstämmen auf privaten Grünflächen

An den im Plan eingetragenen Standorten sind Obsthochstämme (standortgerechte Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Pflanzgebote ohne Standortbindung

5.1 Pflanzgebot C

Baum- und Strauchpflanzung entlang der Erschließungsstraße
Auf den im Plan eingetragenen Flächen sind Gehölze der nachstehenden Gattung, Art und Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

30% <i>Acer campestre</i> , Hei,	2 x v,	175-200cm
30% <i>Prunus spinosa</i> ,	2 x v,	60-100cm
20% <i>Crataegus monogyna</i> ,	2 x v,	60-100cm
10% <i>Rosa canina</i> ,	2 x v,	60-100cm
10% <i>Sambucus nigra</i> ,	2 x v,	60-100cm

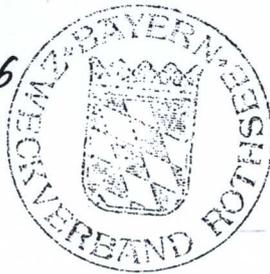
5.2 Pflanzgebot D

Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung

Auf den im Plan eingetragenen Flächen sind Obsthochstämme (standortgerechte Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Roth, den 17.09.1996
Zweckverband Rothsee



Herbert Edstein

Verbandsvorsitzender