

Anlage zum Bebauungsplan "Auf der Rose- II. Teil"

TEXTFESTSETZUNGEN

Präambel

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) in Verbindung mit der Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Vierten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18. April 1974 werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. Festsetzungen gemäß BBauG § 9 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Das gesamte Baugebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses B.-Planes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 4, sowie § 18 BauNVO) beträgt "1". Ausnahmsweise kann ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Kellergeschoß und ein im Dachraum liegendes Vollgeschoß zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO) darf "0,5" nicht überschreiten.

*geändert lt. Beschl. des Ortsvereins
Rosenheim vom
21. Nov. 1980.*

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO) darf "0,5" nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird "offene" Bauweise festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sichtflächen als Teile der öffentlichen Grünfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die geplante Darstellung des Ausbaues der Verkehrsflächen entspricht dem vorgesehenen Ausbau. Die Verkehrsflächen sind nach Landeskoordinaten festgelegt und gelten als Festsetzung.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Festsetzung als Kinderspielplatz

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Die Flächen sind von Aufbauten und Pflanzungen, die den Wasserabfluß behindern, freizuhalten.

8. Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen

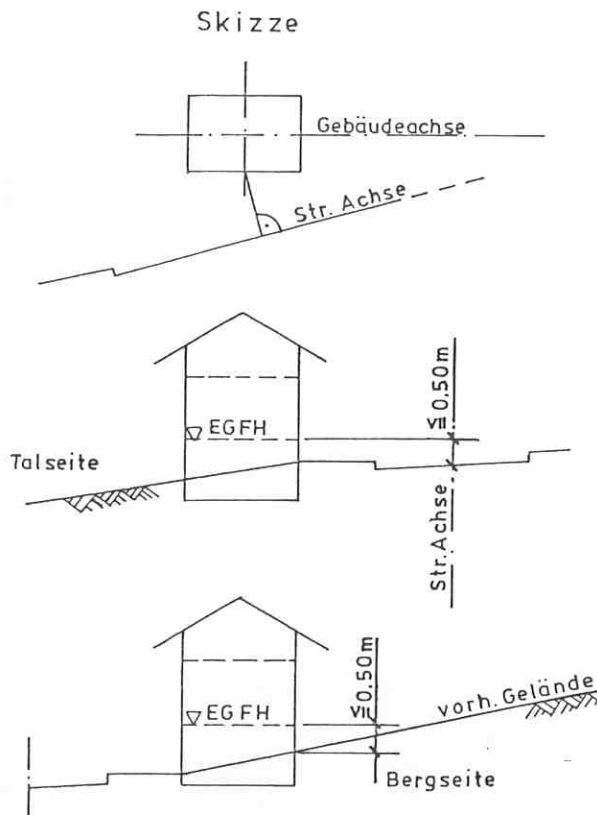
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Der Grundstückseigentümer hat die Anlage von Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper auf seinem Grundstück zu dulden.

Die Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen.

9. Festsetzungen von Erdgeschoßfußbodenhöhen

(§ 9 Abs. 2 BBauG)



Der Erdgeschoßfußboden der Gebäude an der Talseite soll nicht mehr als 0,50 m über Höhe der geplanten Achse der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufenseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

Der Erdgeschoßfußboden der Gebäude an der Bergseite soll nicht mehr als 0,50 m über der vorhandenen Geländehöhe an der Bergseite liegen, bezogen auf die Außenwand des Gebäudes an der Bergseite. Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufenseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

B. Festsetzungen gemäß LBauO

1. Gestaltungsvorschriften gemäß § 123 LBauO

Fassaden und Dachdeckung

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen oder Platten mit eingelegten oder aufgeprägten Steinimitationen. Dachflächen geplanter Gebäude sind nur in dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farben zulässig. Großformatige Kunststoff- und Asbesttafeln sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Eingangsüberdachungen aus Wellasbestzementplatten oder gewellten Kunststofftafeln.

2. Dachformen

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist unverbindlich. Die Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten. Garagen und sonstige eingeschossige Nebengebäude werden auch mit Flachdach zugelassen.

Dachgaupen sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelängen und als Einzelgaupe zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

3. Garagen

Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Ausgenommen hiervon sind im Gebäude eingebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus einen geringeren Abstand als 5,00 m zur Verkehrsfläche hat.

Für die Außenfläche der Garagen sind ausschließlich die Materialien zulässig, die auch für die zugehörigen Hauptgebäude zulässig sind und verwendet werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgesetzt ist, und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbare und/oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen. Auf den an den Wald angrenzenden Grundstücken ist die Errichtung von offenen Feuerstellen nicht gestattet.

Ausgefertigt:

05.01.1989

Rosenheim, den
Ortsgemeinde Rosenheim

Hahmann

(Hahmann)

- Ortsbürgermeister -

