

**Bebauungsplan der Gemeinde Rosenheim/Ww. für das Teilgebiet  
" N a s s e S t r u t h "  
gemäß § 9 des BBauG.vom 23.Juni 1960 (BGBl.I.S. 341).**

**T e x t   z u m   B e b a u u n g s p l a n**  
=====

**I.**

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Bodenordnung (§§ 45 - 84 des BBauG.vom 23. Juni 1960).
2. Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:
  - Straßenbreiten
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Baulinien und B<sub>g</sub>ugrenzen
  - Abstände von vorhandenen Punkten.

**II.**

Das zu erschließende Baugebiet liegt rechts der K 114 nach Nauroth und links der K 115 nach Luckenbach. Die genaue Umgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine graue Linie markiert und die betroffenen Grundstücke (Flurstücksnummern) sind in der Satzung aufgeführt. Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 vorgesehen.

**III.**

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 Quadratmeter.

**IV.**

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

1. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das zulässig Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung 4/10 der Grundstücksfläche. Die Geschoßflächenzahl darf für eingeschossige Gebäude höchstens 0,4 und für die übrigen Gebäude höchstens 0,7 betragen. Für die Abstände zwischen den Gebäuden und Straßen gelten die B<sub>g</sub>ulinien. Für alle anderen Abstände sind die Richtlinien der Landesbauordnung maßgebend. Die Gebäude

dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die einzelnen Gebäude gelten nur als Signatur.

2. Für alle neu zu errichtenden Gebäude gilt je nach Geländeneigung wahlweise die ein-, zwei- oder dreigeschossige Bauweise nach folgende Erklärung:

Kellergeschoß unter 1,20 m der umgebenden Geländeoberfläche + Erdgeschoß = eingeschossige Bauweise

Kellergeschoß über 1,20 m der umgebenden Geländeoberfläche + Erdgeschoß = zweigeschossige Bauweise

Kellergeschoß unter 1,20 m der umgebenden Geländeoberfläche + Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß mit mehr als  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche als nutzbare Wohnfläche wie vor beschrieben

= zweigeschossige Bauweise

Kellergeschoß über 1,20 m der umgebenden Geländeoberfläche + Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß mit mehr als  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche als nutzbare Wohnfläche wie oben beschrieben

= dreigeschossige Bauweise

Die bergseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über Gelände liegen. Die talseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ergibt sich aus dem Geländeverlauf, darf aber 3,00 m nicht übersteigen, ggf. ist das Gelände entsprechend aufzufüllen. Wird ein Oropel vorgesehen, so darf die Höhe einschl. Fußpfette 0,40 m bis 0,80 m betragen.

3. Für die Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. Als Dacheindeckung sollen Schiefer, dunkel engoblierte Pfannen, dunkler Zementasbest oder in Farbe und Struktur gleichwertiges Material verwendet werden.

Dachgauben sind nur bei Dachneigung von  $40^\circ$  bis  $45^\circ$  und ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Sie dürfen höchstens  $\frac{1}{3}$  der Frontbreite einnehmen und nicht mehr als 3,00 m an die Giebel heranreichen. Giebelräume sind von Giebel aus zu belichten. Die Traufkante darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

4. Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder dergleichen als Bedachungsmaterial ist unzulässig sowie die Bekleidung der Außenwände mit dergleichen Material.

5. Gemäß §§ 12 (2) und 14 der Bauordnungsverordnung sind Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen

Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig, wo Wohngebäude in einem Abstand von 5,00 m und mehr zur Straße stehen, oder es durch die geneigten Geländebeziehungen bedingt ist, sind eingebaute, angebaute oder Einzelgaragen nicht an die Baulinie gebunden und können vorgezogen werden. Bedingt ist jedoch, daß zwischen Garage und Straße ein PKW-Abstellplatz verbleibt. Der Wagen muß in jeder Falle von der Straße abgestellt werden können. Für Garagen, die an das Wohnhaus angebaut werden, gelten für die Lückelhöhe die gleichen Bestimmungen wie für das Wohnhaus.

Ist bei fallendem Gelände eine Einzelgarage freistehend in größerem Abstand von der Straße errichtet, so darf ihre talseitige Lückelhöhe 1,00 m nicht überschreiten.

Wenn freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohnhaus anzugleichen.

Für das Baugelände ist die Putzbauweise in ihren verschiedenen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit nicht glasierten Fliesen.

6. Die Grundstücke sind gegen die Nachbarflurstücke und zu den Straßen durch lebende Hecken einzufrieden. Besteht ausnahmsweise die Notwendigkeit, eine Mauer mit Zaun anzulegen, so darf die Mauer nicht höher als 30 cm über dem Gelände bzw. der Straße liegen und der Zaun die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten sind als Ziergärten auszubilden und zu unterhalten. Bei der Anlage von Gärten, Hecken, Mauern und Zäunen soll sich der allgemeinen Gestaltung des Straßenzuges angepaßt werden. Darunter ist nicht zu verstehen, daß alles gleich wird, vielmehr sollen krasse gestalterische Gegensätze vermieden werden.

7. Entlang der Kreisstraße 114 erhält die Gemeinde unterhalb des Hauses Brenner einen Geländestreifen von 5,00 m, oberhalb einen von 3,00 m. Dieser Geländestreifen soll mit Bereschen angepflanzt werden und verhindern, daß die angrenzenden Grundstückseigentümer eine Ausfahrt auf die K 114 ausbauen können. Im übrigen sind diese Grundstücke gegen die K 114 lückenlos einzufrieden.

In den Endspitzen werden Bereschen oder Bastarden angepflanzt. Die Grundstückseigentümer sollen angehalten werden, auf ihren Grundstücken Obstbäume anzupflanzen.

Wiesbaden, w., den ..... 1966



Stadtschreiber -

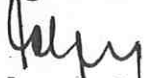
Ausfertigung:

Dieser Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Rosenheim als Satzung beschlossen.

Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB angeordnet.

Rosenheim, den 26.05.2003

Ortsgemeinde Rosenheim



(Selzer, Ortsbürgermeister)

