

Bebauungsplan der Gemeinde Rosenheim/Ww. für das Teilgebiet  
"Nasse Struth"  
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 Baugrenzen

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/lo 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 Baulinien. 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  
wehlweise 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 + ausgebautes Dachgeschoß mit mehr als 2/3 der  
Grundfläche als nutzbare Dachfläche wie vor beschrieben

= zweigeschossige Bauweise

Kellergeschoß über 1,20 m der umgebenden Geländeoberfläche +  
Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß mit mehr als 2/3 der  
Grundfläche als nutzbare Dachfläche wie oben beschrieben

= dreigeschossige Bauweise

Die bergseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr  
als 0,40 m über Gelände liegen. Die talseitige Oberkante des Erd-  
geschoßfußbodens ergibt sich aus dem Geländevertlauf, darf aber  
3,00 m nicht übersteigen, ggf. ist das Gelände entsprechend aufzu-  
füllen. Wird ein Tempel vorgesehen, so darf die Höhe einschl.  
Fußfette 0,40 m bis 0,80 m betragen.

3. Für die Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von  $30^\circ$  bis  $45^\circ$   
zulässig. Als Dachziehdeckung sollen Schiefer, dunkel eingobierte  
Pflanzen, dunkler Zementasbest oder in Farbe und Struktur gleichwer-  
tiges Material verwendet werden.

Dachgaupen sind nur bei Dachneigung von  $40^\circ$  bis  $45^\circ$  und ausgebautem  
Dachgeschoß zulässig. Sie dürfen höchstens 1/3 der Frontbreite ein-  
nehmen und nicht mehr als 3,00 m an die Giebel heranreichen. Giebel-  
räume sind von Giebel aus zu belichten. Die Trauflinie darf durch  
Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

4. Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder vergleichbar als  
Dachungsmaterial ist unzulässig sowie die Bekleidung der Außen-  
wände mit derartigen Materialien.

5. Gemäß § 12 (2) und 14 der Nutzungsverordnung 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 Geländeverhältnisse 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 Stockelhöhe 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 Stockelhöhe 1,00 m nicht überschreiten.

Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Rückansicht dieser Kellergeschosse durch Einbau entsprechender Fenster sowie durch Futzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohnhaus anzugeleichen.

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

6. Die Grundstücke sind gegen die Nachbarflurstücke und zu den Straßenzügen durch lebende Hecken einzufrieden. Besteht auf Anhauseite die Notwendigkeit, eine Lauer mit Zaun anzulegen, so darf die Lauer 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 Zierwälle auszubilden und zu unterhalten. Bei der Anlage von Gärten, Hecken, Bauern und Blumen 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 Ortes Brenner einen Geländestreifen von 5,00 m, oberhalb einen von 3,00 m. Dieser Geländestreifen soll mit Ahornen angepflanzt werden und verhindern, daß die angrenzenden Grundstückseigentümer eine Ausfahrt auf die F 114 ausbauen können. In Übrigen sind diese Grundstücke gegen die F 114 lückenlos einzufrieden.

In den Endeplätzchen werden Ahornen oder Fächerkiefern angepflanzt. Die Grundstückseigentümer sollen angehalten werden, auf ihren Grundstücken Obstbäume anzupflanzen.

Oppenheim a., den ..... 1966. - Gemeindeverwaltung Oppenheim



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)

