

# Ä N D E R U N G S S A T Z U N G

## zum Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt als Änderungssatzung aufgrund der

§§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622)

§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 12.07.1982 (GVBl S. 419),

Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 01.06.1993 (GVBl S. 65)

in der jeweils gültigen Fassung die

Bebauungsplanänderung Nr. 10 des Bebauungsplanes 1 a Untermainbach.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Stellplätze, Zufahrten und Garagen werden der Grundflächenzahl nicht zugerechnet.

#### 3. Bauweise

Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes wird die geschlossene, im südlichen die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Stellplätze und Garagen

- Im Bereich der Seniorenwohnanlage werden pro Wohneinheit 0,2 Stellplätze festgesetzt.

Für Besucher und Personal sind desweiteren mindestens 8 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen.

- Im Bereich der Reihenhäuser und Geschöwohnungen sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Werden Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garage weder auf die Grundfläche noch auf die Geschößfläche angerechnet.
- Vor Garagen sind Stauräume von grundsätzlich 5,0 m Tiefe anzuordnen, die auf dem Grundstück liegen müssen, und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht durch Einfriedungen und Toren abgetrennt werden dürfen.
- Freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet Garagen sind grundsätzlich in Bauart, Material und Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen.

#### 5. Dächer, Dachaufbauten, Kniestöcke

- Im gesamten Planungsgebiet sind nur Walmdächer zulässig.
- Die jeweils mögliche Dachneigung ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Die Dacheindeckung hat mit naturroten Flachdachpfannen zu erfolgen.
- Vordächer und vom Hauptdach abgesetzte Dächer können desweiteren in Titanzink ausgeführt werden.
- Dachgauben sind generell unzulässig.
- Kniestöcke sind generell unzulässig.
- Dachflächenfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von 2 % der Dachfläche zulässig. Die Einzelgrößen dürfen 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang beträgt mind. 1,20 m.
- Solaranlagen oder photovoltaische Anlagen sind grundsätzlich wünschenswert und bis zur Hälfte einer Dachfläche gestattet.
- Bei giebelseitig zusammengebauten Gebäuden ist die Traufe auf gleicher Höhe zu führen. Die Dächer sind neigungsgleich auszuführen und das Material der Dacheindeckung sowie der Rinnen und Blechverwahrungen ist identisch zu wählen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 6. Fenster, Türen

- Sind als stehende oder quadratische Formate auszuführen.
- Liegende Formate sind nicht zulässig.
- Als Fenster und Türbaustoffe sind glänzende, metallische Oberflächen (z.B. Aluminium, natur) ausgeschlossen.

## 7. Höheneinstellung der Gebäude

- Im gesamten Planungsgebiet ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses max. 30 cm über vorhandenem oder geplante Gelände zulässig.
- Im Bauantrag ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriß und den Ansichten darzustellen.

## 8. Fassaden und Materialien

Nicht zugelassen für Außenwände sind:

- glänzender Putz
- andere glänzende Materialien
- Fliesenverkleidungen
- Asbestverkleidungen

Für die Farbgebung:

- metallische Farben
- glänzende Farben
- grell leuchtende Farben
- reine, unvermischte, intensive Farbtöne

Für die Außenwände sind zu verwenden:

- Holz
- geputztes oder geschlammtes Mauerwerk
- Glas

Für die Farbgebung:

- Pastelltöne
- erdfarbene Töne
- gebrochene Weißtöne

## 9. Einfriedungen

Zulässig sind zu den Straßen:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung

- Metallzäune mit senkrechten Stäben
- dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
- Die max. Höhe für Zäune beträgt 1,0 m.
- Mauerscheiben als Einfriedungen sind nur im Eingangsbereich und im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

#### 10. Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten und Hofbefestigungen sind nicht vollflächig zu versiegeln. Pflasterungen sind mit Rasenfugen auszuführen.

Zulässig sind:

- Natursteinpflaster
- Klinkerpflaster
- Rasengittersteine
- wassergebundene Decken
- Betonkleinpflaster
- Betonplatten bis 30/30 cm

Unzulässig sind:

- Asphaltdecken
- Betondecken
- großformatige Betonplatten
- vollflächige Versiegelungen

#### 11. Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind im Bauantrag nachzuweisen. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

#### 12. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten Festsetzungen, die dieser Änderung widersprechen, außer Kraft.

91126 Rednitzhembach, den 22.7.1994



(Rolf Schultheiß)  
1. Bürgermeister