

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 C IGELSDORF

Die Gemeinde Rednitzhembach erläßt als Satzung aufgrund der

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

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

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 06.01.1993 (GVBl S. 65),

i. d. jeweils gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN 1 C IGELSDORF.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt der im Planblatt für die jeweiligen Gebiete in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert.

3. Bauweise

In den im Planblatt mit nachfolgenden Nummern gekennzeichneten Gebieten gilt die offene Bauweise:

Gebiet Nr. 2, 3, 5, 6.

In den im Planblatt mit nachfolgenden Nummern gekennzeichneten Gebieten gilt die geschlossene Bauweise:

Gebiet Nr. 1, 4.

4. Stellplätze und Garagen

- Im gesamten Bebauungsplangebiet sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Die erforderlichen Stellplätze in Geschößwohnungsbauten mit 6 oder mehr Wohneinheiten sind zu mindestens 2/3 in Tiefgaragen nachzuweisen.
- Werden Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garage auf die Geschößfläche nicht 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 oder Toren abgetrennt werden dürfen.
- Freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude 2 errichtete Garagen sind grundsätzlich in Bauart, Material, und Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen.
- Garagen und Stellplätze sind in den im Plan festgesetzten Gebieten zu errichten.

5. Dächer, Dachaufbauten, Kniestöcke

- Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.
- Für die im Planblatt gekennzeichneten Gebiete gelten folgende Dachneigungen und Kniestockhöhen:

Gebiet 1	Dachneigung 30° + 5° Kniestock nicht zulässig.
Gebiet 2,4	Dachneigung 35° + 5° Kniestock nicht zulässig.
Gebiet 3,6	Dachneigung 45° + 5° Kniestock nicht zulässig.
Gebiet 5	Dachneigung 45° + 5° Kniestock max. = 50 cm Unterkante Fußfette

- Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachsteinen zu erfolgen.
- Dachgauben sind als Satteldach-, Schleppgauben zulässig.

- Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muß mindestens 1,0 m betragen.
- Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchhäuser mit Satteldach, bei welchen die Giebelwand lotrecht aus der Außenwand des darunterliegenden Geschosses hervorgehen muß, zulässig. Der zulässige Dachüberstand an Ortgang und Traufe des Zwerchgiebels darf nicht größer sein als beim Haupthaus.
- Dachflächenfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von 2 % der Dachfläche zulässig. Die Einzelgrößen dürfen $1,5 \text{ m}^2$ 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.
- Dachüberstände
Ortgang: max. 10 cm
Traufe: max. 50 cm
- 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 grundsätzlich nicht zulässig.

6. Fenster, Türen

- Fenster sind als stehende Formate in den Seitenverhältnissen $B : H = 2-3$ zu $4-5$ auszuführen.
- Bei größerem Belichtungsbedarf muß dieser durch die Addition von Einzelfenstern erzielt werden. Dabei müssen die Fenster durch Pfeiler voneinander getrennt werden. Obengenanntes gilt nicht für Wintergärten.
- Als Fenster und Türbaustoffe sind möglichst nur recycelbare Materialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glänzende, metallische Oberflächen (z.B. Aluminium, natur).

7. Höheneinstellung der Gebäude

- Im gesamten Planungsgebiet ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses max. 30 cm über vorhandenem Gelände zulässig.
- Im ist das vorhandene und geplante Gelände im Grundriß und den Ansichten darzustellen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im unmittelbaren Hausbereich in geringem Maße zulässig.

8. Lärmimmission

Für den Schutz der der Bahnlinie zugewandten Fassadenbereiche der Bebauung im Gebiet Nr. 1 werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Die Ausbildung der Gebäude muß in geschlossener Bauweise erfolgen.
- Die Bebauung darf III Geschosse und Dachgeschoß nicht unterschreiten. Selbiges gilt für die im Planblatt dargestellten Verbindungsbauten. Eine Höhenabstaffelung der Gebäude zum Inneren des Planungsgebietes wäre möglich.
- Zur Gewährleistung des erforderlichen Schallimmissionsschutzes ist in erster Linie eine lärmorientierte Grundrißplanung anzustreben, d.h. Orientierung von ständigen Aufenthaltsräumen auf die lärmabgewandte Fassadenseite (Schlafräume, Wohn- und Kinderzimmer). Sofern die Grundrißplanung eine Verlegung aller ständigen Aufenthaltsräume nicht gestattet, sind für die Außenbauteile der betroffenen Aufenthaltsräume nachfolgende Schalldämmeße zu berücksichtigen:
 - Für Schlafräume ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.
- Die zur Einhaltung der anzustrebenden Innenschallpegel erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmeße der betroffenen Fassaden betragen:

Wohnräume - tags (z.B. Wohnküchen, Kochküchen, Arbeitszimmer u.ä.)

$R'_{w, res.} = 37 \text{ dB}$

Schlafräume und Aufenthaltsräume - nachts (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Wohnzimmer)

$R'_{w, res.} = 42 \text{ dB}$

Der Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Anforderungen ist der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag nachzuweisen.

9. Fassaden und Materialien

Nicht zugelassen für Außenwände sind:

- glänzender Putz
- andere glänzende Materialien
- Fliesen oder Plattenverkleidungen
- Kunststoffverkleidungen
- Asbestverkleidungen

Für die Farbgebung:

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

Es sollen für die Außenwände bevorzugt werden:

- Holz
- geputztes oder geschlammtes Mauerwerk
- Glas

Für die Farbgebung:

- Pastelltöne
- erdfarbene Töne
- gebrochene Weißtöne

10. Einfriedungen

Zulässig sind zu den Straßen:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Metallzäune mit senkrechten Stäben

Zulässig zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken sind desweiteren:

- dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune.
- Die max. Höhe für Zäune beträgt 1,0 m.
- Die Errichtung von Rabatten oder Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nicht zulässig. Der Freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.
- Mauerscheiben als Einfriedungen sind nur im Eingangsbereich und im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

11. Einfahrten und Hofbefestigungen

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

Sehr empfehlenswert sind:

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

Unzulässig sind:

- Asphaltdecken
- Betondecken
- großformatige Betonplatten
- vollflächige Versiegelungen

12. 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.

13. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zeichnerisch und textlich im Grünordnungsplan des Büros Ermisch & Kunstmann, Roth, vom 12.07.1993, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.