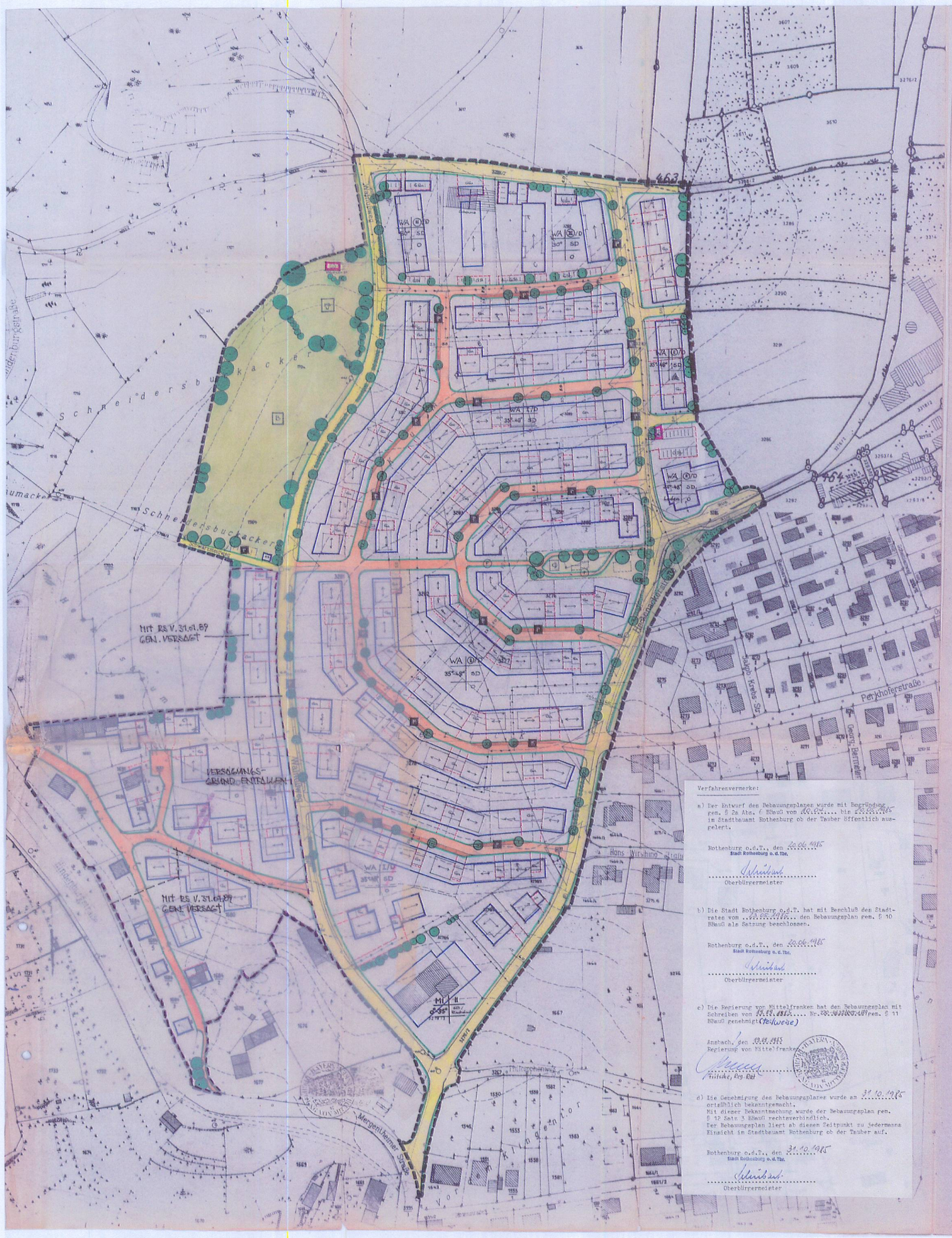
BEBAUUNGSPLAN NR. IX

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HECKENACKERSTRASSE UND WALNUSSWEG IM NORDEN DER STADT ROTHENBURG O.T.

M. = 1 : 1000



Verfahrenvermerke:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 20.06.1985 bis 20.08.1985 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich ausgelegt.

Rothenburg o.d.T., den 20.06.1985
Stadt Rothenburg o. d. Tbr.
Oberbürgermeister

b) Die Stadt Rothenburg o.d.T. hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.08.1985 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Rothenburg o.d.T., den 20.06.1985
Stadt Rothenburg o. d. Tbr.
Oberbürgermeister

c) Die Regierung von Mittelfranken hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.11.1985 Nr. 820-4621/80.18 gem. § 11 BBauG genehmigt (Teilweise)

Ansbach, den 13.11.1985
Regierung von Mittelfranken
Fritsch, Reg. Rat

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 31.10.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber auf.

Rothenburg o.d.T., den 31.10.1985
Stadt Rothenburg o. d. Tbr.
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Gd — Garagen und ihre Zufahrten
- Gst — Gemeinschaftsstellplätze und ihre Zufahrten
- Kinderspielplatz
- Pflanzgebot für Bäume (heimische Arten)
- Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO Zeichen 325/326
- Bolzplatz
- Fußweg
- Nutzungsschablone
- II/D — Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoß als Höchstgrenze
- (II)/D — Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoß zwingend
- 35° — Zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach
- o — Offene Bauweise
- Bebauung in Hausgruppen bzw. Kettenhäuser
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf den Grundstücken keine Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune und sonst. Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn erreichen.
- Trafostation
- Pumpwerk RP

B) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Vorschlag für Teilung den Grundstücke
- 1234/3 — Flurstückenummer
- Bestehende Gebäude

Für die Erstellung des Entwurfes Architekten Mayer Hüttlingen / Stadtbauamt Rothenburg o.d.T.

Für die Ausarbeitung Stadtbauamt

Rothenburg o.d.T., 20.06.1985

Stadtbaumst

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) als Satzung folgenden

Bebauungsplan

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

für das Gebiet Heckenacker West, Abgrenzung wie folgt:

Norden: Nordseite Herterichweg
Osten: Ostseite Heckenackerstraße, westl. Bereich der Grundstücke Flnr. 3289, 3290, 3291, 3286
Süden: Südwestseite Walnußweg, Westseite der Grundstücke Flnr. 1678, 1676
Westen: Ostseite Flnr. 1731/3; Südseite Flnr. 1701, 1698, 1702; Östl. Bereich Flnr. 1696, Westseite Flnr. 1704

gilt die vorstehende Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan IX bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 5 u. 6 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Der mit MI bezeichnete Planbereich ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 7 sowie Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten Überbauten Flächen und Geschoßzahlen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sowie Bauweise in Hausgruppen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Garagen und sonstige Nebengebäude

1) Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig; die Zulässigkeit bedarf der Prüfung in Einzelfall, wobei Grundstücksgröße, Art und Nutzung der Nebenanlage sowie Umgebungsbebauung als Maßstab für die Beurteilung heranzuziehen sind.

Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten u. dgl. sind nicht zulässig.

2) Nebengebäude und Garagen sind in der Regel in einem Baukörper zusammenzufassen; Behelfsmäßigkeit s. Punkt 1)

§ 6 Gestaltung (Gebäude, Einfriedung, Freiflächen)

1) Höheneinordnung der Gebäude:

Die Bebauung soll sich der vorhandenen Topographie anpassen, d.h. es kann gefordert werden, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht mehr als ± 50 cm vom vorhandenen Gelände abweicht, bzw. die Hangneigung durch entsprechende Abtreppung der Geschosse überbrückt wird.

2) Traufhöhen:

Die Traufhöhen werden für eingeschossige Häuser auf 2,60 - 3,00 m sowie für zweigeschossige Häuser auf 5,90 - 6,00 m festgelegt.

Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m zulässig, wobei der Ausgleich entweder durch Böschung oder eine sichtbare Stützmauer zu erfolgen hat. Stützmauern sind in heimischen Materialien (Naturstein, Holzbohlen, Beton) auszuführen.

3) Dach:

Innerhalb zusammengehöriger Baugruppen müssen jeweils gleiche Dachformen und Neigungen verwendet werden. Als Dachform ist das Satteldach zu verwenden, wobei in Ausnahmefällen auch ein Walmdach zulässig ist.
Flachdächer sind im Wohngebiet nicht zulässig.

Die Garagendächer und Dächer sonst. Nebengebäude sind entsprechend der Dachform und Neigung des zugehörigen Hauptgebäudes anzupassen. Freistehende Sammelgaragen sind mit einem Satteldach 20° Neigung auszuführen.

Größere Dachgauben sowie Dachfenster sind soweit sie nachstehende Abmessungen überschreiten unzulässig.

a) Mindestabstand vom Giebel 2,50 m
b) Länge der Aufbauten max. 1/3 der Traufläge
c) Kniestöcke sind nicht zulässig

Die Dächer sind mit rotbraunem Material (Ziegel, Betondachsteine) einzudecken. Glänzende Materialien sowie Asbestzementplatten sind unzulässig.

4) Außenwände:

Die Wandflächen sind in landschaftsbezogenen Materialien und Farben auszuführen. Verkleidungen mit kleinformatigen Fassadenplatten (Asbestzementplatten u. dgl.) sowie grelle Anstriche sind unzulässig.

5) Einfriedung:

a) Entlang privater Grundstücksgrenzen Sichtschutzhecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform).
Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

b) Entlang öffentlicher Flächen: Nur Verwendung von heimischen Materialien (Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen, Hecke) mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff nicht zulässig.

6) Freifläche/Pflanzung:

Pro 200 m² Freifläche sind mind. 2-3 ausladende Sträucher oder 1 breitkroniger Baum, vorzugsweise heimische Arten, zu pflanzen (Buche, Ahorn, Tanne, Kiefer, Birke, Linde, Fichte, Weide).
Hecken: Buche, Eibe, Liguster, Berberitze, Flieder, Jasmin, Lebensbaum.

Die bereits auf den Bauparzellen vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind soweit wie möglich zu erhalten, deshalb Bindung für die Erhaltung.

§ 7 Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Planblatt gesondert markierten Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO Zeichen 325/326 ausgewiesen und gekennzeichnet.

§ 8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Rothenburg o.d.Tauber, den 20.06.1985

Oberbürgermeister