

Bebauungsplan VII B für das Gebiet "An der Bleiche"
im Süden der Stadt Rothenburg ob der Tauber

Weitere Festsetzungen:

1. Stellung der baulichen Anlagen

Bei geneigten Dächern gem. Festlegung im Plan.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bebauung soll sich der vorhandenen Topographie anpassen, d.h. es kann gefordert werden, daß Erdgeschoßfußbodenhöhen nicht mehr als \pm 50 cm vom vorhandenen Geländeniveau abweichen bzw. der Neigungswinkel ggf. durch Geschoßsprünge innerhalb der Wohneinheiten überbrückt wird.

3. Flächen für Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen anzuordnen.

Wellblechgaragen oder ähnl. behelfsmäßig wirkende Gebäude sind nicht zugelassen.

4. Öffentliche Freiflächen und Grünanlagen

Die öffentl. Freiflächen außerhalb der Bebauung sind zu bepflanzen bzw. in ihrem natürl. Landschaftscharakter zu erhalten. Bei Neupflanzung heimische Arten: Ahorn, Birke, Linde, Kastanie.

5. Private Freiflächen

Die vorhandene Bepflanzung (Bäume/Hecken) der nicht überbauten Flächen ist zu erhalten.

6. Pflanzzwang

Öffentl. Freiflächen

-Leitgrün entlang den Hauptstraßen entsprechend dem Bebauungsplan aus heimischen Bäumen (gemischt) mit Laubschirm über Kopfhöhe. (Ahorn, Linde, Birke)

-Leitgrün entlang den Hauptfußwegen aus heimischen Bäumen und Sträuchern (gemischt). Gehölz wie vor.

-Baumgruppen im Bereich der öffentlichen Freiflächen. Gehölz wie vor.

Private Freiflächen

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

7. Gebäudehöhe

Wegen der ausgeprägten topographischen Verhältnisse ist die Festlegung nach Vollgeschossen für die Bebauungshöhe nicht ausreichend. Deshalb werden entsprechend der Topographie und der Bebauungsdichte des jeweiligen Baugebietes max. Traufhöhen festgelegt.

Die Traufhöhen sind vom vorhandenen Geländeniveau unter Berücksichtigung der in Abs. 2 und 9 vorgenannter Festsetzungen möglichen Höhenlage an der ungünstigsten Stelle der Gebäudekante gemessen.

Baugebiet: (Vollgeschosse)

- I 2,50 - 3,00 m (max.)
- II 5,50 - 6,00 m (max.)
- III 8,25 - 8,75 m (max.)
- IV 11,00 - 11,50 m (max.)

Im Dachgeschoß der Einfamilienhäuser sind keine selbständigen Wohnungen, sondern nur Einzelzimmer zulässig.

Es kann gefordert werden, daß Versatz, Vor- und Rücksprünge, Abstaffelungen zwischen Gebäudeteilen (z.B. Wohnbau - Garagen) und zwischen den einzelnen Wohneinheiten bei Hausgruppen und Geschoßbauten vorzunehmen sind.

8. Dachform

Innerhalb zusammengehöriger Baugruppen müssen jeweils gleiche Dachformen und Neigungen verwendet werden. Als Dachform ist das Satteldach zu verwenden, Walmdach sowie Flachdach sind nicht zulässig.

Die Dachform angebauter Garagen oder anderer angebauter Gebäudeteile ist entsprechend der jeweiligen Dachform bzw. Firstrichtung des Hauptgebäudes auszubilden.

Freistehende Gemeinschaftsgaragen sind mit Satteldach (Neigung 20°) auszubilden, die Garagen bei den Wohnblocks, welche direkt an die nördl. Haupterschließungsstraße anbinden, sind dem Geländegefälle entsprechend in den Hang einzubauen und mit einem Flachdach samt Humusauflage und Bepflanzungen auf der Dachfläche zu versehen.

Größere Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachfenster sind, soweit sie nachstehende Abmessungen überschreiten, nicht zugelassen:

- a) Mindestabstand von der Giebelseite 2,50 m.
- b) Die Länge von Aufbauten oder Einschnitten darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten bzw. max. 3 m betragen.
- c) Kniestöcke sind nicht zulässig.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Gebäude sind mit ihren Geschoßebenen der Topographie anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 50 cm zulässig. Es kann gefordert werden, daß der Übergang Erdgeschoß - Garten zumindest stellenweise niveaugleich ist.

Bei Garten und Außenanlagen sind Stützmauern nur bis 1 m sichtbarer Höhe zulässig, sie sind vorzugsweise aus natürlichen Materialien (heimischer Naturstein, Holzbohlen) oder aus Beton herzustellen.

10. Einfriedungen

- a) Es kann gefordert werden, daß Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen nur in pflanzlicher Form als Sichtschutzhecken bis max. 1,50 m Höhe ausgebildet werden.

Die Hecken müssen aus gemischten heimischen Laubgehölzen in natürlicher Wuchsform (kein geometrischer Schnitt) bestehen.

Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen die Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.

- b) Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen müssen in heimischen Materialien ausgeführt werden (Steinimitationen Draht oder Kunststoff nicht zulässig) und dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

11. Außenflächen der Gebäude

a) Dächer

Auflagen für Dachform entsprechend 8

Bei geneigten Dachflächen sind rotbraune Materialien (Ziegel, Betondachsteine) in gedeckten Tönen zu verwenden;

Glänzende Materialien sowie Asbestzementplatten sind nicht zulässig.

b) Außenwände

Die Wandflächen sind in freundlichen, landschaftsbezogenen Materialien und Farben auszuführen. Verkleidung mit Fassadenplatten (Asbestzementplatten oder dgl.) ist nicht zulässig.

Rothenburg o.d.T., den 27.5.1977

X

Schindler

Oberbürgermeister