

Zu der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet

"Neuwiesen" in Rosenfeld

Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise ~~und die Baugestaltung~~

I. Art der baulichen Nutzung:

- 1.) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:

allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung:

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan.
- 2.) Die Ausführung eines Kniestockes bis zu 0,5 m Höhe ist von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis Oberkante in der Senkrechten gemessen, zulässig.

III. Bauweise:

- 1.) Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

IV. Überbaubare Grundstücksfläche:

- 1.) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan.
- 2.) Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbes. von Dachvorsprüngen, Balkonen, Veranden, Erker, Terrassen, Kellerlichtschächten, Freitreppen vor die Baulinie im geringfügigen Ausmaß wird zugelassen.

V. Baugestaltung:

- 1.) Für die Stellung der Häuser und für die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
- 2.) Die Höhe der Bauten darf von der Oberkante des fertigen Geländes bis zur Traufe gemessen, betragen:
- Bei 1-geschossiger Bebauung max. 3,50 m (Bergseit.)  
bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,00 m (Talseit.)
- 3.) Dachvorsprünge dürfen nicht mehr als 0,30 m überragen.
- 4.) Die Ausführung von Dachaufbauten ist nicht zulässig. Liegende Dachfenster bis 1,50 qm in der Ansichtsfläche sind zugelassen. Die Summe der Dachfenster darf jedoch in der



~~Dachfläche 5 % der jeweiligen Dachhälfte nicht überschreiten.~~

- ~~5.) Die Dachneigung für alle einstockigen Gebäude darf 24 ° nicht unterschreiten und 35 ° nicht überschreiten. Zweistöckige Gebäude dürfen 20 ° nicht unterschreiten und 28 ° nicht überschreiten. Für Gewerbegebäude wird die Dachneigung von 0 - 20 ° festgesetzt.~~
- ~~6.) Als Dacheindeckung sind engobierte Ziegel zu verwenden.~~
- ~~7.) Die Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.~~
- ~~8.) Die Nebengebäude müssen stets eingeschossig sein. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial muß dem Hauptgebäude angepaßt sein.~~
- ~~9.) Einzel- und Sammelgaragen sind stets mit Flachdächern auszubilden. Wellblechgaragen sind nicht zulässig.~~
- ~~10.) Die Garagen müssen von der Straße, bzw. Grundstücksgrenze einen Abstand von min. 5,50 m erhalten, damit eine ausreichende große PKW-Abstellfläche vor der Garage vorhanden ist.~~
- ~~11.) Als Einfriedung der den öffentlichen Verkehrsflächen und Straßen zugewandten Grundstücksseiten sind gestattet:~~

~~Stützmauern und Einfassungen bis zu 0,50 m Höhe aus Naturstein oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzungen oder einfachen Holzzäunen, sowie Drahtgittern. Dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedigung 1 m nicht überschreiten.~~