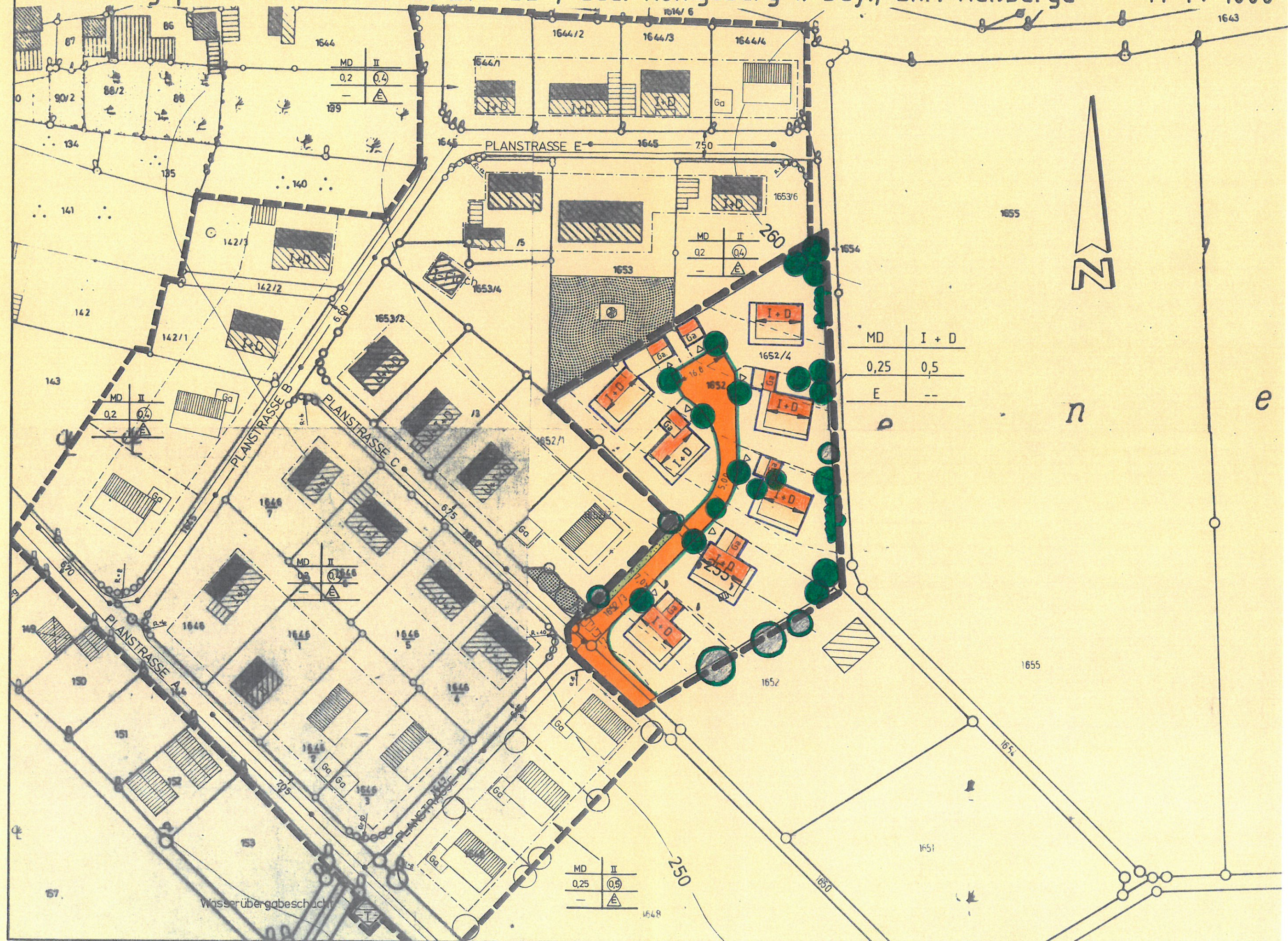


Bebauungsplan "RÖMERSHOFEN II", Gde. Königsberg i. Bay., Lkr. Haßberge

M 1: 1000



I. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	—

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MD	Dorfgebiet
I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,25	max. Grundflächenzahl
0,5	max. Geschoßflächenzahl
E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
	Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	zu erhaltende Gehölze
	neu zu pflanzende Gehölze
	Grenze des Geltungsbereiches

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen und Stallungen mit einer Tierhaltung über einer GV (Großvieheinheit). Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Baugebiet ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt, wobei als zweites Vollgeschöß lediglich das Dachgeschöß für Wohnzwecke ausgebaut werden darf. Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist unbedingt einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

Die Ausführung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich eingetragen. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Verkehrsfläche

festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhe des Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Nachfolgend aufgeführte Gehölzarten sollten bei der Bepflanzung der Grundstücke Verwendung finden: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Elsbeere, Vogelkirsche, Vogelbeere, Birke, Feldahorn, Hartriegel, Haselnuß, Schlehe, Wolliger Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrose. Geschnittene Hecken als Abgrenzung zur freien Landschaft sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugestaltung

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von $38^\circ \pm 3^\circ$ auszuführen. Dachaufbauten (Gauben) müssen einen Abstand von mind. $\frac{1}{4}$ der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen eine Länge von 3,0 m nicht überschreiten. Ein Kniestock mit max. 0,5 m ist zulässig. Zur Dachdeckung sollten rotgetönte Materialien Verwendung finden. Garagen sollten an das Hauptgebäude angebaut werden und die gleiche Dachgestaltung erhalten.

Die Garagen müssen einen Abstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Die Garagenvorflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Zusammengebaute Garagen müssen eine aufeinander abgestimmte Baugestaltung erhalten. Die Garagenvorflächen dürfen nicht eingezäunt und nicht versiegelt werden.

2. Einfriedungen

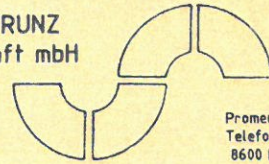
Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten.

3. Ausnahmen

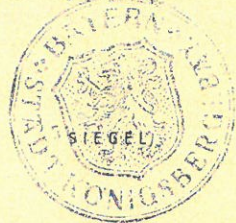
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen, z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, sind als Ausnahme zulässig.

Ergänzende Hinweise zu den Garagenvorflächen

Für Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur offenporige Beläge zugelassen (z. B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Naturpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken). Eine Vollversiegelung mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteinen ist nicht gestattet.



Der Stadtrat ... hat in seiner Sitzung vom 19.12.1989 beschlossen, für das Gebiet "RÖMERSHOFEN", einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.1990 ortsüblich bekannt gemacht.



[Signature]
Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 13.03.1990 bis 30.03.1990 durchgeführt.



[Signature]
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 04.09.90 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 04.09.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.90 mit 30.10.90 öffentlich ausgelegt.



[Signature]
1. Bürgermeister

Die Stadt Königsberg ... hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.12.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.09.90 als Satzung beschlossen.

SIEGEL

1. Bürgermeister

Die Gemeinde ... hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... dem Landratsamt ... entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

SIEGEL

Der Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

SIEGEL

1. Bürgermeister