

Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. BGBl I S. 3617) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 01.10.1974 (GVBl S. 513) geändert durch Ges. vom 11.11.1974 (GVBl S. 610) und durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115) folgenden

## B E B A U U N G S P L A N

### § 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 26.05.1978, genehmigt am 30.03.1979, Nr. IV/3-610/012 Mo/kö.

Für das Gebiet "Rosenhof" gilt der nebenstehende vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt a.d. Aisch, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung der Änderung vom 05.11.1979, der zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 2 des Marktes Uehlfeld bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der mit WR bezeichnete Teil des Planbereiches wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt.
- (2) Der mit WA bezeichnete Teil des Planbereiches ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
- (3) Der mit MI 1 bezeich. Teil des Planbereiches ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, zulässig sind nichtstörende Gewerbebetriebe und Wohnungen.  
Der Lärmrichtwert (Höchstgrenze) für die Grundstücke Fl.Nr. 906/2, 906/4, 906/5, 906/7 und 907/4 wird für die Tageszeit auf 55 dB(A) und für die Nachtzeit auf 40 dB(A) festgesetzt.
- (4) Der mit MI 2 bezeichnete Teil des Planbereiches ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.
- (5) Der mit GE bezeichnete Teil des Planbereiches ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.  
Der Lärmrichtwert (Höchstgrenze) wird für die Tageszeit auf 57 dB(A) und für die Nachtzeit auf 40 dB(A) festgesetzt.  
Im GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allg. zulässig.

### § 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 überbaubaren Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### § 4 Es gilt die offene Bauweise

### § 5 Baugestaltung

- (1) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß (I) und Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (II/D) darf eine Traufhöhe von 4 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) und Gebäuden mit ausgebautem Untergeschoß (II/U) eine Traufhöhe von 6 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite, nicht überschritten werden. Die Festsetzung gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen.
- (2) Die Dachneigung für Hauptgebäude mit der Geschoßzahl I, II/U und II beträgt 25 bis 38 Grad, für Gebäude mit der Geschoßzahl II/D 42 bis 50 Grad. Zulässig sind nur Satteldächer mit dunkler (rotbraun-anthrazit) Eindeckung in Tonziegel o.ä. Material.

§ 4 Es gilt die offene Bauweise

§ 5 Baugestaltung

- (1) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß (I) und Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (II/D) darf eine Traufhöhe von 4 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) und Gebäuden mit ausgebautem Untergeschoß (II/U) eine Traufhöhe von 6 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche, gemessen an der Talseite, nicht überschritten werden. Die Festsetzung gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen.
- (2) Die Dachneigung für Hauptgebäude mit der Geschözzahl I, II/U und II beträgt 25 bis 38 Grad, für Gebäude mit der Geschözzahl II/D 42 bis 50 Grad. Zulässig sind nur Satteldächer mit dunkler (rotbraun-anthrazit) Eindeckung in Tonziegel o.ä. Material.
- (3) Kniestöcke bis 50 cm Höhe bei der Geschözzahl II/D, und 37 cm Höhe bei den Geschözzahlen I, II/U, und II werden zugelassen.
- (4) Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit der Geschözzahl II/D zulässig, sie dürfen die Hälfte der Firstlänge und eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten.  
Der Abstand vom Ortgang soll mind. 2,5 m betragen.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke, Umweltschutz

- (1) Als Grundstückseinfriedung werden an öffentl. Verkehrsflächen Holzzäune u.ä. mit einer Gesamthöhe von 1,0 m zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind nur bei Hanggrundstücken zulässig.
- (2) In Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen und Einmündungen dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Regelschenkenlängen parallel zu den Straßenachsen sind mind. 12 m einzuhalten.
- (3) Zur Ortsrandgestaltung wird entlang der Grenze des Geltungsbereiches bzw. der Bauflächen wie im Plan dargestellt, ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 Buchstabe a BBauG festgesetzt. Die Bepflanzung der vorgesehenen Flächen, ist von den Grundeigentümern im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit heimischen Hölzern zu erstellen.  
Die Mindestbreite der Bepflanzung beträgt 3 m.
- (4) Südlich der Rosenhofstraße und des Fußweges in der geradlinigen Verlängerung nach Westen, sind in Wohnungen die besonders ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder deren Fenster in schalldämmender Isolierverglasung auszuführen.

§ 7 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.
- (2) Anlagen (Gartenlauben) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer überbauten Fläche von 25 qm und einer Höhe von 2,75 m zulässig.

§ 8 Ausnahmen

Von den Festsetzungen des § 5 Abs. 2, kann im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde folgende Ausnahme zugelassen werden.

- (1) Für Hauptgebäude mit den Geschözzahlen I, II/D und II/U können auch Walmdächer zugelassen werden, soweit dadurch keine Verschlechterung der Baugestaltung eintritt,

§ 9 Inkrafttreten