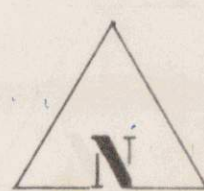
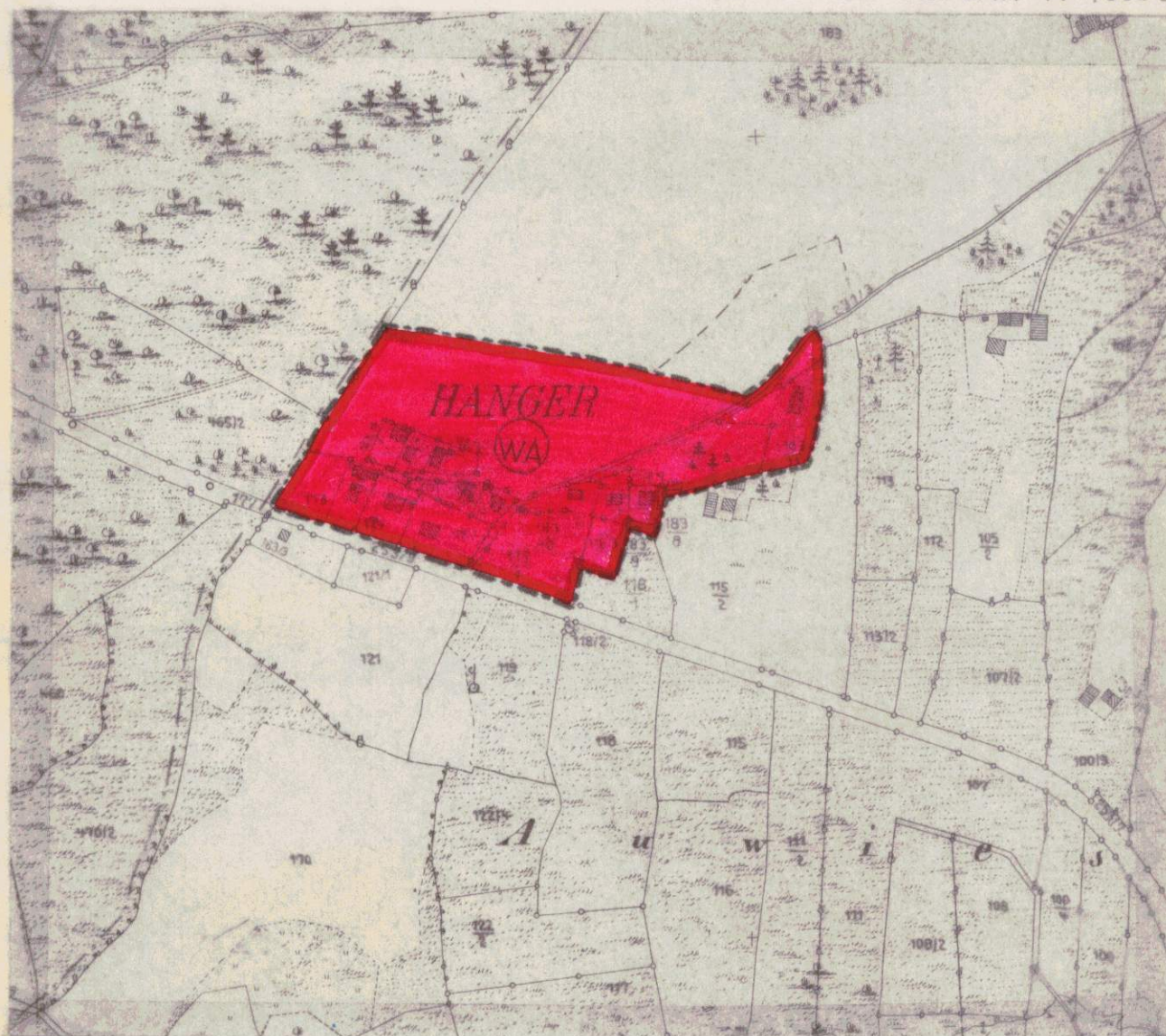


VERBINDLICHER BAULEITPLAN

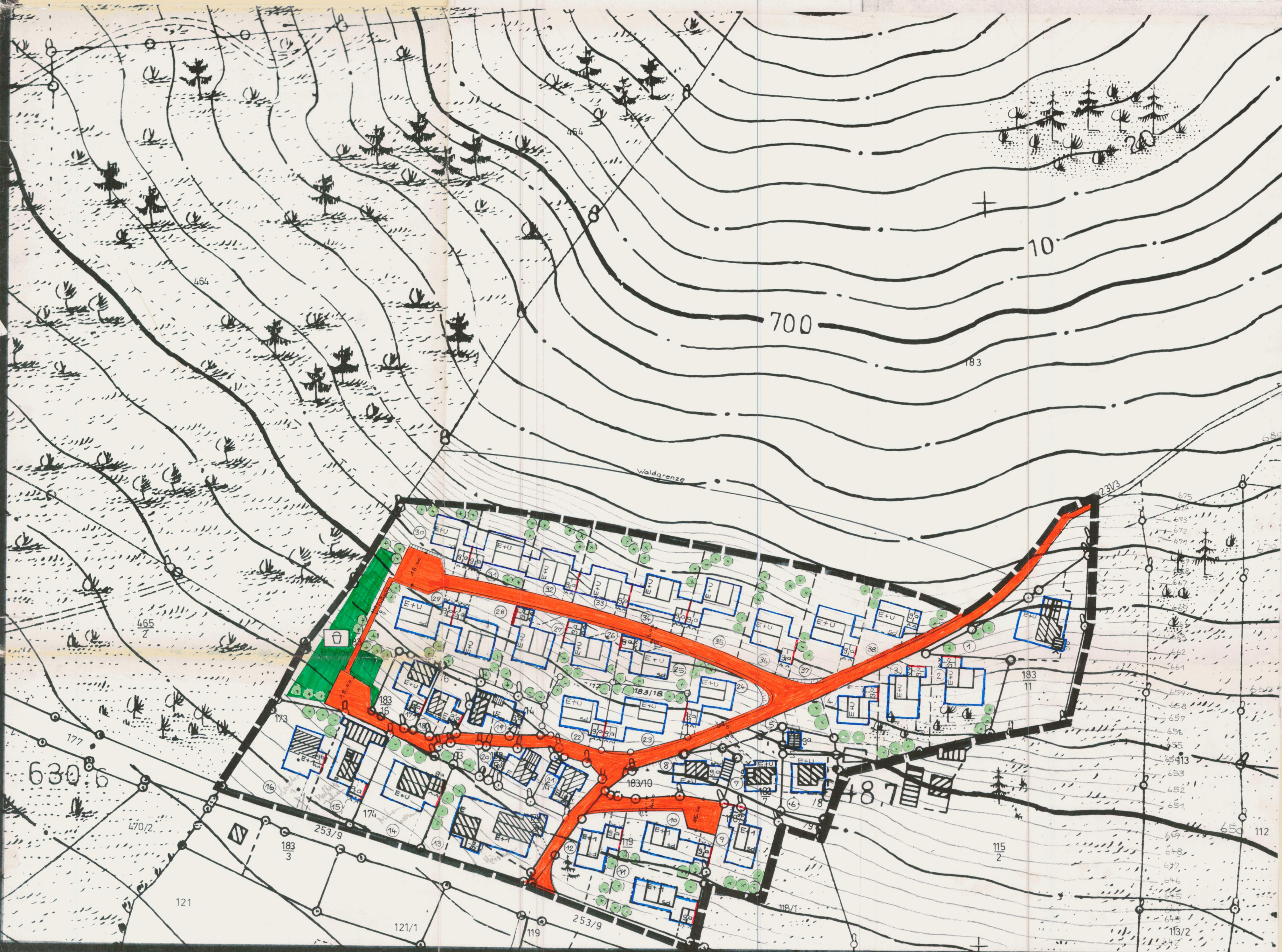
FÜR DAS BAUGEBIET RITTSTEIG-HANGER
BEBAUUNGSPLAN

Gen. am 30.1.77 unter Auflagen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

bei Einzelhausgrundstücken 350 qm

0.3 Firsttrichtung

Die einzuhaltende Firsttrichtung verläuft parallel zum Mittellinie der Zeichen unter Ziff. 0.3 etc

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

0.4 Einfriedungen

Einfriedungen für Ein- u. Zweifamilienhäuser:

Art: an Straßenseite Holzlatten- u. -zäunen

Maschendrahtzaun mit Hackenhinterpflanzung

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m

Ausführung: Holzlatten- u. -zäunen

Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigkante (u. Pfeiler für Gartentüren- und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder Naturstein)

Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen, Hackenhinterpflanzung mit jodenstängigen Arten, die Hacken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten, Max. Zaunhöhe 1,50 m

Stützmauern: bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden, Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

Vorgärten: sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten, Bepflanzung mit heimischen Gehölzen der Eichen- u. Tannenvorkulturen.

ZU 0.4 Zaun straßenseitig einheitlich mit waagerechten Holzbrettern, Pfeiler in Naturstein (Granit-Granit)

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig, Zusammengebauete Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung einheitlich zu gestalten.

sh. Anhang

0.6 Gebäude

Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.0 etc

Dachform: Satteldach 18 - 25°

Dachdeckung: Flachdachpfannen, Kleinformatige Wellenblech- zementplatten in dunkelbraunen und naturfarbenen Farben

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: bis max. 0,30 m

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Ortgang: Überstand ab 1,00 m

Traufe: 1,00 - 1,50 m

Traufhöhe: E. talseitig 3,50 m ab gewachsenem Boden, maximal E + U, E + 1 max. 6,00

Hinweise:

zu 0.5 Putzdächer sind unzulässig

zu 0.6 Dachüberstände und Gesimse der Wohnhäuser (Holzverkleidungen, Holzbalkone) sollen einem landschaftlich angepaßtem Baustil entsprechen, Größere Dachüberstände werden zugelassen, wenn die Bauform mit dem bodenständigen Stil übereinstimmt.

Merkmale dieses Baustiles sind:

flachgeneigtes Satteldach - Krüppelwalm (mit oder ohne Giebelläuben)

- witterungsgerechte Dachüberstände an Giebel und Traufe - Balkone an Giebel und Traufseiten - Verwendung von Balkensäulen an den Giebelmitten - Verwendung traditioneller Zierelemente wie Giebel- und Brüstungsbretter, zeitgemäß umgesetzt - bevorzugte Verwendung von heimischen Materialien wie Holz, Stein, Ziegel, Putz (aus Wettbewerbunterlagen Landschaftsgebundene Bauen)

Grunddienstbarkeit wird in den Parzellen eingetragen, wo durch Hanglage bedingt eine Kanaldurchführung notwendig ist

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

E

zulässig Erdgeschoss

im WA: GFZ= 0,4, GFZ= 0,5

E + 1

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

im WA: GFZ= 0,4, GFZ= 0,8

E + U

zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss

im WA: GFZ= 0,4, GFZ= 0,5

+ GG

= Dachgeschossteilbauten sind zulässig

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

O

offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

entfallen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

entfallen

6. Verkehrsflächen

mit Angabe der Ausbaubreite

Straßenverkehrsflächen

Gehsteige und öffentliche Wege

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Umformstation

entfällt

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen u. Leitungen

Hechspannungseitung mit Hochspannung

entfällt

9. Grünflächen

öffentlicher Kinderspielfeld

zu pflanzende Bäume und Sträucher

bodenständiger Art

10. Wasserflächen

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

entfällt

13. sonstige Festsetzungen

Flächen für Garagenzufahrten

Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. Kennzeichnungen und nuchrichtliche Übernahmen

öffentliche Fußwege

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (Neuvermessung)

Hauptabwasserleitung

15. Kartensymbole der Bayerischen Flurkarten

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Wohngebäude

Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

Anhang

zu 0.5 Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talwärts zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talwärtsseite sorgfältig einzugrünen.

Abstandsflächen:

Soweit auf den Parzellen 5 - 8, 14, 15, 17 - 21 Haupt- und Nebengebäude in geringerer Entfernung als in der BayBO festgelegt, von der seitl. Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

Beschung

abgemerkter Weg

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Parzellennummer

Aufstellungsbeschluss: 17.3.73

Billigungsbeschluss: 6.5.77

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.05.1977 bis 27.06.1977 in der Gemeinde Rittsteig öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 23.05.77 ortsüblich durch Anschlag an die bld. Tafel bekannt gemacht



Rittsteig, den 24.05.1977

Bürgermeister
Kehrer
Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen

den ...

Bürgermeister

Die Regierung hat den Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.01.1977 ortsüblich durch Anschlag an die bld. Tafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



den 30.1.1977

Sitz der Genehmigungskommission
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom ... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.01.1977 ortsüblich durch Anschlag an die bld. Tafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

den 26.4.77

den 26.4.77

Der Planfertiger:

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

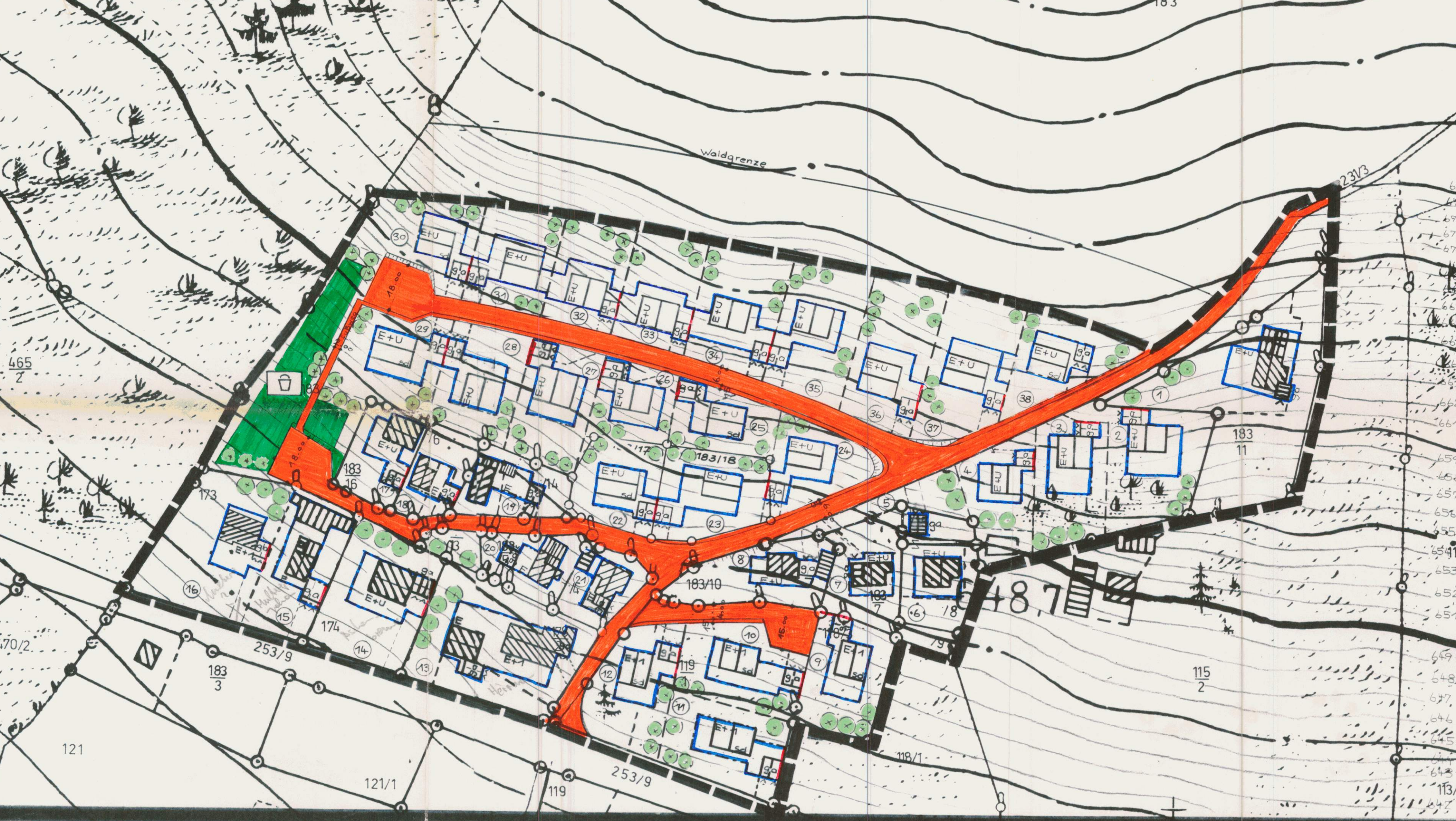
architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.

architekt hbk, dipl. arch.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

o.1 Bauweise

bei freistehenden Einzelhäusern offen

o.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

bei Einzelhausgrundstücken 550 qm

o.3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2. a etc

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

o.4 Einfriedungen

Einfriedungen für ein- u. Zweifamilienhäuser:

Art: an Straßenseite Holzlatten-, Sockel- u. Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung

Hohe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m

Ausführung: Holzlatten- oder Sockelzaun

Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigkante OK, Pfeiler für Gartentüren- und Tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder Naturstein.

Maschendrahtzaun (seitl. u. hintere Grenzen): Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisen Profilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten. Max. Zaunhöhe 1,50 m

Stützmauern: bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

Vorgärten: sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten, Bepflanzung mit heimischen Gehölzen der Eichen- u. Tannenwaldarten.

ZU 0.4 Zaun straßenseitig einheitlich mit waagerechten Holzbrettern, Pfeiler in Naturstein (Onels- Granit)

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2,50 m, Kellergaragen sind unzulässig. Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachneigung einheitlich zu gestalten.
sh. Anhang

0.6 Gebäude

zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.6 etc

Dachform: Satteldach 18 - 25 °

Dachdeckung: Flachdachpfannen, kleinformatige wellenbest-
zementplatten in dunkelbraunen und rostbraunen
Farben

Dachgaupen: unzulässig

Kniestock: bis max 0,30 m

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Ortgang: Überstand ab 1,00 m

Traufe: 1,00 - 1,50 m

Traufhöhe: E talseitig 3,50 m ab gewachsenem Boden, maximal
E + U, E + 1 max. 6,00 " "

Hinweise:

zu 0.5 Pultdächer sind unzulässig

zu 0.6 Dachüberstände und Gesamtbild der Wohnhäuser (Holzverkleidungen, Holzbalkone) sollen einen landschaftlich angepaßtem Baustil entsprechen. Größere Dachüberstände werden zugelassen, wenn die Bauform mit dem bodenständigen Stil übereinstimmt.

Merkmale dieses Baustiles sind:

flachgeneigtes Satteldach- Krüppelwalm (mit oder ohne Giebellauben)
- witterungsgerechte Dachüberstände an Giebel und Traufe -
Balkone an Giebel und Traufseiten- Verwendung von Balkensäulen
an den Giebelmitten - Verwendung traditioneller Zierelemente wie
Giebel- und Brüstungsbretter, zeitgemäß umgesetzt - bevorzugte
Verwendung von heimischen Materialien wie Holz, Stein, Ziegel, Putz
(aus Wettbewerbsunterlagen Landschaftsgebundenes Bauen)

Grunddienstbarkeit wird in den Parzellen eingetragen, wo durch
Hanglage bedingt eine Kanaldurchführung notwendig ist

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

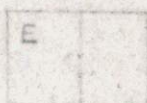
1. Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO

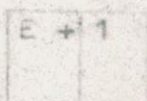
2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:



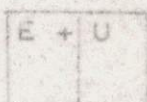
zulässig Erdgeschoß

im WA: GRZ= 0,4, GFZ= 0,5



zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

im WA: GRZ= 0,4, GFZ= 0,8



zulässig Erdgeschoß + Untergeschoß

im WA: GRZ= 0,4, GFZ= 0,5

+ DG

= Dachgeschossteilausbauten sind zulässig

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

O

offene Bauweise



Baugrenze

Baulinie

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

entfallen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

entfallen

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Gehsteige und öffentliche Wege

} mit Angabe der
Ausbaubreite



öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen u. Leitungen



Hochspannungsleitung mit Nennspannung

9. Grünflächen



öffentlicher Kinderspielplatz



zu pflanzende Bäume und Sträucher
bodenständiger Art

10. Wasserflächen

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

entfällt

13. sonstige Festsetzungen



Flächen für Garagenzufahrten

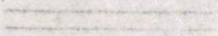


Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

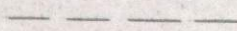
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLAN -
LICHEN HINWEISE

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



öffentliche Fußwege



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten baulichen Entwicklung (Neuvermessg.)



Hauptabwasserleitung

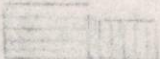
15. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Wohngebäude



wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengeb.)



Böschung
abgemarkter Weg
Höhenlinien
Flurstücksnummern
Parzellennummer

Aufstellungsbeschluß : 17. 8. 73
Billigungsbeschluß : 6. 5. 77

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG vom 25. 05. 1977 bis 27. 06. 1977
in der Gemeinde-Kanzlei Rittsteig öffentlich ausgelegt. Ort
und Zeit der Auslegung wurde am 17. 05. 77 ortsüblich durch
Anschlag an der Info-Tafel bekannt gemacht



Rittsteig, den 24. 05. 1977
Gemeinde
x Kelnhöfer
Bürgermeister Kelnhöfer 1. Bürgermeister

Die Gemeinde..... hat mit Beschluß des
Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß
§ 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen

....., den.....
Gemeinde
.....
Bürgermeister

Die Regierung *Chau*

(Das Landratsamt)

hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung (Verfügung) vom. *30.1.1978*

gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom

23.Okt. 68 - GVBl. S. 370) genehmigt.



....., den. *30.1.1978*

Sitz der Genehmigungsbehörde

Chau
[Signature]
(Girmindl)
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom.....

bis.....in.....gemäß § 12

Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Aus-

legung sind anortsüblich durch

.....bekanntgemacht worden. Der

Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

....., den.....
Gemeinde

.....
Bürgermeister

..Lam....., den. *26.4.77*

Der Planfertiger:

[Signature] **architekten hbk, dipl gsh**

hochbaufachgenieure (grad) BDB

Horst u. Hildegard Lemberger

8496 Lam / Erkerstr. 6 tel. 747

