

# Bebauungsplan Nr. 13

# "Am Sportplatz"

2. Änderung

der Gemeinde Rohrbach

M. = 1:1000

Umfassungsgrenze für 2. Änderung ist falsch  
2. Änderung betrifft neu Fl. Nr. 23712 gem. Falken-  
bach (s. Schr. v. 21.10.03 im BP-Ordner) *ge*  
21/10/03

Wolnzach - Burgstall, den 23. Juli 1997

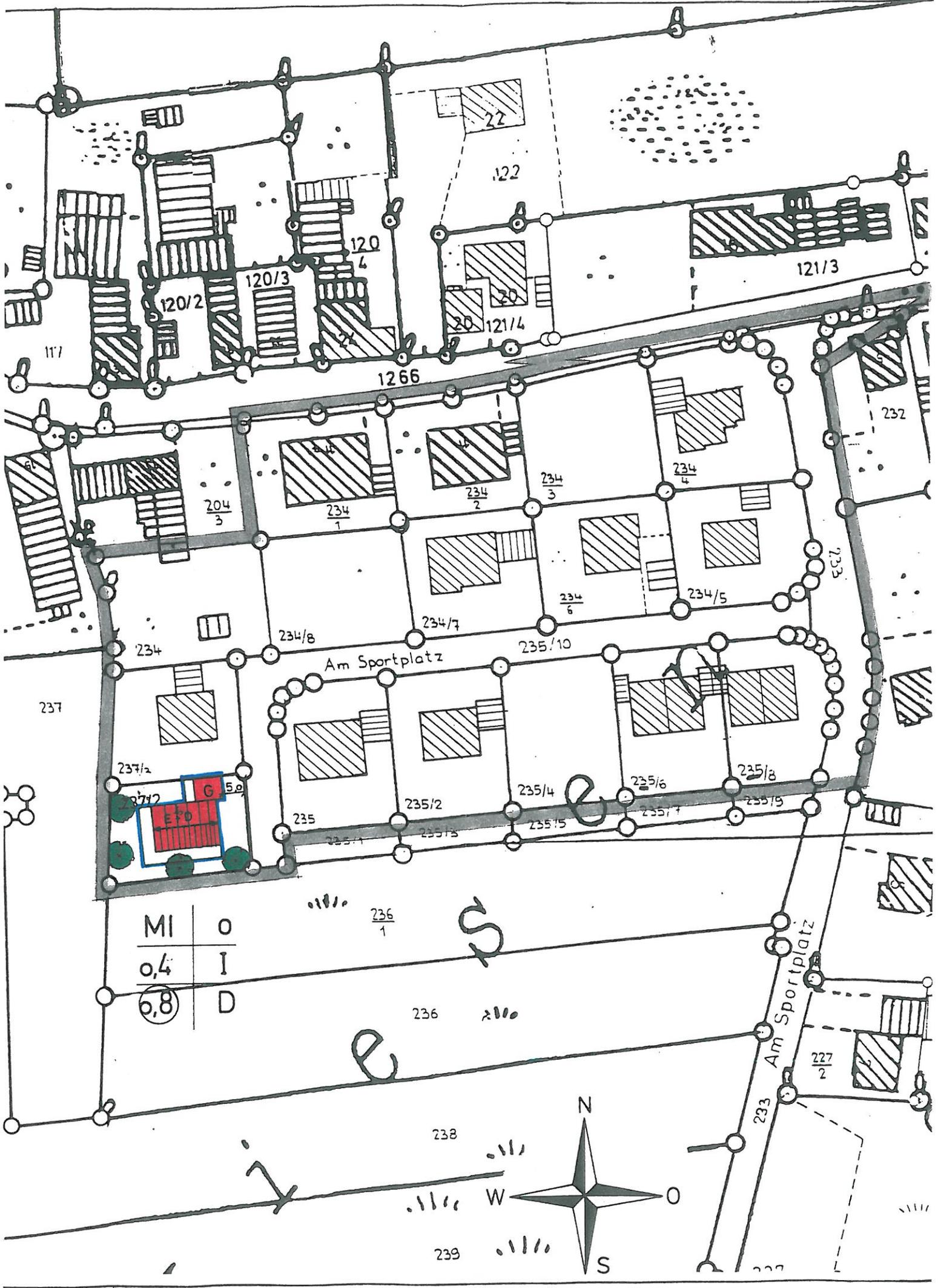
geändert im März 1998 u. Juli 98

DIPL.-ING. GEORG FUCHS

REGIERUNGSBAUMEISTER

85283 WOLNZACH-BURGSTALL

HAUSNERSTR. 21, TEL. 08442/82 19



# Die Gemeinde Rohrbach

## Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

## Bebauungsplan Nr.13 "Am Sportplatz"

### 2. Änderung

als **Satzung**

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom *... März... 1998...*, mit Begründung in der Fassung vom *... März... 1998...*

# Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
0	offene Bauweise
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
	Festgesetzte Firstrichtung
	verbindliche Maße

# Festsetzung durch Text

- I. Nutzung:  
Das Bauland ist als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt.
  
- II. Gestaltung der Baukörper:
  1. Es sind nur rechteckige Baukörper zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
  2. Maximale Wandhöhe = 3,80 m ( gemessen ab Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnrand bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)
  3. Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 50 cm nicht überschreiten.
  4. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten
  5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.  
Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls mit einem gleichgeneigtem, symmetrischen Satteldach (Dachneigung wie Hauptdach) zu versehen.
  6. Dachüberstände: An der Taufe: max 50 cm  
Am Giebel : max. 50 cm
  7. Dachneigung: 35° bis 42°
  8. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung
  
- III. Garagen:
  1. Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
    - a) Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
    - b) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
    - c) Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten.
  
  2. Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

IV. Geländegestaltung:

1. Das Grundstück ist bis auf Höhe der hinteren Gehwegbegrenzung bzw. Fahrbahnbegrenzung aufzufüllen. (0,30 m Toleranz) Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden. Die Querneigung von Böschungen darf max. 1:2 betragen. Geländeübergänge sind weich auszuformen.
2. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Höhensituierung:

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) darf max. 0,30 m über der Gehwegkante im Eingangsbereich liegen.

VI. Grünflächengestaltung:

1. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche ein heimischem Laubbaum, STU 16 - 20 cm, zu pflanzen.
2. An den freien Grundstücksgrenzen (= Süden und Westen) ist eine Eingrünung, bestehend aus Einzelbäumen und frei-wachsender Heckenpflanzung vorzusehen. Je 15 laufende Meter Grenzlänge ist hierbei mind. 1 heimischer Laubbaum, STU 12 - 14 cm, oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
3. Die vorgesehenden Pflanzmaßnahmen sind in einem dem Bauantrag beizufügenden Eingabeplan oder geson-derten Pflanzplan, sowie durch Eintrag im Lageplan M. = 1:1000 darzustellen.

5. Pflanzauswahl

- a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	
Linde	

- b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weide	Felsenbirne
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Gemeiner Schneeball usw.	

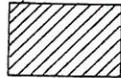
VII. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu offen sein.  
Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,00 m festgesetzt.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen.  
Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Die Unterkellerungen sind mit wasserdichten Außenwänden zu erstellen, Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
5. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
6. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

# Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

234

Flurstücksnummern



Empfohlene Garagenstellung

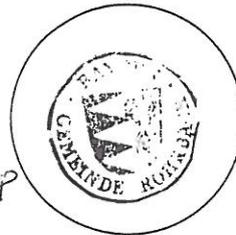


Vorgeschlagene Hauptkörper

# Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 19.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10.1997 bis 07.11.1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
  
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 25.11.1997 als Satzung beschlossen.
  
4. Der Satzungsbeschluß wurde am 25.06.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neu) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rohrbach, den 20. Juli 1998



Huber  
1. Bürgermeister