

# BEBAUUNGSPLAN „RAIFFEISENSTRASSE“

DER GEMEINDE ROHRBACH M.1:1000



## I. SATZUNG

DIE GEMEINDE ROHRBACH ERLÄSST AUF GRUND DES § 2 ABS. 1 UND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES, DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREI-STAAT BAYERN, DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG, DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNEN UND DER PLAN-ZEICHENVERORDNUNG DEN VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER GEFERTIGTEN BEBAUUNGSPLAN „RAIFFEISENSTRASSE“ VOM ALS SATZUNG. DIE HÖHENPLÄNE (GELANDESCHNITTE) SIND BESTANDTEIL DIESER SATZUNG. DIE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 DES BAUGESETZBUCHES IN KRAFT.

## II. a. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- DAS BAULAND IST ALS MISCHGEBIET (§ 6 BauNutzVO) FESTGESETZT.
- AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART. 6 UND 7 BAYBO VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND MIT SATTELDACH (DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH) ZU VERSEHEN.
- GARAGEN, EINSCHL. DER NEBENRÄUME KÖNNEN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN AN EINER VORHANDENE ODER GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN:
  - MAXIMALE TRAUFHÖHE BEI GRENZGARAGEN, EINSCHL. DER NEBENRÄUME 2,75 m.
  - MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE 6,50 m.
  - WERDEN GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, SIND SIE HINSICHTLICH HÖHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
  - FALLS KEINE GRENZBEBAUUNG ERFOLGT, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 UND 7 BAYBO EINZUHALTEN.
- DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER ÄUSSEREN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFAHRT MUSS BEI PKW - GARAGEN 5,00 m BETRAGEN. DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUAREAUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINZUGÄUNZT WERDEN.
- ALS EINFRIEDUNG SIND HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTEN HOLZLATTEN ZULÄSSIG. ALS ZWISCHENZÄUNE SIND MASCHENDRAHTZÄUNE (NICHT IN GRELLEN FARBEN) ZULÄSSIG. DIE EINGANGS- BZW. EINFAHRTSTÖRE MÜSSEN NACH INNEN ZU ÖFFNEN SEIN. DIE HÖHE DER EINFRIEDUNG AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN UND ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AUF MAX. 1,00 m FESTGESETZT.
- STÜTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG. DER BÖSCHUNGSSFUSS VON AUFSCHÜTTUNGEN MUSS 1,00 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT SEIN.
- DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DAS VERSORGNUNGSNETZ DER ISAR AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN. DIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE DER ISAR - AMPERWERKE SIND AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT INNERHALB DER PRIVATGRUNDSTÜCKE ZU ERSTELLEN. DIE BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DULDEN.
- PRO 200 qm JE EIN STANDORTGERECHTER, GROSSKRONIGER LAUBBAUM STU 16 - 20 cm.
- ES SIND NUR RECHTECKIGE BÄUKÖRPER ZULÄSSIG. DIE GEBÄUDELÄNGE (FIRSTRICHTUNG) MUSS GEGENÜBER DER GEBÄUDEBREITE, EINSCHL. DES MÖGLICHEN GARAGENBAUES ÜBERWIEGEN.
- DIE OBERKANTE DES FERTIGEN FUSSBODENS (FOK) DARF MAX. 0,50 m ÜBER DEM GEHWEG IM EINGANGSBEREICH LIEGEN.
- DIE HÖHENPLÄNE SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES, AUFFÜLLUNGEN HABEN ENTSPRECHEND DEN HÖHENPLÄNEN ZU ERFOLGEN. IM NÖRDLICHEN BEREICH DER RAIFFEISENSTRASSE SIND AUFSCHÜTTUNGEN NUR BIS AUF HÖHE DER HINTEREN GEHWEG- BZW. FAHRBAHNBEGRÄNZUNG

## II. b. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ..... GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- MI MISCHGEBIET
- o/4 GRUNDFLÄCHENZAHLEN
- o/0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN
- o OFFENE BAUWEISE
- II ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- VERBINDLICHE MASSE
- ▲ SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE. SICHTDREIECKE SIND STÄNDIG VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG VON MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER FAHRBAHN-OBERKANTE FREIZUHALTEN.
- ▲ E.D. NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG; GRUNDSTÜCKSGRÖSSE JE WOHNHEINHEIT MIND. 375 qm

- ▲ GARAGEN SIND UNMITTELBAR AN DER SÜDLICHEN BAUGRENZE ZU ERRICHTEN. FÜR GARAGEN IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZE ZUR RAIFFEISENSTRASSE BIS ZU EINEM ABSTAND (FAHRBAHNRAND - GARAGENBEGRENZUNG) VON 5 m ZULÄSSIG.
- E+1 ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG. MAX. KNIESTOCK = 30 cm, MAX. WANDHÖHE = 6,50 m (GEMESSEN VON KÜNFTIGER GELÄNDEOBERKANTE, SH. NR. 11 FESTS. DURCH TEXT, BIS ZUR VERSCHNEIDUNG: AUSSENWAND-DACHHAUT) DACHNEIGUNG: 35 - 45°
- E+D ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG. MAX. KNIESTOCK = 50 cm, MAX. WANDHÖHE = 3,50 m (GEMESSEN VON KÜNFTIGER GELÄNDEOBERKANTE, SH. NR. 11 FESTS. DURCH TEXT, BIS ZUR VERSCHNEIDUNG: AUSSENWAND - DACHHAUT) DACHN. 35 - 45°
- 4m BREITER FELDWEG  
2m FAHRBAHNBEGLEITENDES GRÜN
- GRÜNPFLANZGÜRTEL MIT HEIMISCHEN GELÖZLEN (FELDAHORN, LIGUSTER, HARTRIEDEL, HAINBUCH, HASELNUSS usw.) UND EINZELBÄUMEN AUF PRIVATEM GRUND HOCHSTAMM, STAMMBUSCH ODER SOLITAR - 3x VERPFLANZT. ARTEN: SPITZAHORN, BERGAHORN, ERLE, ESCH, EICHE, LINDE, NUSSBAUM) IN LOCKERER GRUPPENBEPFLANZUNG.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ▲ TRAFU - STATION

## III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- FLURSTÜCKSNUMMERN

## IV. VERMERKE ZUM VERFAHREN

- AM 02.02.99 BESCHLOSSEN UND AM 24.02.88 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.
- ROHRBACH, 13.05.99  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER
- IM RAHMEN DER VERZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE DIE ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG UND DARLEGUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES AM 09.03.1993 IM RATHAUS ROHRBACH.
- ROHRBACH, 13.05.1991  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER
- BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGRUND SCHREIBEN VOM 25.10.1988
- ROHRBACH, 13.05.1991  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 28.05.20/21.11 BIS 21.6.70/22.91 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. AUF DIE AUSLEGUNG WURDE MIT BEKANNTMACHUNG VOM 15.01.91 ORTSÜBLICH HINGEWIESEN.
- ROHRBACH, 13.05.91  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER
- DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG AM 16.04.91 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 27.07.90 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXT UND DEN HÖHENPLÄNEN (GELANDESCHNITTEN) GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.
- ROHRBACH, 13.05.91  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER
- DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSAMT PFAFFENHOFEN a.d. ILM GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB AM ANGEZEIGT. MIT SCHREIBEN VOM 14. AUG. 1991 ERKLÄRT DAS LANDRATSAMT, DASS KEINE RECHTSVERLETZUNGEN GELTEND GEMACHT WERDEN PFAFFENHOFEN a.d. ILM, 12. März 1992
- DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 12 BAUGB WURDE AM 22.08.91 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG UND HÖHENPLÄNEN (GELANDESCHNITTEN) WIRD SEIT DIESEM TAG IM RATHAUS ZU JEDERMANNENS SICHT BEREITGEHALTEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.
- ROHRBACH, 05.02.92  
Asel, 1 BÜRGERMEISTER

V. ENTWURFSVERFASSER  
 WOLNZACH - BURGSTALL : 13.04.1988  
 GEÄNDERT : 29.01.1990  
 GEÄNDERT : 11.04.1990  
 GEÄNDERT : 27.07.1990  
 Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
 Regierungsbauamt  
 8069 Wolnzach-Burg II  
 Hausenstr. 21/II, 08441-0219

BEB.NR. 19 „Raiffeisenstraße“ ROHRBACH