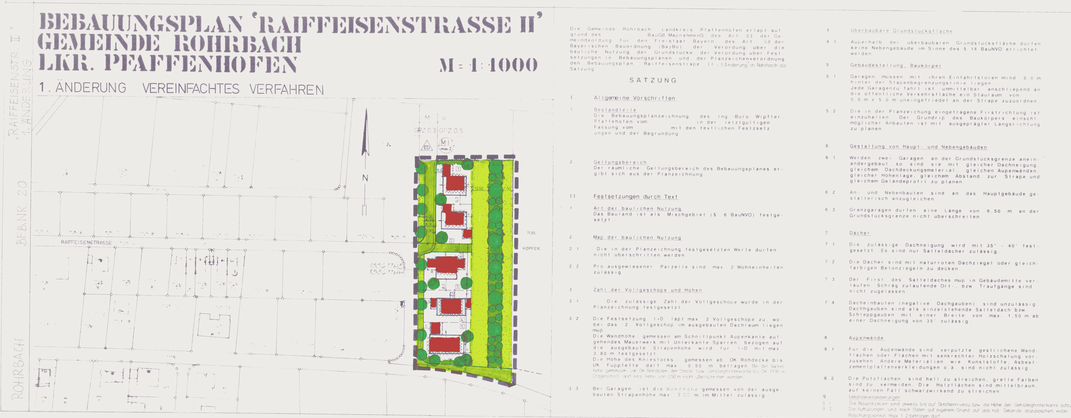
BEBAUUNGSPLAN "RAIFFEISENSTRASSE II"
GEMEINDE ROHRBACH
LKR. PFAFFENHOFEN

M = 1:1000

1. ÄNDERUNG VEREINFACHTES VERFAHREN



Die Gemeinde Rohrbach, Landkreis Pfaffenhofen erläßt auf Grund der Ermächtigung des Gesetzes über die Bebauung und Neubedeutung, Fluchtlinien, Grünplan, Baulinien vom 2.7.1962 (Bayerisches Bauordnung (BauBG), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Raiffeisenstraße II" - Änderung in Rohrbach die Satzung.

SATZUNG

1 Allgemeine Vorschriften

Geltungsbereich
Der Bebauungsplanänderung des Ing. Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung

2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Pro ausgewiesener Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Zahl der Vollgeschosse und Höhen

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Die Festsetzung I+D: Zahl max. 2 Vollgeschosse zu, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß.
Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenwand auf Oberkante Mauerwerk bis Schnittpunkt Dachhaut, darf max. 4,0 m, ausgenommen Giebelwände, wird auf max. 3,80 m festgesetzt.
Die Höhe des Kniestocks, gemessen ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette darf max. 0,50 m betragen. Bei Garagen, Garagenvorbauten und Nebengebäuden ist kein Kniestock zulässig. Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

3.3 Bei Garagen ist die Wandhöhe gemessen von der ausgebauten Straßenhöhe max. 3,0 m im Mittel zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Anstelle der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude ohne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5 Gebäudestellung, Bauabstand

5.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Jede Garagenzufahrt ist, unmittelbar anschließend an die örtliche Verkehrsstraße Abstand zum Stoß von 5,0 m x 5,0 m unentgeltlich edet an der Straße zuzuordnen.

5.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Kreisfläche ist einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die möglichen Anbauten ist mit eingegeplant, Langzeitlichung zu planen.

6 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial, gleichen Außenwänden und gleichen Ausführungsfarben als Satteldach und gleichen Giebelgrüßt zu planen.

6.2 An und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

6.3 Grenzgaragen dürfen keine Länge von 6,50 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

7 Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35°, ab festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.

7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegel oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen. Schleppgauben Dr. Traufgauben sind nicht zugelassen.

7.4 Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

8 Augenmerke

8.1 Für die Ausgewiesene sind vorzulegte gesicherte Wasserflächen oder Flächen mit sanierfähiger Notgeschaftung vorzusehen: Anderer Mehr Wasser, Kanal, Kunststoffe, Abbestzonenplattenverwerkerdungen o.ä. sind nicht zulässig.

8.2 Die Putzflächen sind heli zu streichen, grelle Farben sind nicht zulässig. Die Dachfarben sind mittelbraun auf kaiserfall, ziegelrot, schwarzbraun zu streichen.

9 Leitungsverordnungen
Die Bauparcellen sind dieses, die auf Straßenseite oder bzw. die Höhe der Leitungsfestsetzung zu Schutzzonen
9.2 Die Aufhängungen sind nach Daten auf eigenem Grund auf das hat. Detaiste durchzuführen wobei der Rohrhängungen max. 1,2 betragen darf.

9.3 Stromzuführungen und Hausanschlüsse: Die Stromzuführungen müssen in die Gebäude, auch die Zwischenleitung muß auf einem Hausgebäude verlaufen.

10 Grünordnung

10.1 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Artenauswahl:
Bergahorn · Linde · Eiche · Buche · Vogelkirsche · Spitzahorn
Strauchen:
Hartriegel · Hasel · Weißdorn · Pfaffenhütchen · Liguster · Heckenrose · Schlehdorn · Holunder · wolliger Schneeball · heimische Weidenarten · Wildrosen

10.2 Als Ausschaubäume: Apfel · Birne · Kirsche · Pflaume · Mindestabstand zum Rand von mindestens 8 m. Bei Bebauung und Hofgestaltung einzubinden. Als Hecken-Pflanzen ist eine mindestens sechsreihige Strauch- und Baumbepflanzung anzusagen. Die Pflanzung muß so fruchtartig erfolgt werden, daß sie bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ihre Funktion als Sichtschutzelement erfüllen kann. Die Schutzzonung ist gegeben.

wenn die Bäume mindestens die Höhe der Hofgangsgeräte erreicht haben.

die Pflanzung auswachsend dicht, aber durchlässig ist, evtl. Pflanzlücken sind rechtzeitig zu schließen um Dickwuchs zu vermeiden.

Die Pflanzung ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, etwa in der Mitte des Transstreifens anzulegen. Die Pflanzung ist so anzulegen, daß sie bei Bedarf wieder entfernt ist, die Bebauung, z.B. Schattenwurf zu vermeiden. Die Anlage ist so zu gestalten, daß mit ihr auch die Zone des Landschafts und Grünordnungsplanes verwirklicht werden. Ein Pflanzschema ist als Anhang der Begründung beigefügt.

III Festsetzung durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

I+D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

Garagen

pro ausgewiesene Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3 Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5 Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

geschlossene private Pflanzfläche mit Straucher- und mind. 20 % Baumanteil als Ortsrand eingrünung. Für die Randpartien ist ein Pflanzplan mit dem Bepflanzungsplan einzuzeichnen

IV. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Entfallende Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Parzellennummer

Stellung der baulichen Anlagen

bestehende Gebäude

Abbrechung von Gebäuden ist Genehmigungspflichtig

Gemeindeverbindungsstraße

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.9.95 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.05.95 von der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben, bis 16.06.95 zur Änderung Stellung zu nehmen.

Rohrbach, den 06. Dez. 1995
Bürgermeister

Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.04.1995 diese Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 06. Dez. 1995
Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 13 BauGB genehmigungs- und angezeigefrei.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.04.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Rohrbach
Rohrbach, 06. Dez. 1995
1. Bürgermeister

GEMEINDE ROHRBACH

LANDKREIS PAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

Raiffeisenstraße II
1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Übersichtslageplan M = 1:5000

Entwurfsverfasser:
Ing. Büro Wipfler
Hohenwarter Str. 15, 85276 Pfaffenhofen Tel. 08441 84011 + 84015

Bearbeiter: Ingenieur
Tel. 08441 84011 + 84015

ING. BÜRO K. WIPFLER BGB
Pfaffenhofen, Hohenwarter Straße 15
Hohenwarter Straße 15
85276 PFAFFENHOFEN/NDB.
Tel. 08441/84011, 08441/84015

gezeichnet: 13. Nov. 1995

Die Planzeichnung besteht aus einem Blatt.
Die Planzeichnung wurde am 25.9.95 vom Gemeinderat gebilligt.
Die Planzeichnung wird ersetzt durch Anlage 1.

Rohrbach, den 06. Dez. 1995