

# BEBAUUNGSPLAN „HINTERE BERGSTRASSE“

DER GEMEINDE ROHRBACH  
M=1:1000



## DIE GEMEINDE ROHRBACH LKS. 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 „HINTERE BERGSTRASSE“

### ALS SATZUNG

#### BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1. DER VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER, GEFERTIGTE BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM **22.02.94** MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM **01.12.93**.
2. DIE VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER, GEFERTIGTEN GELÄNDESCHNITTE IN DER FASSUNG VOM **07.06.93**.

### FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0 OFFENE BAUWEISE
- 1 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.
- U TALSEITIG FREIES UNTERGESCHOSS
- ▲ NUR EINZELHÄUSER MIT MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG
- ▲ NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE JE DOPPELHAUSHALFTE MUSS MIN. 225 qm BETRAGEN JE EINZELHAUS SIND 2 WOHNHEITEN UND JE DOPPELHAUSHALFTE IST 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG
- ..... GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- +/- VERBINDLICHE MASSE

- ÖFFENTLICHER LÄRMSCHUTZWALL  
DIE JEWEILIGEN EIGENTUMER DER ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKE HABEN DEN IHREN GRUNDSTÜCKEN ZUGEWANDTEN TEIL DES WALLES ZU PFLEGEN UND DAS RECHT ZUR GÄRTNERISCHEN NUTZUNG.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER FELDWEG
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ▲ SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKEL-LÄNGE, SICHTDREIECKE SIND STÄNDIG VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGEUNG VON MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN.

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- I. NUTZUNG
  1. DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNutzVO) FESTGESETZT.
- II. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER
  1. ES SIND NUR RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZULÄSSIG, DIE GEBAUDELÄNGE (FIRSTRICHTUNG) MUSS GEGENÜBER DER GEBAUDEBREITE ÜBERWIEGEN.
  2. MAX. WANDHOHE TALSEITIG SIEHE GELÄNDESCHNITTE (GEMESSEN VON NATÜRLICHER GELÄNDEBERKANTE BIS ZUR VERSCHEIDUNG AUSSENWAND - DACHHAUT).
  3. KNIESTÖCKE DÜRFEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPÄRREN, SENKRECHT AN DER AUSSENWAND GEMESSEN, 40 cm NICHT ÜBERSCHREITEN.
  4. AUF EINE BETONUNG DER SOCKEL IST ZU VERZICHTEN.
  5. DACHFORM: GLEICHGEMEINIGTES, SYMMETRISCHES SATTELDACH, KRÜPPELWALMDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.
  6. GARAGEN U NEBENGEBAUDE SIND EBENFALLS MIT EINEM GLEICHGEMEINIGTEM, SYMMETRISCHEN SATTELDACH (DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH) ZU VERSEHEN.
  7. DACHNEIGUNG: 35° - 42°
  8. DACHÜBERSTÄNDE: AN DER TRAUFE MAX. 50 cm UND AM GIEBEL MAX 30 cm.
  9. DACHDECKUNG: NATURROTE ZIEGELDECKUNG
- III. GELÄNDEGESTALTUNG
  1. STÜTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
  2. DER BÖSCHUNGSFUSS VON AUFSCHÜTTUNGEN MUSS 1,00 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT SEIN.
- IV. HÖHENSITUIERUNG
  1. DIE HÖHENSITUIERUNG HAT ENTSPRECHEND DEN GELÄNDESCHNITTEN ZU ERFOLGEN, DIE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND. DIE MAX. WANDHOHE TALSEITIG 5,50 m IST IN JEDEM FALL EINZUHALTEN, SOWEIT INNERHALB DER HOHENPLANE NICHT GERINGERE HÖHEN FESTGESETZT SIND.

### V. GARAGEN

1. GARAGEN EINSCHL. NEBENRÄUME KÖNNEN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN AN EINE VORHANDENE ODER GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN.
  - a) MAXIMALE TRAUFGREIFE BEI GRENZGARAGEN EINSCHL. DER NEBENRÄUME 2,75 m IM MITTEL GEMESSEN AB NATÜRL. GELÄNDEBERKANTE.
  - b) MAXIMALE GEBAUDELÄNGE 6,50 m.
  - c) WERDEN GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, SIND SIE HINSICHTLICH HÖHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
  - d) FALLS KEINE GRENZBEBAUUNG ERFOLGT, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART 6 UND 7 BayBO EINZUHALTEN.
2. DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER AUßEREN STRASSENBEREICHUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFABRT MUSS BEI PKW-GARAGEN 5,00 m BETRAGEN. DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUAREAUS AUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINZEAUNT WERDEN.

### VI. SONSTIGES

1. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART 6 UND 7 BayBO VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN.
2. ALS EINFRIEDUNG SIND HOLZLATTENZAUNE MIT SENKRECHTEN HOLZLATTEN ZULÄSSIG. ALS ZWISCHENZAUNE SIND MASCHEN-DRAHTZAUNE ZULÄSSIG. DIE EINGANGS- bzw. EINFABRTSTORE MÜSSEN NACH INNEN ZU ÖFFNEN SEIN. DIE HOHE DER EINFRIEDUNG AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UND ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AUF MAX. 1,00 m FESTGESETZT.
3. DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRANKE AN DAS VERSORGNUNGSNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN. DIE KABELVERTEILERSCHRANKE DER ISAR-AMPERWERKE SIND AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT INNERHALB DER PRIVATGRUNDSTÜCKE ZU ERSTELLEN. DIE BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DULDEN.
4. JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST EIN STANDORTGERECHTER, GROSSKRONIGER LAUBBAUM STU. 16-20 cm ZU PFLANZEN FÜR DIE RANDPARZELLEN IST EIN PFLANZPLAN VORZULEGEN.
5. TAG- ODER SONSTIGES ABWASSER DARF NICHT AUF STRASSEN-GRUND GELEITET WERDEN.

### VII. IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMSCHUTZ (SH. GUTACHTEN FA DEMKO VOM 04.09.1992)

1. FALLS IM ERDGESCHOSSBEREICH SCHLAF- UND RUHERÄUME VORGESEHEN SIND, SO SIND DIESE AUF DIE SCHIENENVERKEHRS-LÄRMABGEWANDTE SEITE ZU ORIENTIEREN.
2. FÜR HAUPTTRÄUME (WOHN-, SCHLAF- UND RUHERÄUME) IM DACHGESCHOSSBEREICH DER IMMISSIONSORTE 10.1 BIS 10.14 MUSS EINE GRUNDRISSORIENTIERUNG DIESER RÄUME ZUR SCHIENEN-VERKEHRS-LÄRMABGEWANDTEN (= NÖRDLICHE RICHTUNG) SEITE ERFOLGEN.
3. FALLS EINE GRUNDRISSORIENTIERUNG, NACH AUSSCHÖPPUNG SAMTLICHER PLÄNERISCHER MASSNAHMEN, NICHT FÜR ALLE SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUME MÖGLICH IST, SO SIND SCHALL-SCHUTZFENSTER ZUGELASSEN. DEREN DIMENSIONIERUNG IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN NACHZUWEISEN IST. DIESER NACHWEIS IST UNAUFGEFORDERT MIT DEM BAUANTRAG EINZUREICHEN.

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- 811 FLURSTÜCKSNUMMERN
- EMPFOHLENE GARAGENSTELLUNG
- VORGESCHLAGENER HAUPTBAUKÖRPER

### VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM **22.01.1994** DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER BESCHLUSS WURDE AM **08.10.1994** ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER GELÄNDESCHNITTE MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB VOM **16.02.93** MIT **16.03.93** IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
3. DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE GELÄNDESCHNITTE AM **22.02.94** ALS SATZUNG-BESCHLOSSEN.
4. DAS LANDRATSAMT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN UND DIE GELÄNDESCHNITTE MIT BESCHIED VOM **20.06.94** NR 301 6.10-302 GEMÄSS § 11 BauGB i.V. MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSORDNUNG ZUM BauGB UND STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ VOM 06.07.1982 (GVBl. S. 450) GENEHMIGT.

Pfaffenhofen e.d.Ilm, den **13. Okt. 1994**

*Wiesche*  
Reg. Röhrlch  
Kiesche  
Reg. Röhrlch

5. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB **23.06.94** IM RATHAUS ROHRBACH GEMÄSS § 12 SATZ 1 BauGB ÖFFENTLICH AUF DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM **23.06.94** ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DER AMTS-TAFEL BEKANNTMACHTET WORDEN. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 SATZ 3 BauGB RECHTSVERBINDLICH.

Rohrbach, den **05. Okt. 1994**

*Abel*  
1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „HINTERE BERGSTRASSE“

DER GEMEINDE ROHRBACH  
M=1:1000

WOLZACH - BURGSTALL  
17. DEZ. 1992  
GEÄNDERT 07. JUNI 1993  
GEÄNDERT 01. DEZ. 1993  
GEÄNDERT **22. Feb. 1994**

Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
Wolzach-Burgstall  
Hauenerstr. 21/1, Tel. 09442/8219

FAHLENBACH - HINTERE BERGSTR.

BEB. NR. 21

ROHRBACH