

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"ETZWIESEN"

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 "ETZWIESEN"

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- D DACHHAUSBAU ZULÄSSIG, IM RAHMEN DER SONSTIGEN FESTSETZUNGEN KANN DAS DACHGESCHOSS ZU EINEM WEITEREN VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BayBO WERDEN.
- ▲ SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE, SICHTDREIECKE SIND STÄNDIG VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG VON MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER FAHRBAHNBEREICH FREIZUHALTEN.
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- 5% VERBINDLICHE MASSE
- ▲ NUR EINZEL- ODER DOPPELHAUSER ZULÄSSIG, DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE JE DOPPELHAUSHALFTE MUSS 300 qm BETRAGEN, JE EINZELHAUS SIND 2 WOHNHEITEN UND JE DOPPELHAUSHALFTE IST 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG.
- ▲ NUR EINZELHAUSER MIT MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.
- ▲ KINDERSPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)

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 GEBÄUDELÄNGE (FIRSTRICHTUNG) MUSS GEGENÜBER DER GEBÄUDEBREITE DEUTLICH ÜBERWIEGEN.
 2. MAX. WANDHOHE = 3,80 m (GEMESSEN VON KUNFTIGER GELÄNDEBERKANTE; HOHE DER HINTEREN GEHWEGEGRENZUNG BIS ZUR VERSCHNEIDUNG AUSSENWAND-DACHHAUT).
 3. KNIESTÖCKE DÜRFEN VON OBERKANTE ROHDACHE BIS UNTERKANTE SPÄRREN, SENKRECHT AN DER AUSSENWAND GEMESSEN, 50 cm NICHT ÜBERSCHREITEN.
 4. AUF EINE BETONUNG DER SOCKEL IST ZU VERZICHTEN.
 5. DACHFORM GLEICHNEIGIGES, SYMMETRISCHES SÄTTELDACH, KRUPPELWALMDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.
 6. GARAGEN U. NEBENGEBAUDE SIND EBENFALLS MIT EINEM GLEICHNEIGIGEM SYMMETRISCHEN SÄTTELDACH (DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH) ZU VERSEHEN.
 7. DACHNEIGUNG 35 - 42°
 8. DACHÜBERSTÄNDE AN DER TRAUFE MAX. 50 cm UND AM GIEBEL MAX. 50 cm
 9. DACHDECKUNG NATURROTE ZIEGELDECKUNG
 10. DIE DOPPELHAUSER IN DER NÖRDLICHEN BAUZEILE SIND SO ZU GESTALTEN, DASS SIE NICHT ALS DOPPELHAUSER IN ERSCHEINUNG TRETEN.
 - III. GELÄNDEGESTALTUNG
 1. AUFSCHÜTTUNGEN SIND NUR BIS AUF HOHE DER HINTEREN SEHWEGEGRENZUNG BZW. FAHRBAHNBEREICH ZULÄSSIG, AUFFÜLLUNGEN AM ORTSRAND MUSSSEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDEWEIT AUSLAUFEN, IM ÜBRIGEN HABEN ES DIE NACHBARN INNERHALB DES BAUGEBIETS ZU DÜLDEN, WENN AUFGEFÜLLTE PARZELLEN AUF IHRE GRUNDSTÜCKE ABGEBOSCHT WERDEN. DIE QUERNEIGUNG VON BOSCHUNGEN DARF MAX. 1:2 BETRAGEN.
 2. STÜTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
 - IV. HÖHENSITUIERUNG
 1. DIE OBERKANTE DES FERTIGEN FUSSBODENS (FOK) DARF MAX. 0,50 m ÜBER DEM GEHWEG IM EINGANGSBEREICH LIEGEN.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- EMPFOHLENE GARAGENSTELLUNG
- VORGESCHLAGENE HAUPTBAUKÖRPER

- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- TRAFI- STATION
- KEINE AUFFÜLLUNG DER GARTEN- UND FREIFLÄCHEN
- GRÜNGÜRTEL MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN UND EINZELBÄUMEN AUF PRIVATEM GRUND (SH AUCH FESTSETZUNGEN DURCH TEXT: VI GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG)
- GRÜNGÜRTEL MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN UND EINZELBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEM GRUND (SH AUCH FESTSETZUNGEN DURCH TEXT: VI GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG)
- STRASSENBELEITGRÜN (SH AUCH FESTSETZUNGEN DURCH TEXT: VI GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG)

- V. GARAGEN
 1. GARAGEN, EINSCHL. NEBENRÄUME KÖNNEN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN AN EINE VORHANDENE ODER GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN:
 - a) MAXIMALE TRAUFEHOHE BEI GRENZGARAGEN, EINSCHL. DER NEBENGEBAUDE 2,75 m GEMESSEN AB OK HINTERER GEHWEGEGRENZUNG
 - b) MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE 5,50 m
 - c) WERDEN GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, SIND SIE HINSICHTLICH HOHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICH VERKEHRSFÄHIGEN AUßENWAND 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 STRASSENBEREICHSGRENZUNG IM BEREICH DER EINFAHRT MUSS BEI PKW-GARAGEN 5,00 m BETRAGEN, DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUORAM AUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZAUNT WERDEN.
- VI. GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG
 1. AUF JEDEM AUSGEWIESENEM BAUGRUNDSTÜCK IST JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFÄHIGE EIN HEIMISCHER LAUBBAUM, STU 16-20 cm ZU PFLANZEN
 2. GRÜNGÜRTEL AUF PRIVATEM ODER ÖFFENTLICHEM GRUND, BESTEHEND AUS EINZELBÄUMEN UND HECKENBEPFLANZUNG, BAUMBEPFLANZUNG JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFÄHIGE IST EIN HEIMISCHER LAUBBAUM, HOCHSTAMM BZW. STRAUCHBUSCH, STU 16-20 cm ZU PFLANZEN
 3. HECKENBEPFLANZUNG STRÄUCHER, 2-REIHIG, 2-3 x VERPFLANZT, MINDESTGRÖSSE 60-150 cm.
 4. STRASSENBELEITGRÜN GROSSKRONIGE HEIMISCHE LAUBBÄUME, HOCHSTAMM, MIND. 3-4 x VERPFLANZT, STU 16-20 cm
 5. PFLANZENAUSWAHL
 - 51 GROSSKRONIGE BÄUME

ZULÄSSIGE ARTEN	IM ÜBRIGEN BEREICH
IM STRASSENRAUM	SPITZAHORN NUSSBAUM
BERGAHORN	BERGAHORN BIRKE
ERLE	BÜGHE
ESCHE	ESCHE OBSTÄUMLER
EICHE	EICHE
LINDE	LINDE
 - 52 HECKENGEGHÖLZE (AUSWAHL):

HASELNUS	HOLZ-APFEL
KORNELKIRSCH	SCHLEHE
WEISSDORN	WEIDE
LIGUSTER	HÖLINDER
HECKENKIRSCH	HARTIEGEL
FELSENBRINNE	GEMEINER SCHNEEBALL usw.
- VII. SONSTIGES
 1. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART. 6 UND 7 BayBO VORGESCHRIBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN
 2. ALS EINFRIEDUNG SIND HOLZLATTENZAUNE MIT SENKRECHTEN HOLZLATTEN ZULÄSSIG, ALS ZWISCHENZAUNE SIND MASCHEN- DRAHTZAUNE ZULÄSSIG, DIE EINGANGS- BZW. EINFAHRTSTÖRE MUSSSEN NACH INNEN ZU ÖFFNEN SEIN, DIE HOHE DER EINFRIEDUNG AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄHIGEN UND ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AUF MAX. 1,00 m FESTGESETZT
 3. DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL- UND VERTEILERSTRANKE AN DAS VERSÖRGNUNGNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN. DIE KABELVERTEILERSCHRANKE DER ISAR-AMPERWERKE SIND AUS GRÜNEN DER VERKEHRSSICHERHEIT INNERHALB DER PRIVATGRUNDSTÜCKE ZU ERSTELLEN, DIE BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DÜLDEN
 4. DIE UNTERKELLERUNGEN SIND MIT WASSERDICHTEN AUSSENWÄNDEN ZU ERSTELLEN, HEIZOLBEHALTER SIND GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN
 5. TAG- ODER SONST ABWASSER DARF NICHT AUF STRASSEN- GRUND GELEITET WERDEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 22.01.94 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, DER BESCHLUS VURDE AM 01.12.94 ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMASS § 3 Abs 2 BauGB VOM 16.08.93 IM RÄTHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
3. DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 22.02.94 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
4. DAS LANDRATSAMT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 15.06.94 NR 3414/94 GEMASS § 11 BBauG i.V.M. § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSORDNUNG ZUM BBAUG UND STADTEBAUFORDERUNGSGESETZ VOM 06.07.1982 (GVBl. S. 450) GENEHMIGT.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 13. Okt. 1994

Wieser
Krische
Reg. Rätin

ROHRBACH, den 07. Okt. 1994

Müller
Abel
1. Bldg. amtsleiter

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"ETZWIESEN"

DER GEMEINDE ROHRBACH

M = 1:1000

WOLZACH - BURGSTALL, 23. JUNI 1992
GEÄNDERT 07. JUNI 1993
GEÄNDERT 01. FEB. 1994
GEÄNDERT 21. FEB. 1994

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