

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
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- DACHAUSBAU 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 FAHRBAHNBEREICHE FREIZUHALTEN.
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- 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 GELÄNDEBEREICHEN; HOHE DER HINTEREN GEHWEGEGRENZUNG BIS ZUR VERSCHNEIDUNG AUSSENWAND - DACHHAUT).
 3. KNIESTÜCKE 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 GLEICHGEGENIGT, SYMMETRISCHES SATTELDACH, KRUPPELWALMDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.
 6. GARAGEN U. NEBENGEBAUDE SIND EBENFALLS MIT EINEM GLEICHGEGENIGTEM SYMMETRISCHEN SATTELDACH (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. FAHRBAHNBEREICHUNG ZULÄSSIG, AUFFÜLLUNGEN AM ORTSRAND MÜSSEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE NIVEAU AUSLAUFEN, IM ÜBRIGEN HABEN ES DIE NACHBARN INNERHALB DES BAUGEBIETS ZU DULDEN, 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 TRAUFGHOHE 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 HINRICHTLICH HOHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUEINANDER ABZUSTIMMEN
 - d) FALLS KEINE GRENZBEBAUUNG ERFOLGT, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 UND 7 BayBO EINZUHALTEN
2. DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER ÄUSSEREN STRASSENBEREICHUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFAHRT MUSS BEI PKW-GARAGEN 5,00 m BETRAGEN, DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUAREAUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZAUNT WERDEN.

VI. GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG

1. AUF JEDEM AUSGEWIESENEM BAUGRUNDSTÜCK IST JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN HEIMISCHER LAUBBAUM, HOCHSTAMM BZW. STRAUCHBUCH, STU 16-20 cm ZU PFLANZEN.
3. DIE VORGEGEHENEN PFLANZMASSNAHMEN SIND IN EINEM GESONDERTEN PFLANZPLAN, BZW. DURCH EINTRAG IM LAGEPLAN M=1:1000 DEM BAUANTRAG BEIZUFÜGEN.
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
SPITZAHORN	NUSSBAUM
BERGAHORN	BIRKE
ERLE	BÜCHE
ESCHE	ESCHE
EICHE	OBSTBÄUME
LINDE	LINDE
52. HECKENGEGHÖLZE (AUSWAHL):

HASELNUSS	HOLZ-APFEL
KORNELKIRSCH	SCHLEHE
WEISSDORN	WEIDE
LIGUSTER	HÖLUNDER
HECKENKIRSCH	HARTIEGEL
FELSENBRINNE	GEMEINER SCHNEEBALL usw.

VII. 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. EINFAHRTSTÖRE MÜSSEN NACH INNEN ZU OFFENEN 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 VERSÖRGNUNGSNETZ 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 DULDEN.
4. DIE UNTERKELLERUNGEN SIND MIT WASSERDICHTEN AUSSENWÄNDEN ZU ERSTELLEN, HEIZÖLBEHÄLTER 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 BESCHLUSS WURDE AM **01.12.93** ORTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMASS § 3 Abs 2 BauGB VOM **16.08.93** MIT **16.08.93** IM RATHAUS 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. **314/6** GEMASS § 11 BBAUG I V MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSORDNUNG ZUM BBAUG UND STADTEBAUFORDERUNGSGESETZ VOM 06.07.1982 (GVBl. S. 450) GENEHMIGT.

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

Wischer
Krische
Reg. Rätin

ROHRBACH, den **07. Okt. 1994**

Mut
Abel
1. Bldg. am 1.10.1994

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„ETZWIESEN“

DER GEMEINDE ROHRBACH

M = 1 : 1000

WOLZACH - BURGSTALL, 23. JAN. 1992
GEÄNDERT 07. JUNI 1993
GEÄNDERT 01. FEB. 1994
GEÄNDERT **22. Feb. 1994**

Dipl.-Ing. Georg Fuchs
Regierungsbaumeister
Wolzach/Burgstall
Hauenerstr. 21, Tel. 094 42/8219