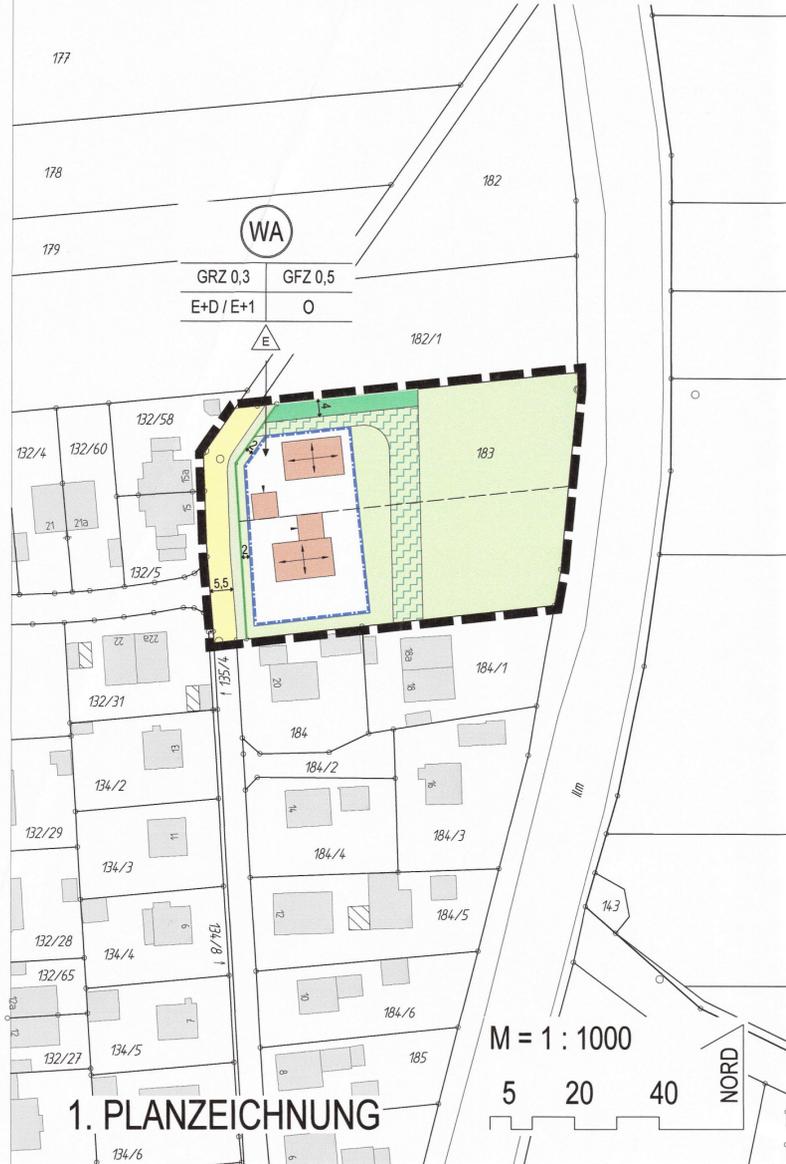


# BP NR. 23 "ETZWIESEN II 1. ÄNDERUNG"



## 1. PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohr bach erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 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 Nr. 23 "Etwiesen II - 1. Änderung"  
als  
SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.  
Eine Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

#### 3. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl = 0,3

Geschossflächenzahl = 0,5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
E+D = 1, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden  
E+1 = 2

#### 4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
nicht überdachte Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig  
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
die Wohneinheiten sind übereinander anzuordnen

zulässige Firstrichtung für Wohnhäuser

#### 5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Straßenbegleitgrün)  
Grundstückszufahrten können frei gewählt werden

#### 6. Grünordnung

Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

Grünfläche gleichzeitig als Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich nutzbar

private Grün- und Gartenfläche  
Bepflanzungen, Einfriedungen, Nebengebäude / -anlagen unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen zulässig

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudevorschlag

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Garagenzufahrt

Flurstücknummer

Maßangabe in Metern

### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Gestaltung der Baukörper (gilt nur für Wohngebäude)

##### 1.1 Wandhöhe

Bei E+D = 4,30 m  
Bei E+1 = 7,00 m

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

##### 1.2 Dächer

Bei E+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
Dachneigung 35° - 45°

Bei E+1 gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
Dachneigung 22° - 30°

Dachüberstände dürfen trauf- und giebelseitig max. 0,65 m betragen

Dachdeckung naturrote Ziegelddeckung

Hauseingangüberdachungen, Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen dürfen auch mit einem Pultdach ausgeführt werden  
Dachneigung und Dachdeckung sind hierbei frei wählbar

#### 2. Garagen (gilt auch für Carports)

2.1 Grenzgaragen dürfen bei einem einseitigen giebelständigen Grenzhausbau eine Länge von max. 6,50 aufweisen

2.2 Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Zufahrt muss mind. 5,0 m betragen.  
Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

2.3 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der durch Festsetzung durch Text Nr. 3.1 festgelegten "Aufschießungsflächen" zulässig.

#### 3. Geländegestaltung

3.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den durch Planzeichen festgelegten "Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung" sind bis auf das westlich angrenzende Straßenniveau aufzuschütten.  
Geländeübergänge (Aufschüttung - natürliches Gelände) sind als Böschung mit einer max. Querneigung von 1:2 (Höhe : Länge) auszubilden. Die Böschungsfußflächen dürfen innerhalb der durch Planzeichen festgelegten "Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung" liegen. Der Böschungskopf muss aus Gründen des Hochwasserschutzes auf die Höhenkote 388,50 müNN gesetzt und dauerhaft erhalten werden. Böschungsfüße müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu der nördlichen und südlichen Bebauungsplanabgrenzung (Nachbargrundstücke) einhalten.  
Ansonsten werden Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zugelassen.

#### 3.2 Stützmauern sind unzulässig.

#### 4. Höhensituierung

Die OK EG RFB darf max. 0,50 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen

#### 5. Grünflächengestaltung

5.1 Auf den Baugrundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum aus der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen.  
Mindestopfanzqualität - Hochstamm : HST 3xv, StU 12 - 14 cm / Obstbäume : H 2xv, StU 8 - 10 / 10 - 12 cm

5.2 Zusätzlich ist auf den durch Planzeichen festgelegten "Flächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung" in Abschnitten von je 10 m laufender Länge mind. ein großkroniger Laubbaum aus der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen.  
Die betreffenden Bäume können auf die geforderten Pflanzungen nach vorstehender Festsetzung Nr. 5.1 angerechnet werden.  
Diese Baumpflanzungen sind mit Strauchpflanzungen aus der nachstehenden Pflanzliste zu ergänzen.

#### Pflanzliste

Mindestopfanzqualität :  
Hochstamm : HST 3xv, StU 12 - 14 cm    Obstbäume : H 2xv, StU 8 - 10 / 10 - 12 cm    Sträucher : v. Str., 4 Tr., 60 - 100

Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus	Holzappel	Malus sylvestris	Walnuss	Juglans regia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas	Schlehe	Prunus spinosa	Birke	Betula
Erl	Alnus	Weide	Salix	Felsenbirne	Amelanchier spicata	Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus	Liguster	Ligustrum	Holunder	Sambucus		
Eiche	Quercus	Heckenkirsche	Lonicera	Hartrieel	Cornus		Obstbäume

5.3 Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan, sowie durch Eintrag im Lageplan M 1 : 1000 dem Bauantrag beizufügen.

5.4 Das Straßenbegleitgrün ist mit heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 - 4 x verpflanzt) gem. der unter 5.2 genannten Pflanzliste auszuführen.

#### 6. Sonstiges

- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
- Keller einschließlich der Fenster und Türen im Keller müssen wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z. Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
- Nebengebäude und -anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.  
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.  
Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFrei) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerke angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

4. Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt gem. Art. 8 DSchG der Anzeigepflicht.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohr bach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.10.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2015 als Satzung beschlossen.

Rohr bach, den 08. Okt. 2015

Peter Keck  
Erster Bürgermeister



Siegel

#### 5. Ausgefertigt

Rohr bach, den 08. Okt. 2015

Peter Keck  
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Rohr bach, den 16. Okt. 2015

Peter Keck  
Erster Bürgermeister



Siegel

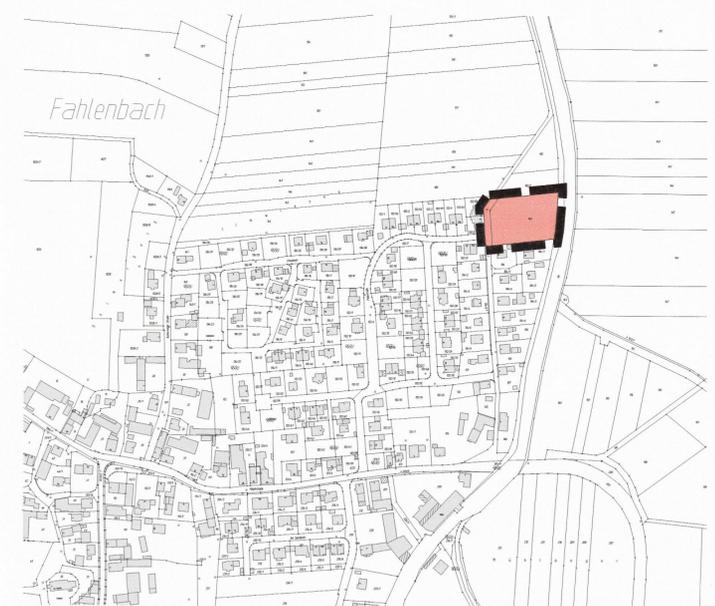
Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Etwiesen II" vollständig.  
Die Begründung sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## GEMEINDE ROHR BACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BP NR. 23 ETZWIESEN II 1. ÄNDERUNG

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 07.07.2015  
GEÄNDERT, DEN 06.10.2015



Siegel