

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„SALVATOR“

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 „SALVATOR“

ALS SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

1. DER VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS, REGIERUNGSBAUMEISTER, GEFERTIGTE BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 12. Juli 1993 MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 2. Okt. 1993

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 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 SCHENKEL-LÄNGE, SICHTDREIECKE SIND STÄNDIG VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG VON MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN.
- FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
- VERBINDLICHE MASSE
- NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, DIE MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE JE DOPPELHAUSHALFTE MUSS 375 qm BETRAGEN, JE EINZELHAUS SIND 2 WOHNHEITEN UND JE DOPPELHAUSHALFTE IST 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG.
- NUR EINZELHÄUSER MIT MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

- GRUNDFLANZGURTEL MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN (FELDAHORN, LIUSTER, HARTRIEGEL, HAINBUCH, HASELNUSSE usw.) UND EINZELBÄUMEN AUF PRIVATEM GRUND (HOCHSTAMM, STAMMBUSCH ODER SOLITAR, 3x VERPFLANZT, ARTEN: SPITZAHORN, BERGAHORN, ERLE, SCHLÄGELICHE LINDE, NUSSEBAUM) IN LOCKERER GRUPPENBEPFLANZUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG, DIESE FLÄCHE IST VON AUFFÜLLUNGEN UND ABFLUSSHINDERNISSEN DAUERND FREIZUHALTEN.
- 12,00 m BREITER, ÖFFENTLICHER UFERSTREIFEN FÜR ÖKOLOGISCHE BEWIRTSCHAFTUNG
- BEST. ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE
- KUNFTIGE ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- I. NUTZUNG
 1. DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (S.4 BauNutzVO) FESTGESETZT.
- II. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER
 1. ES SIND NUR RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZULÄSSIG, DIE GEBÄUDE-LÄNGE (FIRSTRICHTUNG) MUSS GEGENÜBER DER GEBÄUDEBREITE EINSCHL. DES MOGL. GARAGENBAUES ÜBERWIEGEN.
 2. MAX. WANDHÖHE = 3,80 m (GEMESSEN VON KUNFTIGER GELÄNDE-OBERKANTE + HOHE DER HINTEREN GEHWEGEGRENZUNG BIS ZUR VERSCHNEIDUNG AUSSENWAND-DACHHAUT).
 3. KNIESTÖCKE DÜRFEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTER-KANTE SPARREN SENKRECHT AN DER AUSSENWAND GEMESSEN, -40 cm NICHT ÜBERSCHREITEN.
 4. AUF EINE BETONUNG DER SOCKEL IST ZU VERZICHTEN.
 5. DACHFORM: GLEICHNEIGIGES, SYMMETRISCHES SATTELDACH, KRÜPPELDACHSIND NICHT ZULÄSSIG. GARAGEN U. NEBENGEBAUDE SIND EBENFALLS MIT EINEM GLEICHNEIGIGEM, SYMMETRISCHEN SATTELDACH (DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH) ZU VERSEHEN.
 6. DACHNEIGUNG: 35-42°
 7. DACHÜBERSTÄNDE: AN DER TRAUFE MAX. 50 cm UND AM GIEBEL MAX. 30 cm
 8. DACHDECKUNG: NATURRÖTE ZIEGELDECKUNG
- III. GELÄNDEGESTALTUNG
 1. AUFSCHÜTTUNGEN SIND NUR BIS AUF HOHE DER HINTEREN GEHWEGEGRENZUNG BZW. FAHRBAHNBEGRENZUNG ZULÄSSIG
 2. AUFFÜLLUNGEN ZUM FREIEN GELÄNDE HIN MÜSSEN AUF DAS NATÜRL. GELÄNDEWEU (NEIGUNG MAX 1:2) AUSLAUFEN AN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST DER GELÄNDE-VERLAUF AUF EINANDER ABZUSTIMMEN IM ÜBRIGEN HABEN ES DIE NACHBARN INNERHALB DES BAUGEBIETES ZU DULDEN, WEIN AUFGEFÜLLTE PARZELLEN AUF IHRE GRUNDSTÜCKE ABGEBOSCHT WERDEN.
 3. AN DER ÖSTLICHEN BAUREIHE ENTLANG DER ILM IST DIE AUFFÜLLUNG NUR BIS ZUR BAUGRENZE ZULÄSSIG UND DANN MIT EINER QUERNEIGUNG VON 1:2 ZU VERZIEHEN.
 4. STÜTZMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- IV. HÖHENSITUIERUNG
 1. DIE OBERKANTE DES FERTIGEN FUSSBODENS (FOK) DARF MAX. 0,50 m ÜBER DEM GEHWEG IM EINGANGSBEREICH LIEGEN.

V. SONSTIGES

1. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART. 6 und 7 BayBO VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN.
2. GARAGEN, EINSCHL. NEBENRÄUME KÖNNEN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN AN EINE VORHANDENE ODER GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN:
 - a) MAXIMALE TRAUFGREISE BEI GRENZGARAGEN, EINSCHL. DER NEBENRÄUME 2,75 m
 - b) MAXIMALE GEBÄUDELÄNGE 6,50 m
 - c) WERDEN GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET, SIND SIE HIN-SICHTLICH HÖHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
 - d) FALLS KEINE GRENZBEBAUUNG ERFOLGT, SIND DIE ABSTANDS-FLÄCHEN DEM ART. 6 und 7 BayBO EINZUHALTEN.
3. DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER AUßEREN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IM BEREICH DER EINFABRT MUSS BEI PKW-GARAGEN 5,00 m BETRAGEN, DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAUFLÄCHE AUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
4. 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 EIN-FRIEDUNG AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UND ZWISCHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IST AUF MAX. 1,00 m FESTGESETZT.
5. DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VER-TEILERSCHRÄNKE AN DAS VERSORGNUNGSNETZ DER ISAR-AMPER-WERKE ANGESCHLOSSEN. DIE KABELVERTEILERSCHRÄNKE DER ISAR-AMPERWERKE SIND AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT INNERHALB DER PRIVATGRUNDSTÜCKE ZU ERSTELLEN, DIE BETROFFENEN GRUND-STÜCKSEIGENTUMER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DULDEN.
6. JE 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN HEIMISCHER LAUBBAUM STU 16-20 cm ZU PFLANZEN, FÜR DIE BAUPARZELLEN DER ÖST-LICHEN BAUREIHE IST MIT DEM BAUANTRAG JEWEILS EIN PFLANZPLAN VORZULEGEN.
7. DIE UNTERKELLERUNGEN SIND MIT WASSERDICHTEN AUSSENWAN-DEN ZU ERSTELLEN, HEIÖZBEHALTER SIND GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN.
8. TAG- ODER SONST. ABWASSER DARF NICHT AUF STRASSENGRUND GELEITET WERDEN.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- 1117 FLURSTÜCKNUMMERN
- VORHANDENE GRÄBEN
- EMPFOHLENE GARAGENSTELLUNG
- VORGESCHLAGENE HAUPTBAUKÖRPER

AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 142 BEFINDET SICH EIN LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB MIT INTENSIVER SCHWEINEMAST UND HUHNHALTUNG. DADURCH BE-DINGTE BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH GERUCHSBE-LÄSTIGUNGEN ECT. HABEN DIE ANGRENZER SOWIE DIE BEWOHNER INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ZU DULDEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER BESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG WURDE GEMÄSS § 3 Abs. 2 BauGB VOM 17. Mai 1993 MIT 17. Juni 1993 IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
3. DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 29. Juni 1993 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
4. DAS LANDRATSAMT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 3. Sep. 1993 NR. 301/40/92 GEMÄSS § 11 BBauG I V MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSORDNUNG ZUM BBauG UND STÄDTBAUFÖRDERUNGSGESETZ VOM 06.07.1982 (OVBl.S. 450) GENEHMIGT.
Plattenhofen a.d. Ilm, den 15. Dez. 1993
Reg. Rätin z. A.
5. DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB 08. Okt. 1993 IM RATHAUS ROHRBACH GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBauG ÖFFENTLICH AUF DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 08. Okt. 1993 ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DER AMTS-TAFEL BEKANNTGEMACHT WORDEN. MIT DIESER BEKANN-TAMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 SATZ 3 BBauG RECHTSVERBINDLICH.

ROHRBACH, den 11. Okt. 1993

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „SALVATOR“

DER GEMEINDE ROHRBACH

M=1:1000

WOINZACH - BURGSTALL 17. DEZ. 1991
GEÄNDERT: 20. NOV. 1992
GEÄNDERT: 12. JULI 1993

Dipl.-Ing. Georg Fuchs
Regierungsbaumeister
85283 Woinzach-Burgstall
Hausstr. 21, Tel. 08442/8210