



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppe als Reihenhäuser zulässig  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze und Standort für Müllbehälter  
 Firstrichtung

**Verkehrsfächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich  
 verkehrsberuhigter Bereich  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
 Fuß- und Radweg

**Grünflächen, Grünordnung**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
 öffentliche Grünfläche  
 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielfeld  
 Verkehrsgrün  
 Baumreihe mit Bäumen der Wuchsklasse 2 zu pflanzen

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

bestehende Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 vorgeschlagene Flurstücksgrenze  
 bestehendes Gebäude mit Hausnummer  
 geplantes Gebäude mit Garage  
 vorgeschlagener Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche  
 Transformatorstation geplant  
 Lärmschutzwall  
 vorgeschlagene Situierung öffentlicher Parkplätze  
 Stauraum vor der Garage  
 Verkehrsflächenaufteilung mit Maßangabe in Meter  
 Fahrbahn  
 Parkfläche  
 Grünstreifen  
 Gehweg  
 Aussichtspunkt  
 Stromleitung (Erdleitung) 20KV  
 Stellfläche für Mülltonnen  
 Angabe zum Wendekreissradius im Meter

**B) Bebauungsplansatzung**

Die Gemeinde Rohrbach erläßt auf Grund

- des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Ans. d. BauGB v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GBl. S. 251),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 (GBl. S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1996 (GBl. S. 288),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486),
- der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f)

folgenden Bebauungsplan

**"Moosacker II" 1. Änderung**

als Satzung:

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN  
 § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro für Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelerstr. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.04.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften in der Fassung vom 07.04.1997, zuletzt geändert am 29.07.1997, den Bebauungsplan bildet. Beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom 07.04.1997, zuletzt geändert am 29.07.1997.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung umfasst alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen. Diese 1. Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind bis auf einige geringfügige Änderungen (Anpassung an reale Grundstücksgrenzen im Südwesten) gleich geblieben.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches trifft zu  
 - auf die beidseitigen Eckausrundungen der Robert-Bosch-Straße in Höhe der Flurnummern 1041/13, 1041/22 und 1041/12,  
 - auf die beidseitigen Eckausrundungen zwischen Robert-Bosch-Straße und Moorweg.

Die Verringerung des Geltungsbereiches trifft zu  
 - auf den Moorweg in Höhe der Flurnummern 1041/9, 1042 und 243/3,  
 - westlich des Weges mit der Flurnummer 242/39 parallel zu den Flurnummern 956 und 956/1,  
 - auf den Moorweg in Höhe der Flurnummer 242/47, südwestliches Eck bzw. nördlich des bestehenden Lärmschutzwalles.

**2. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT**

**§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächen-, Geschößflächenzahl
- (1) Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen:  
 für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und für die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,6, soweit sich nicht aufgrund der Einschränkung der überbaubaren Fläche sowie der Vollgeschosbeschränkung ein geringeres Maß ergibt.
  - (2) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Vollgeschosshöhen  
 (3) Es gelten folgende Vollgeschosshöhen als Obergrenzen:  
 für alle Gebäude max. zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschos im ausgebauten Dachraum liegen muß.

**§ 5 Zahl der Wohneinheiten**

Je Einzeleinheit ist eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhäuser eine Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

**§ 6 Abstandsflächen**

Hinsichtlich der Einnaltung der Abstandsflächen gelten umfassend die Vorschriften des Artikel 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO).

**§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt (siehe auch § 8 Abs. 3).

**§ 8 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze**

- (1) Stellplatzsetzung  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen die Stellplatzsetzung der Gemeinde Rohrbach einzuhalten.
- (2) Garagen, einschließlich Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:  
 - Maximale Wandhöhe bei Grenzgaragen, einschließlich der Nebengebäude 3,00 m (Bezugspunkt ist die Höhe an der Straßenbegrenzungslinie);  
 - Maximale Gebäudelänge 8,00 m;  
 - Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzgebäude angebaut werden.  
 - Falls keine Grenzabzauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

- (3) Einzel-, Doppelgaragen und Nebengebäude dürfen auch teilweise oder ganz außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Gemeinschaftsgaragen einer Hausgruppe (Reihenhausanlage) nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, Standorte für Müllbehälter müssen an Gemeinschaftsgaragen baulich angegliedert werden.
- (4) Stauraum vor Garagen  
 Vor den Toren von Einzel- und Doppelgaragen ist ein Stauraum (ST) von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,00 m Abstand eingefriedet werden darf. Eine Einfriedung zum angrenzenden Nachbarraum ist ebenfalls nicht zulässig. Stauräume vor Garagen zählen bis zur vorgeschriebenen Mindesttiefe von 5,0 m nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzsatzung.

**§ 9 Gestaltungsvorschriften, Dächer**

- Höhe der Gebäude
- (1) Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel höchstens 30 m über der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist die Höhe an der Straßenbegrenzungslinie).
  - (2) Die zulässige Wandhöhe von OK des Erdgeschoßfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf 3,75 m nicht überschreiten.
  - (3) Kniestöcke sind nur bis 50 cm Höhe zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenkante der Umfassungsmauer.
- Dächer
- (4) Alle Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Der First ist mittig über die Längsseite der Gebäude zu führen; oneinandergebauten Gebäude, wie Doppel- und Reihenhäuser oder -garagen, gelten hier als ein Gebäude. Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.  
 Die Dachneigung muß für beide Dachhälften einheitlich sein und zwischen 35 und 42 Grad liegen.
  - (5) Bei allen Gebäuden ist trauf- und giebelseitig maximal ein Dachüberstand von 50 cm zulässig.
  - (6) Nebenrisale sind zulässig. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen.
  - (7) Dachaufbauten sind erst bei Dachneigungen von mind. 35 Grad als stehende Giebeln mit einer Breite von maximal 1,50 m und insgesamt nur auf ein Drittel der Firstlänge, je Dachseite, zulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln darf ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Nebenrisale und Firste von Zwerchgiebeln müssen lotgerect gemessen mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes bleiben.
  - (8) Dachbelichtungen in Form von Oberlichtbändern sind zulässig.
  - (9) Als Dachendeckung sind bei Haupt- und Nebengebäuden ziegelartige Tonziegel oder Dachsteine zu verwenden.

**Sonstiges**

- (10) Die Baukörper sind entsprechend der Hauptfirstrichtung als langgestreckte Rechtecke auszubilden und sollen ruhig und geschlossen wirken. Doppelhäuser sind profüglich zu planen und die beiden Hälften gleich zu gestalten. Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.
- (11) Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverkleidung zu gestalten. Sie sind in weichen bzw. hellen Tönen zu streichen; die Holzverkleidungen dürfen auch unbehandelt bleiben.  
 Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.  
 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- (12) Zusammengebauten Gebäude sind aufeinander abzustimmen (Gestaltung, Dachneigung, Materialien,...)
- (13) Die Farbgebung von Fassaden und Einzelbauteilen ist nur einheitlich je Baukörper zulässig.
- (14) Werbeanlagen, mit Ausnahme der in Hauseingängen üblichen Schilder zur Anzeige der Berufsausübung, sind unzulässig.

**§ 10 Grünordnung**

A) Allgemeine Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Flächen

- (1) Beseitigung von Oberflächenwasser  
 Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

B) Festsetzungen zu den öffentlichen Flächen

- (2) Pflanzgebot, -erhalt und Mindestpflanzqualität  
 Die gemäß Planzeichen festgesetzten Bäume der Wuchsklasse 2 sind zu pflanzen und zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität ist Hochstamm, 3 m verpflanzt und mit Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe.
- (3) Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Die Lärmschutzeinrichtung entlang der Südwest-, Ost- und Nordseite des Geltungsbereiches ist als Wall, Wand oder Kombination von beiden auszugestalten. Für die Ausgestaltung der Lärmschutzwand sind Fertigzeitsysteme aus Beton wie z.B. Wabenraster - Stützmauerwerke auszuschließen.  
 Die Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
- (4) Kinderspielfeld  
 Die Kinderspielfeldfläche ist gem. DIN 18034 zu erstellen und auszustatten. Die Verwendung von gefährlichen Giftpflanzen ist gem. DIN 18034 auszuschließen.

(5) Verkehrsgrün  
 Das Verkehrsgrün an der Staatsstraße 2232 ist als artenreiche Blumenwiese bzw. Magerrasen anzulegen und durch entsprechende Maßnahmen zu erhalten.

- (6) Gestaltung des Fuß- und Radweges  
 Die Oberfläche des vorgeschlagenen Fuß- und Radweges entlang des Lärmschutzwalles muß als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

C) Festsetzungen im privaten Bereich

- (7) Einfriedungen  
 Zwischen der Unterkante aller Einfriedungen und der angrenzenden Bodenoberkante muß ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben. Mauern oder durchgehende gemauerte oder betonierte Zaunsockel sowie durchgehende Fundamentierungen sind nicht zulässig.  
 Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Flächen hin dürfen nur als max. 1,10 m hohe Holzbüme mit senkrechter Lattung ausgebildet sein. Eine Einfriedung oder die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Nadelgehölzen oder Formschnittbäumen ist zu den öffentlichen Flächen hin nicht zulässig.  
 Die Zäune zwischen den Grundstücken dürfen auch als 1,10 m hohe Naschendrahtbüme ausgebildet werden.

**§ 11 Sonstiges**

Kellerausführung  
 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

**§ 12 Immissionsschutz / Lärmschutz**

Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens der Firma DEMKO GmbH vom 12.02.1994 auszuführen.  
 - Entlang der Staatsstraße 2232 ist eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall / -wand) erforderlich.  
 - Für die Dachgeschosse der Gebäude, die entlang des Lärmschutzwalles errichtet werden (1. und 2. Bauzeile), ist eine Grundorientierung der Wohn-, Schlaf- und Ruheräume zur straßenverkehrs-lärmabgewandten Seite vorzusehen, um die einschlägigen Orientierungswerte für tagsüber und nachts einhalten zu können.  
 - Falls eine Grundorientierung für die vorgenannten Gebäudestandorte nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind hierfür an der Ostseite der Gebäude Schallschutzfenster der Lärmschutzklasse 3 einzubauen.

**§ 13 Ausnahmen von den Festsetzungen**

Ausnahmen von Festsetzungen können gewährt werden, wenn erwartet werden kann, daß die Möglichkeit der Nutzung von alternativen Energiequellen verbessert oder optimal ausgeschöpft wird (z.B. Solararchitektur).

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Rohrbach in Kraft.

**C) Hinweise**

1. Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme, auf kommunaler und regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.
2. Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.
3. Die Versegelung der Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
4. Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden. Es wird auf das Förderungsprogramm des Landratsamtes hingewiesen.
5. Abwehrender Brandschutz  
 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. innerer Zufahrten müssen dem Art. 16 (3) BayBO und der DIN 14090 entsprechen.
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Die Gemeinde Rohrbach erstellt für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einen Gestaltungs- und Ausführungsplan mit Festsetzungen zu Bereichsgliederung, Materialwahl und Begrünung.

**D) Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat von Rohrbach hat in der Sitzung vom 16. Oktober 1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Moosacker II" beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.1997, (Satzung und Begründung geändert am 03.06.1997) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Juni 1997 bis 18. Juli 1997 öffentlich ausgestellt.
3. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29. Juli 1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.1997 (Satzung und Begründung geändert am 29. Juli 1997) am 29. Juli 1997 als Satzung beschlossen.
4. Das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm hat mit Schreiben vom ..... Nr. .... gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverträge nicht geltend gemacht werden.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... gem. § 12 2. Halbsatz BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Für den Vermerk Nr. 4: Pfaffenhofen, den .....  
 Für die übrigen Vermerke: Rohrbach, den .....  
 1. Bürgermeister

**Gemeinde Rohrbach**  
**Bebauungsplan Nr.26**  
**"Moosacker II"**  
**1. Änderung**

Bebauungsplan	für das Gebiet:	"Moosacker II" 1. Änderung
Landkreis	PFÄFFENHOFEN A.D. ILM	genehmigt am 07.04.1997
Gemeinde:	ROHRBACH	geändert am 29.07.1997
Sachbearbeiter/-in:	Meinel / Bax	
Originalmaßstab:	1:1000	

**Bestandene Architekten:**

*Maxilian und Claudia Meinel*  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Maxilian und Claudia  
 MEINEL  
 Werdenfeler Str. 27d  
 86163 Augsburg