

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

WA 1 Gebiet mit Hangschloß

WA 2 Übriger Bereich

□ Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 1

U / D Untergeschoßausbau / Dachausbau ist zulässig. Das Untergeschoß / Dachgeschoß darf bei Einhaltung aller Festsetzungen als zusätzliches Vollgeschosse im Sinne der BayBO ausgebildet werden.

0,40 Grundflächenzahl (GRZ)

0,60 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,60

••••• Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklungen

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

△ Nur Einzelhäuser zulässig

△ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinien

■ Öffentliche Verkehrsfläche

6. DACHGESTALTUNG (gilt nur für WA)

← Firstrichtung

SD gleichneigtes, symmetrisches Satteldach

35-43° Spielraum für die Dachneigung mit Angabe der Gradzahl, z.B. 35 - 43°

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

○ Baum zu erhalten

○ Zu pflanzender Baum

○ Zu erhaltende Sträucher / Biotopfläche

○ Zu pflanzende Sträucher

■ Öffentliche Grünfläche

■ Private Grünfläche

8. SONSTIGES

10,5 Vermaßung, Maßzahl in Metern, z.B. 10,5 m

▶ Ein- und Ausfahrt

B. HINWEISE

1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— Bestehende Grundstücksgrenze

— Aufzuhebende Grundstücksgrenze

— Vorgeschlagene Grundstücksteilung

297/1 Bestehende Flurstücksnummer, z.B. 297/1

■ Vorgeschlagene Form der geplanten Baukörper

Ga Garage

402 Höhenschichtlinien

Nutzungsschablone:

WA 1 0,40 Baugebiet Grundflächenzahl

0,60 Geschosflächenzahl

U+D 50 Zahl der Vollgeschosse Dachform

35° - 43° Dachneigung

2. HINWEISE ZUR LANDWIRTSCHAFT

2.1 Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landwirtschaft ohne Einschränkung zu dulden.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ABSTANDSFLÄCHEN, ANZAHL DER WOHNHEITEN

1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO). Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

1.2 In den Baugebieten im WA sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die beiden Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern nur übereinander angeordnet werden. Bei Doppelhaushälften ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhausparzelle muß 500 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm betragen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN

2.1 Hauptkörper sind entsprechend der Hauptfirstrichtung als langgestreckte Rechtecke auszubilden und sollten ruhig und geschlossen wirken. Untergeordnete An- und Vorbauten sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

2.2 Doppelhäuser sind profilgleich zu planen und die beiden Hälften gleich zu gestalten. Die Hälften des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

2.3 Die Farbgebung von Fassaden und Einzelbauteilen ist nur einheitlich je Baukörper zulässig. Grundständig sind bei der Gestaltung der Fassaden grelle und verunstaltend wirkende Farben unzulässig.

3. DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE UND DER GARAGEN

3.1 Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung in der angegebenen Breite frei, jedoch für alle Dachflächen einheitlich zu wählen. Dachneigung und Dachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

3.2 Als Dacheindeckung sind bei Haupt- und Nebengebäuden naturrote Ziegel und Dachsteine zu verwenden.

3.3 Der Kniestock darf von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenseite der Außenwand gemessen 50 cm nicht überschreiten.

3.4 Bei Gebäuden darf die Summe der Breite auf einer Dachfläche eingebauten Dachaufbauten, mit Ausnahme von Oberlichtbändern, 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben sind erst bei Dachneigung von mind. 35° Grad als stehende Gauben mit einer Breite von max. 1,40 m oder als Zwerchgiebel zulässig. Der First von Zwerchgiebeln u.ä. muß, lotrecht gemessen, mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes bleiben.

3.5 Dacheinschnitte sind unzulässig

3.6 Sonnenkollektoren und Energiedächer sind an den Gebäudefassaden und in der Dachebene liegend zulässig. Sie müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

4. GELÄNDEGESTALTUNG

4.1 Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Darüberhinaus sind zur Geländegestaltung Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe / Tiefe von max. 50 cm zulässig.

4.2 An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

4.3 Stützmauern sind nicht zulässig.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM WA

5.1 Die OK des Rohfußbodens im WA 2 darf nicht höher als 20 cm über der nächstgelegenen Fahrbahnoberfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes, liegen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ein Höhenausgleich erforderlich wird.

5.2 Für den von den Geländeschnitten erfaßten Teilbereich hat die Höhenfestlegung der Oberkante des Rohfußbodens im WG entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Maßgebend ist gegebenenfalls die Differenz zum zugehörigen Straßenbezugs punkt.

6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

6.1 Garagen, einschließlich deren Nebenräume, sowie Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:

- Maximale Wandhöhe bei Grenzgaragen, einschließlich der Nebengebäude 3,0 m gemessen ab Oberkante hinterer Gehwegbegrenzung.
- Maximale Länge eines einseitigen, giebelständigen Grenzausbaues 6,50 m
- Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
- Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

6.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

6.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch teilweise oder ganz außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7. BESEITIGUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

7.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist auf den Freiflächen eine Versiegelung durch Belagsflächen und bauliche Nebenanlagen nur soweit unbedingt notwendig zulässig.

7.2 Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

8.1 Die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang von Gehölzen artenspezifisch nachzupflanzen.

Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

8.2 Parkplätze und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

8.3 Straßenraumbegrünung

Die Straßenraumbegrünung erfolgt gemäß zeichnerischer Festsetzung im Plan.

8.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Holzzäune mit senkrechter Latung von max. 1,0 m Höhe und ohne Sockel auszubilden. Als Zwischenlücke sind Maschendrahtzäune zulässig (ebenfalls max. 1,0 m Höhe).

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen) angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern lt. Festsetzungen durch Planzeichen und Text gemäß zu bepflanzen.

9.2 Öffentliche Grünflächen Die Ortsdurchführung ist nach den Festsetzungen durch Planzeichen auszuführen. (Laubbäume - Pflanzqualität StUF 14-16 cm, 3x verpflanzt)

9.3 Private Grünflächen und Grünanlagen Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig

Je 300 qm Fläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbäum (mind. StUF 10 - 12 cm, 2 x verpfl.) zu pflanzen - wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume angerechnet werden dürfen

9.4 Gehölze Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend und im Zuge des Bauantrages in den Lageplan einzuzichnen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ / LÄRMSCHUTZ

10.1 Bei Wohngebäuden sind die Schlaf- und Kinderzimmer und deren Fenster nach Westen, Nordwesten oder Südosten zu orientieren. Falls eine Grundorientierung nach Ausschöpfung sämtlicher planerischer Maßnahmen nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster zugelassen.

11. SONSTIGES

11.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.

Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amperwerke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

11.2 Die Unterkellerungen sind mit wasserdichten Außenwänden zu erstellen. Heizölböden sind gegen Auftrieb zu sichern.

11.4 Tag- oder sonst. Abwasser darf nicht auf den Straßengrund geleitet werden.

11.5 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat ROHRBACH hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung vom 05.05. bis 09.06. 1997

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 21.11.1997 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.97 mit 16.01.98 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde ROHRBACH hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 03.02.98 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und den Geländeschnitten als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.06.1998 gemäß § 10, Abs. 3 BauGB (neu) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Rohrbach, den ... 1998

O. Huber (1. Bürgermeister)

SATZUNG

Die Gemeinde Rohrbach Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 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 (PanzV)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung den

den Bebauungsplan Nr. 30 "Mißbergwiesen I"

als Satzung

Bestandteile der Satzung:

Der vom Architekturbüro Tietz & Partner Gollierplatz 4, 80 339 München

1. gefertigte Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung und der zugehörige Plan Geländeschnitte

in der Fassung vom 21.11.1997 mit Begründung in der Fassung vom: 21.11.1997

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE ROHRBACH

FÜR DAS GEBIET "MISSBERGWIESEN I" - KINDERGARTEN

Maßstab: M 1 : 1.000

Kartenzugrunde: Amtliche Katasterblätter M 1:1000
Kartennachträge: Durch den Planfertiger
Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

Auftragnehmer: Tietz & Partner Landschafts- und Ortsplanung Gollierplatz 4 80 339 München Tel. 089/50 22 181, Fax 089/50 22 562

Planfertiger: Dipl. Ing. H. - J. Tietz, La-Architekt Dipl. Ing. H. Küffner, Architekt

Plandatum: 05.03.97 Änderung: 15.10.97 / 21.11.1997

