

BEBAUUNGSPLAN NR. 31

„PFANNENSTIEL II“

DER GEMEINDE ROHRBACH

M. = 1:1000

Die Gemeinde Rohrbach Lkr. Pfaffenhofen/Im

erläßt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (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 Nr. 31 "Pfannenstiel II"

als Satzung

Bestandteile der Satzung:

- Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung in der Fassung vom
- Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom

Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Festgesetzte Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoss zu einem weiteren Vollgeschos im Sinne der BayBO werden.
- U Talseitig freies Untergeschos zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Untergeschos zu einem weiteren Vollgeschos im Sinne der BayBO werden.

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtsichernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Kinderspielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- verbindliche Maße
- zu pflanzender Einzelbaum auf privatem Grund
- Straßengeleitgrün

Festsetzung durch Text

- Nutzung:**
 - Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§5 BauNutzVO) festgesetzt.
 - Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten möglich. Eine Anordnung der Wohneinheiten nebeneinander ist nicht zulässig.
 - Die Mindestgrundstückgröße je Einzelhausparzelle muß 650 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm betragen.
- Gestaltung der Baukörper:**
 - Es sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
 - Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.
 - Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
 - Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
 - Dachüberstände: An der Traufe: max 50 cm
Am Giebel: max. 30 cm
 - Dachneigung: 38° bis 44°

- Dachgauben: Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schleppegauben mit einer Breite von max. 1,50 m. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Dachlänge zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Dachneigungen sind nicht zulässig.
 - Deckung: Naturrote bis rotbraune Ziegel
- Garagen:**
 - Garagen, einschl. Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
 - Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.
 - Bei einseitig giebelständigem Grenzansatz durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten. Bei den mit x gekennzeichneten Grenzgaragen bemißt sich die Wandhöhe abweichend von den Vorschriften in Art. 7 Abs. 4 BayBO von der in den Geländeschnitten festgesetzten Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens des Hauptgebäudes aus.
 - 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 gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
 - Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

- Geländegestaltung:**
 - Die Geländeänderungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
 - Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeeiveau (Neigung: max. 1:2) aus sein. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn nach den Geländeschnitten vorzunehmende Auffüllungen (als Zwischenlösung) auf ihre Grundstücke abgeköst werden.
 - Stützmauern sind nicht zulässig.
- Höhenstufung:**
 - Die Höhenstufung der Hauptgebäude und ggf. der Garagen hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die OK - Rohdecke des Erdgeschosses ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Hinweis: Die OK - Rohdecke des Erdgeschosses in der Doppelhausreihe (Haus 9,10,11) im Süden des Gebietes ist in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes 50 cm tiefer als die Erschließungsstraße festgelegt.
 - Die max. Wandhöhe, gemäß Definition BayBO, von bergseitig = 4,00 m und talseitig = 6,00 m ist in jedem Fall einzuhalten.

VI. Grünflächengestaltung:

- Grünfläche auf öffentlichem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch zu pflanzen; Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig;
- Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Pflanzengrößen:
Einzelbäume STU 12 - 16 cm
Sträucher 2 - 3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 100 cm
- Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan dem Bauantrag beizufügen.
- Straßenbegleitgrün:
Großkronige heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3 - 4x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
- Pflanzauswahl
a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten
Spitzahorn Nußbaum
Bergahorn Birke
Erie Buche
Esche Obstbäume
Eiche
Linde
- Heckengehölze (Auswahl):
Haselnuß Holzapfel
Kornelkirische Schliehe
Weide Hollunder
Liguster Hartriegel
Heckenkirische Gemeiner Schneeball
Felsenbirne usw.

VII. Sonstiges:

- An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
- Als Einfriedung sind Holzlatenzäune mit senkrechten Holzlaten zulässig. Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein. Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,00 m festgesetzt.

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- 74/4 Flurstücksnummern
- Empfohlene Garagenstellung
- Vorgeschlagene Hauptbaukörper
- Vorgeschlagene Hauptbaukörper

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.7.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.7.1995 ortsblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Geländeschnitte mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.7.1995 mit 3.1.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten am 22.9.1995 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß wurde am 21.10.1995 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neu) ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rohrbach, den 20.11.1995

Huber
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 31

"Pfannenstiel II"

der Gemeinde Rohrbach

M. = 1:1000

Woinzach - Burgstall, den 26.06.1997
geändert: 30.07.1997
geändert: 15.10.1997
geändert: 03.03.1998
geändert: 22.09.1998

