

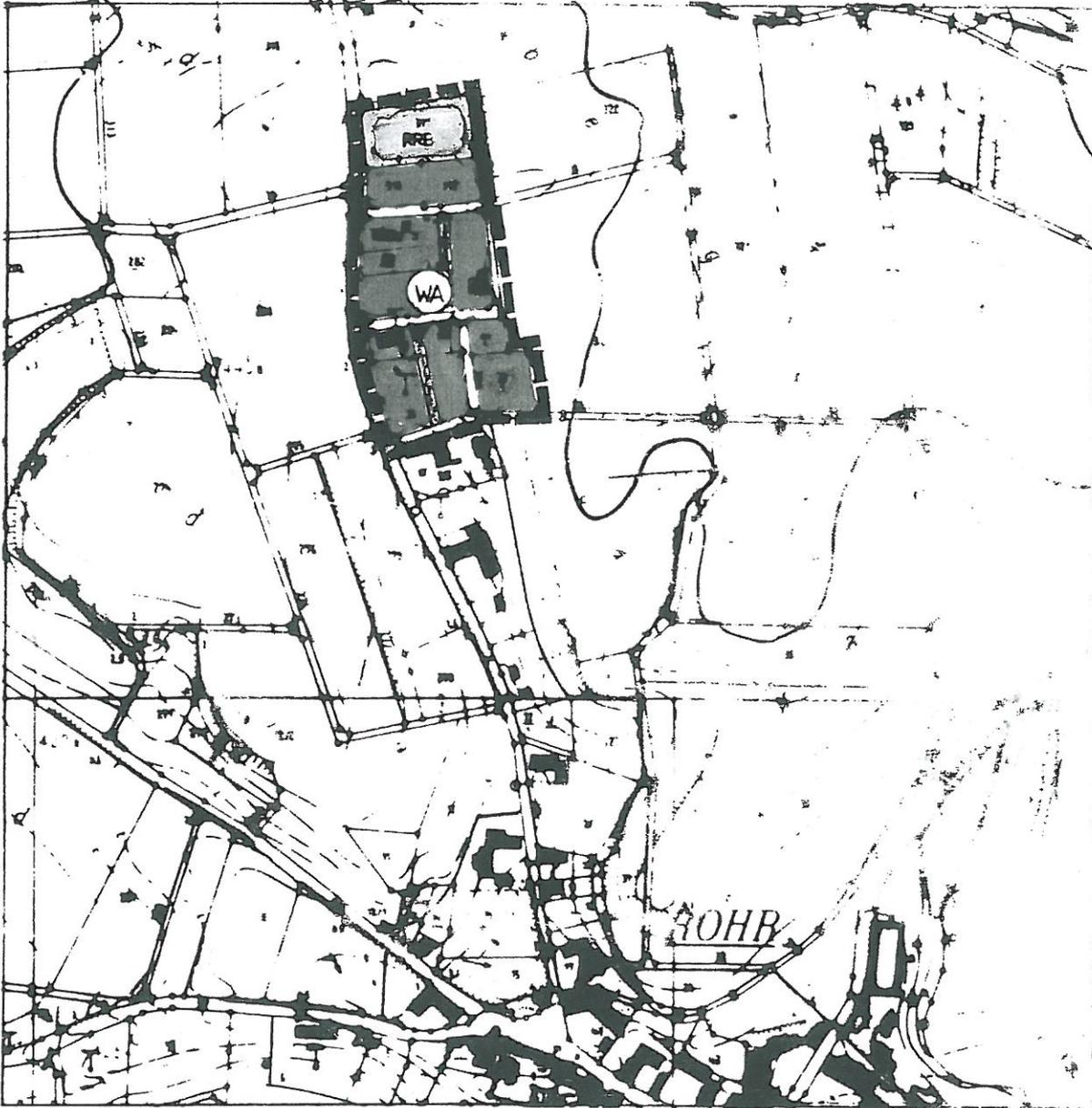
GEMEINDE ROHRBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.32 „GAMBACHER STRASSE - ROHR" IN ROHR

einschließlich 1. Änderung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



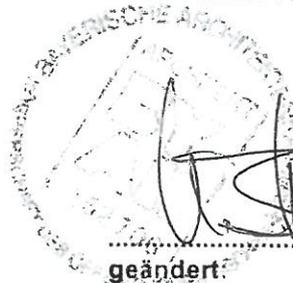
ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

PFAFFENHOFEN, DEN 20.02.1998

aktuelle Version

TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/490204



geändert:

20.10.1998
19.09.2000
10.04.2011



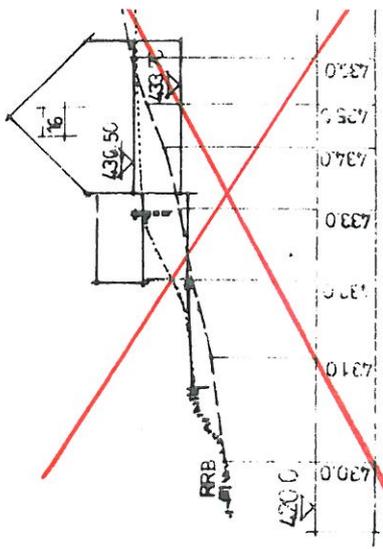
0.3



35°-42°

SD

200

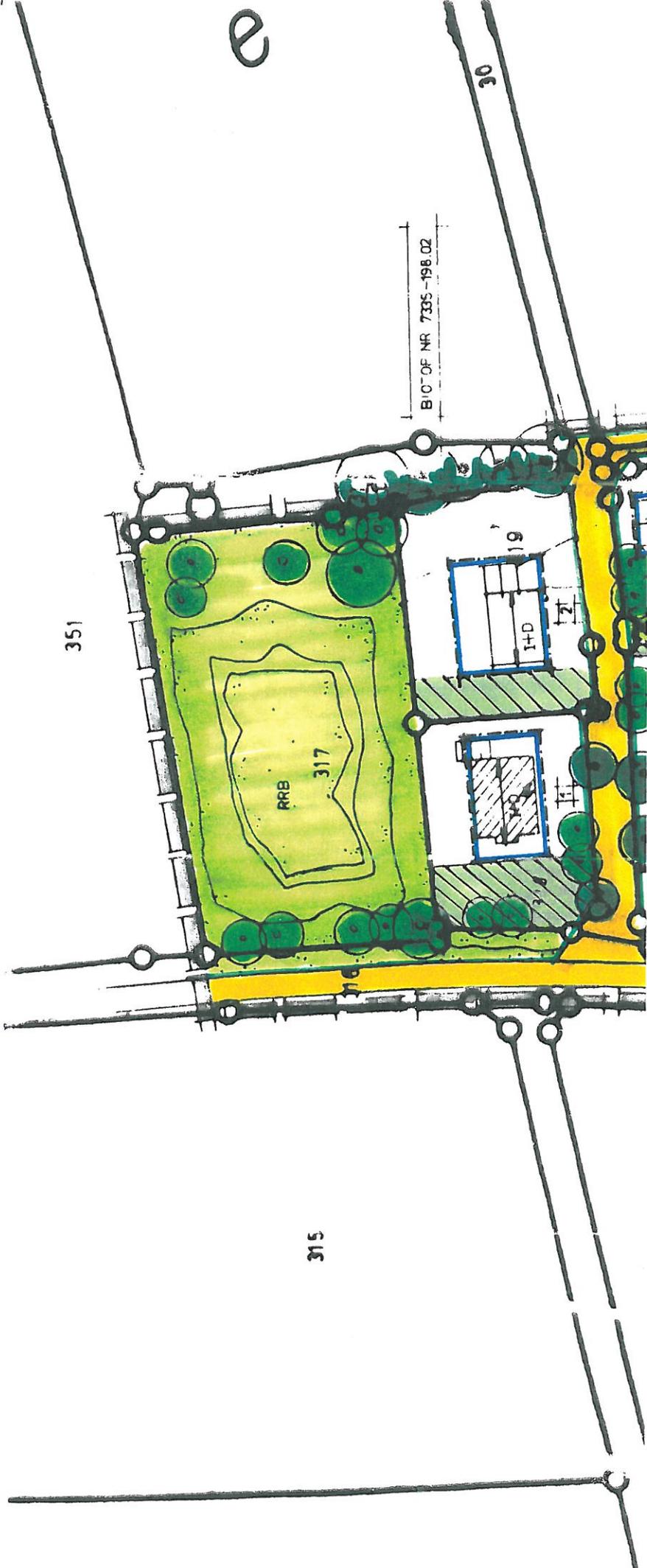
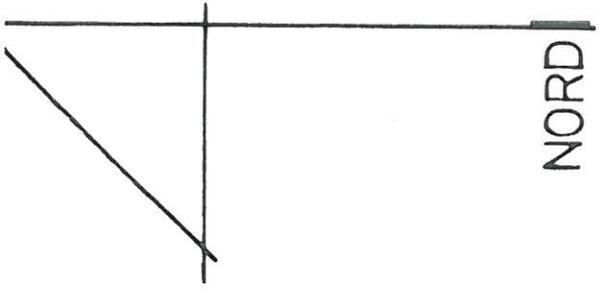


SCHNITT I M 1
gestrichen mit A. Anderov.

BP NR. 32 "GAMBAUCHER SIKASSE - KUHR" IN KUHIK
GEM. ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

MASSTAB 1/1000

NORD



Die Gemeinde Rohrbach erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. 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. 32 „Gambacher Straße - Rohr“ in Rohr

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO
je Einzelhaus und Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die
beiden Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander liegen, sondern sind über
einander anzuordnen.

3. Maß der Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 0,5 Geschoßflächenzahl

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

| + D Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätz-
liches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.

U+I+D

Das Untergeschoß darf - bedingt durch die Hanglage - im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.

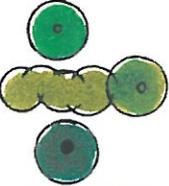
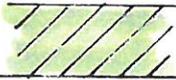
4. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhaus zulässig
SD	Satteldach
	Firstrichtung

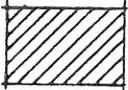
5. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
---	---

6. Grünflächen

	Pflanzgebot (Artenauswahl s. 8.2)
	geschlossene Strauch- und Baumpflanzung
	Baumbestand zu erhalten
	öffentliche Grünflächen
	private Grünfläche, von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig Aufschüttungen sind in diesem Bereich nicht zulässig

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
123	Flurstücknummer
	Parzellennummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
RRB	Regenrückhaltebecken, naturnah gestaltet
	Grabenverrohrung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

1.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO).

~~1.2 Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich gem. § 19 Abs. 1 BauGB bedarf der Genehmigung.~~ gestrichen mit 1. Änderung

1.3 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Ausnahme: s. Pkt. 6, Festsetzung durch Planzeichen „private Grünflächen“)

2. Baukörper

Der Grundriß der Baukörper einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

3. Dächer

3.1 Dachform : Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

3.2 Dachneigung: I+D: 35 ° - 42 °
U+I+D: 15 ° - 42 °

3.3 Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder ziegelrote Betondachsteine

3.4 Dachaufbauten: Zulässig sind einzelne Satteldach- bzw. Schleppdachgauben, sowie Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge.
Die Gesamtlänge sämtlicher Dachaufbauten pro Gebäude (z.B. Doppelhaushälfte) und Dachseite darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen.
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Garagen

4.1 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

4.2 Die Giebelbreite bei giebelständigem Grenzausbau darf maximal 6,50 m betragen.

4.3 Zufahrten zu den Garagen sind mit Ausnahme der Parzellen 5 und 12 von der Gambacher Straße aus nicht zulässig.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird in der Anlage zum Bebauungsplan („Höhenlage der Gebäude“ für jede Parzelle einzeln festgelegt. Die Höhenfestlegung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG - RFB). Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,15 cm über- bzw. unterschritten werden.

Die maximale Wandhöhe ist für I + D mit 4,00 m und für U + I + D mit 6,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist für I + D von OK EG-Rohfußboden, für U + I + D von OK UG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5.3 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

5.4 Kniestockhöhe: maximal 50 cm.

Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.



6. Geländeveränderungen

6.1 Aufschüttungen sind nur an der Bergseite maximal bis auf OK Fertigfußboden zulässig. Abgrabungen sind nur bis maximal 50 cm zulässig.

6.2 Böschungswinkel sind bis zu einer maximalen Neigung 1:2 (Höhe:Länge) zulässig.

7. Einfriedungen und Stützmauern

7.1 Einfriedungen

Höhe : 1,00 m; straßenseitig: nur senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel, ansonsten: Maschendraht ohne Sockel.

~~In den dargestellten Flächen zur Regenrückhaltung sind Zaunanlagen nicht zulässig.~~
→ gestrichen mit 1. Änderung

7.2 Stützmauern sind nur mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m und einem Abstand von mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe 7.2).

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.

8.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus max.	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.3 für die Parzelle 16 ist mit dem Eingabeplan ein Pflanzplan einzureichen.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.

9.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

9.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

9.4 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

9.5 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.