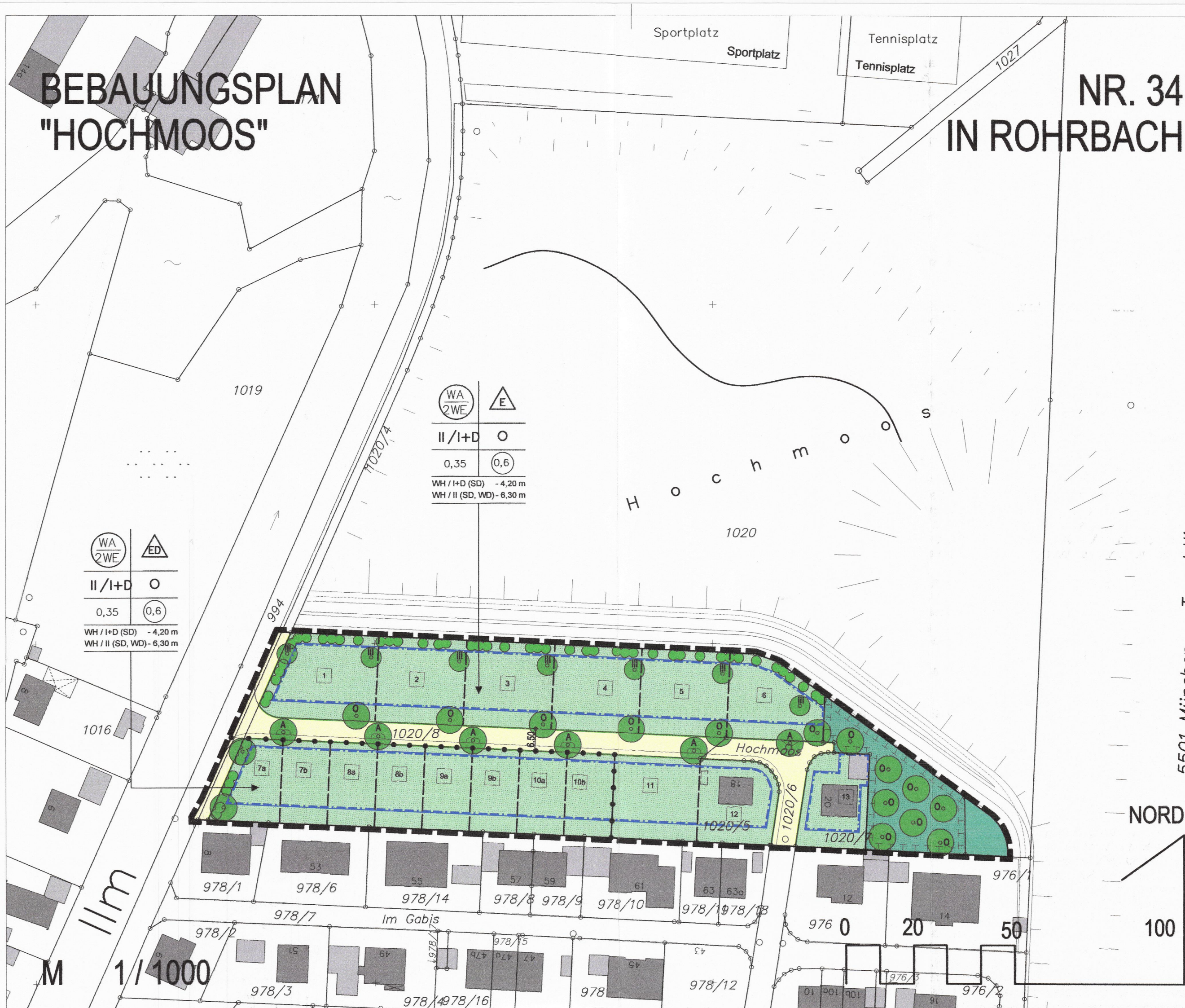


# BEBAUUNGSPLAN "HOCHMOOS"

# NR. 34 IN ROHRBACH



5501 München - Treuchlingen

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den  
**Bebauungsplan Nr. 34 "Hochmoos" in Rohrbach**  
als  
**Satzung**

## BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten (ZWE) zulässig. Die beiden Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander liegen, sondern sind übereinander anzuordnen. Hiervon sind Einliegerwohnungen ausgenommen, sofern sie sich flächenmäßig deutlich der Hauptwohnung unterordnen. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit (1WE) zulässig.
- Maß der Nutzung**  
0,35 Grundflächenzahl = 0,35  
0,6 Geschossflächenzahl = 0,6  
II / I+D zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden.  
Wandhöhen s. auch Pkt 5.3 Festsetzungen durch Text  
WH / I+D (SD) - 4,20 m Wandhöhe bei I+D (Satteldach) = max. 4,20 m  
WH / II (SD, WD) - 6,30 m Wandhöhe bei II (zwei Vollgeschosse ohne Dachausbau, Sattel- oder Walmdach, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzel- und Doppelhäuser / nur Einzelhäuser zulässig  
Doppelhaushälften sind zeitgleich zu planen und zu errichten  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

## 6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Sonstige öffentliche Grünfläche

- Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art, nur Bäume 3. Wuchsordnung
- Anpflanzung von Strauchhecken und Einzelsträuchern

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- private Grünfläche als Hausgärten

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen ( Art.6 Bayerische Bauordnung ).
- Dächer (Wohngebäude)**  
2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
Doppelhäuser gelten hierbei in Bezug auf die Gebäudelängsseite als ein Gebäude.  
2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°  
bei II 22° - 28°  
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
2.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Nebenanlagen:** Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 5,00 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- Garagen**  
4.1 Die Länge des Grenzausbaus bei zur Grenze giebelseitigen Garagen, i.S. des Art. 6 Abs. 9 BayBO, darf max. 6,50 m betragen.  
4.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

- Höhenlage und Höhen**  
5.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf max. 50 cm über der OK Straße liegen.  
5.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Wandhöhen**  
bei I+D : SD 4,20 m  
bei II : SD, WD 6,30 m  
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Geländeveränderungen**  
Auffüllungen sind bis max. Oberkante Straße, bzw. am nördlichen Ortsrand bis Oberkante natürliches Gelände zulässig. Das natürliche und geplante Gelände ist in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Einfriedung**  
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Grünordnung**  
9.1 Private Grünfläche als Hausgärten  
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Der Mindestabstand von Bäumen zum Hochwasserdeich gem. Pkt. 9.5 ist einzuhalten.  
9.2 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte). Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.  
9.3 Sonstige Öffentliche Grünfläche  
Diese Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.  
9.4 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art  
Artenauswahl  
A = Fraxinus excelsior "Atlas" (Esche, Sorte mit Wuchshöhe ca. 15 - 20 m) oder  
Carpinus betulus (Hainbuche, Wuchshöhe ca. 10 - 15 m)  
Mindestpflanzqualität H, 4xv, StU 18-20 cm  
O = Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität H, 2xv, StU 10-12 cm, Unterlage Sämling  
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Im Bereich von geplanten Grundstückszufahrten kann der Standort entlang des Straßenverlaufs variiert werden. Der Mindestabstand von Bäumen zum Hochwasserdeich gem. Pkt. 9.5 ist einzuhalten.  
9.5 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art  
Festgesetzte Baumarten: heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind entlang des Hochwasserdeiches ausschließlich Bäume 3. Wuchsordnung (Kleinbäume, z.B. Eberesche, Obstbäume) zulässig  
Mindestpflanzqualität: H, 2xv, StU 10-12 cm  
Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.  
Der Standort kann entlang der Grundstücksgrenze zum Ortsrand hin variiert werden. Zum landseitigen Deichfuß des Hochwasserdeiches sind folgende Mindestabstände einzuhalten: Grossbäume: 30m, Kleinbäume 10m
- Anpflanzung von Strauchhecken und Einzelsträuchern**  
Festgesetzte Straucharten:  
heimische, standortgerechte Laubgehölze, sowie max. 50% Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze)  
Pflanzqualität mind. Str, 2xv, 60-100cm  
Der Standort kann entlang der Grundstücksgrenze zum Ortsrand hin variiert werden.
- Zeitpunkt der Pflanzung**  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
- Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche**  
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 920 m<sup>2</sup>). Der für den Eingriff zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) wird über das Ökoko von der Gemeinde Rohrbach abgedeckt. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Wasserwirtschaft**  
11.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.  
11.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.  
11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.  
11.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Die Entwässerung kann grundsätzlich im Mischsystem erfolgen. Eine Versickerung ist nur breitflächig oder über Mulden mit einem bewachsenen Oberboden möglich. ( weitere Hinweise s. Begründung ) Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Alllastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden. Zum Schutz gegen Rückstau sind alle Wasserabläufe unterhalb der Rückstauenebene über Hebeanlagen zu führen bzw. durch Rückstauverschlüsse zu sichern.
- Immissionsschutz (gem. schalltechnischem Gutachten der Fa. Möhler und Partner vom Feb. 1996)  
Der Außenbereich des Gebäudes auf Parzelle Nr. 1 ist nicht ausschließlich nach Westen auszurichten. Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Westen zu orientieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am 03. März 2009
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18. März 2009
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 04. Aug. 2009 bis 03. Sep. 2009
- Billigungsbeschluss vom 29. Jan. 2010 bis 27. Okt. 2009
- Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 29. Jan. 2010 bis 01. März 2010
- Satzungsbeschluss am 09. März 2010
- Bekanntmachung am 17. März 2010

Rohrbach, den 18. März 2010



*[Signature]*  
Huber  
1. Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 17. März 2010 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Rohrbach, den 16. März 2010



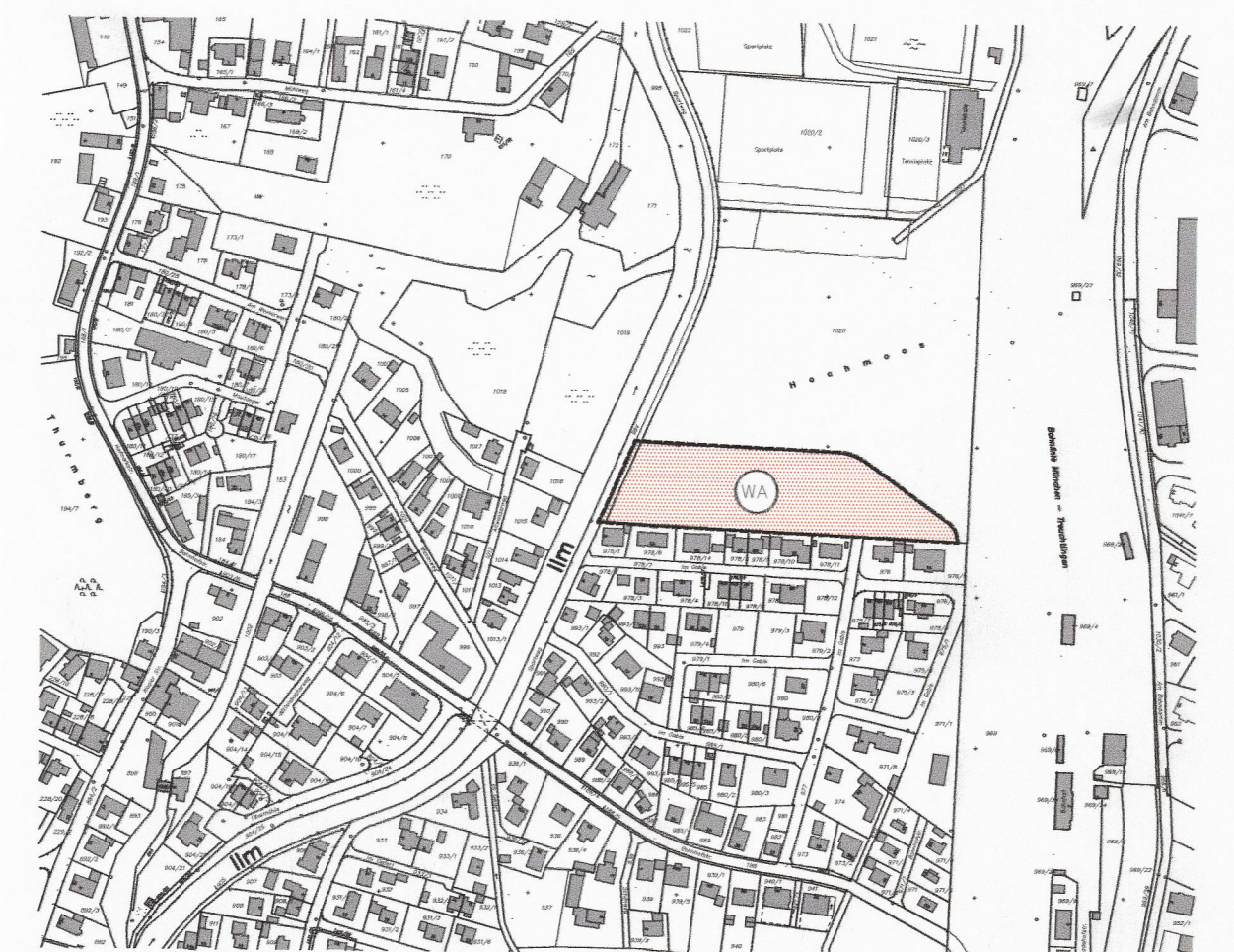
*[Signature]*  
Huber  
1. Bürgermeister

## GEMEINDE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "HOCHMOOS" IN ROHRBACH

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85298 Scheyern  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

GRÜNORDNUNG

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt

Eichenstrasse 2  
85298 Scheyern  
Tel.: 08441 82480  
Mail norbert@einodshofer.de

PFAFFENHOFEN, DEN 03.03.2009  
GEÄNDERT, DEN 27.10.2009  
GEÄNDERT, DEN 09.03.2010



← rechtskräftiger Fassung