

Bebauungsplan Nr. 35

“Am Wasserwerk II”

der Gemeinde Rohrbach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall im November 2004

geändert : 10. Mai 2005

geändert : 15. Nov. 2005



Die Gemeinde Rohrbach

Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 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 (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Nr. 35

"Am Wasserwerk II"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 15. Nov. 2005, mit Begründung in der Fassung vom 15. Nov. 2005
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom 15. Nov. 2005

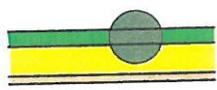
Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Grenze unterschiedlicher Nutzung

 Baugrenze

 Festgesetzte Firstrichtung

 Öffentliche Verkehrsfläche
- Strassenbegleitgrün 2,00 m
- Strasse 5,00 m
- Gehweg 1,50 m

MI Mischgebiet

0,35 Grundflächenzahl

⊙0,5 Geschossflächenzahl

0 offene Bauweise

II + D Zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

U Talseitig freies Untergeschoss zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Untergeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

II Zwei Vollgeschosse zulässig

-15-

-15-

Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge, Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8m Höhe über Fahrbahnoberkannte freizuhalten. Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen



Nur Einzelhaus zulässig



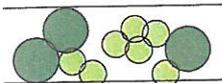
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Fussweg



zu pflanzender Baum (Hochstamm 3-4 x verpflanzt)



dichte Landschaftsbepflanzung



Strassenbegleitgrün

5.00
* * *

verbindliche Maße

Festsetzungen durch Text

I. Anzahl der Wohneinheiten :

1. II : Die Zahl der Wohnungen ist nach §9 Abs. 1 Ziffer 6 BauBG auf -eine- Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf -zwei- festgelegt. Die Wohnungen dürfen dabei nur übereinander angeordnet werden.
2. U+II+D : Die Zahl der Wohnungen ist nach §9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 6 Wohnungen dieses Einzelhauses begrenzt.

II. Gestaltung der Wohngebäude :

1. Es sind nur rechteckige Baukörper (mit wasserdichtem Keller) zulässig. Die Gebäude sind gegen Auftrieb zu sichern. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite überwiegen.

2. II : Maximale Wandhöhe 6,20 m (gemessen vom OK-EG-Rohfussboden bis Verschneidung Außenwand-Dachhaut)

U+II+D : Maximale Wandhöhe 7,10 m (gemessen von OK-EG-Rohfussboden bis Verschneidung Aussenwand-Dachhaut)

Die maximal zulässige OK-EG-Rohfussbodenhöhe ist in den Geländeschnitten festgelegt. Maßgeblich ist die Höhendifferenz zum Strassenbezugspunkt.

3. Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.

4. Kniestöcke dürfen von Oberkante - Rohdecke bis Unterkante - Fußfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, 40 cm nicht überschreiten.

5. Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach,

6. Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachvorsprung waagrecht verkleidet. Am Giebel: max. 50 cm
Ausbildung als gemauertes Gesims oder Dachüberstand verkleidet. Über Giebelwand auskragende Pfetten sind nicht zulässig.

7. Dachneigung: II : 15° - 18°
U+II+D : 38° - 44°

8. Dachgauben : II : keine Dachgauben zulässig
U+II+D : Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m.
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen.

10. Deckung: Naturrote Ziegeldeckung

11. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt; weiß oder pastellfarbener Anstrich oder Verkleidung aus Holz

III. Garagen und Nebengebäude :

1. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
2. Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, darf die Länge des Grenzausbaues max. 6,50 m betragen.
3. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum (mind. 5,00 m) auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
4. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO, müssen zur strassenseitigen Grundstücksgrenze (= Strassenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.
Die auf der östlichen Doppelhausparzelle dargestellte östliche Garage, ist in dem sich aus der Plandarstellung ergebenden Umfang, hiervon ausgenommen.

IV. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen und Abgrabungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
2. Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung max. 1 : 2) auslaufen.
An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Im übrigen haben es die Nachbarn innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre Grundstücke abgebösch werden.
3. Stützmauern sind nicht zulässig.

V. Grünflächengestaltung

1. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzkonzept vorzulegen, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.
2. Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Abs. 5 zu pflanzen.
3. Grüngürtel auf privatem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch, STU 16 - 20 cm zu pflanzen;
Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig; 2 - 3x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 150 cm
4. Strassenbegleitgrün:
Großkronige, heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3 - 4x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
5. Pflanzenauswahl:
 - a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Vogelkirsche
Linde	
 - b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weissdorn	Weide
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Felsenbirne	Gemeiner Schneeball
Heckenrose	Wolliger Schneeball usw.

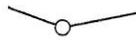
- c) Ziersträucher (Auswahl):
(mehr für die Innenbereiche des Gartens mit
Zuordnung zum Haus)
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Hängesommerflieder |
| Schmetterlingsstrauch | Kornelkirsche |
| Kolkwitzie | Bauernjasmin |
| Edelflieder | Weigelia usw. |

VI. Sonstiges:

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 2.
2. Als Einfriedung sind Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1,00 m festgesetzt. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z.B grün) zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON - Werke angeschlossen.
Die Kabelverteilerschränke der E.ON - Werke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
5. Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
6. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Das von Dachflächen abfließende Regenwasser ist soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

8. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

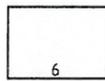
Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



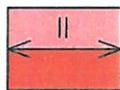
Geplante Grundstücksgrenze



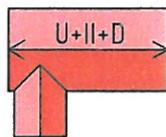
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Hauptbaukörper



Vorgeschlagener Hauptbaukörper



Empfohlene Garagenstellung

170

Flurstücksnummern