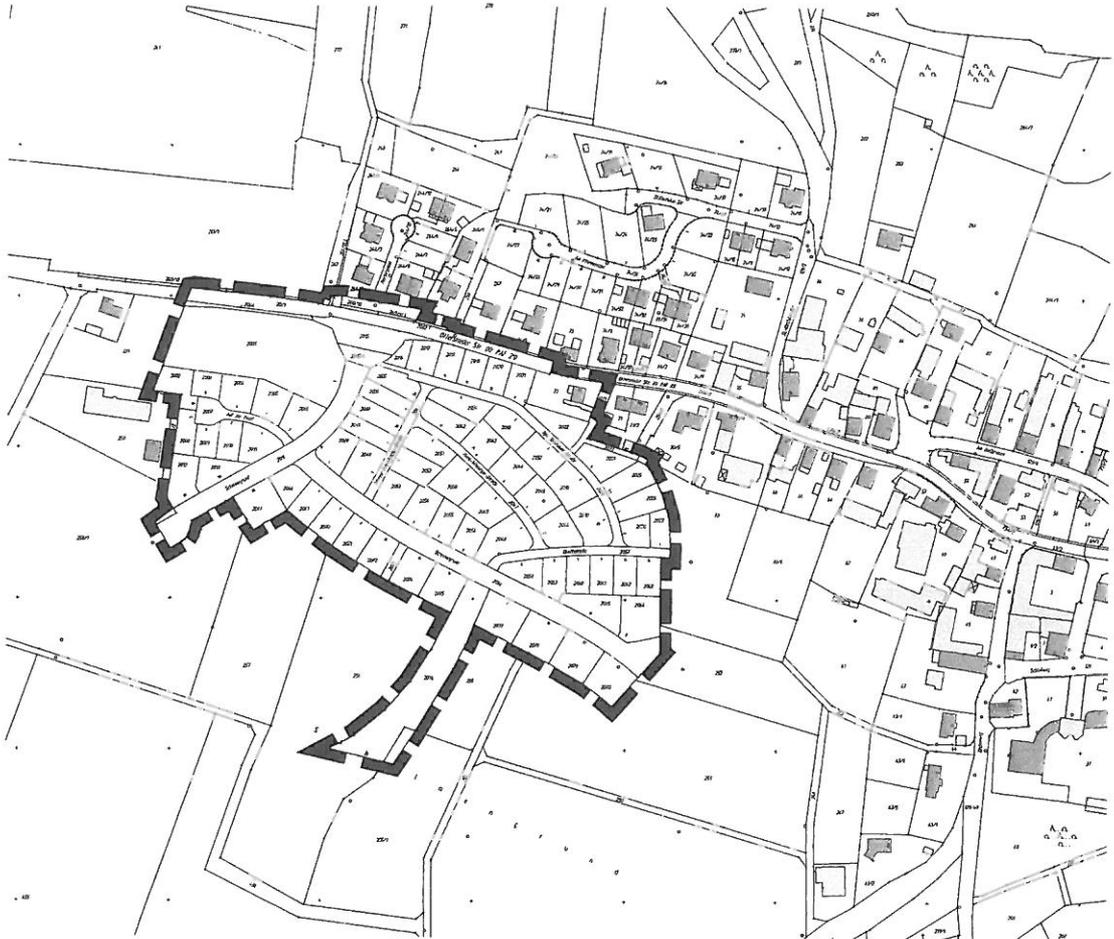


# GEMEINDE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BP NR. 37 "SCHELMENGRUND - 1.BA" 1. ÄNDERUNG (A)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN

Büro für Stadtplanung GbR  
Maximilian und Claudia Meinel

ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN

PFAFFENHOFEN, DEN 10.05.2011  
GEÄNDERT, DEN 02.08.2011  
20.09.2011

### Wipfler PLAN

Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) Festsetzungen durch Planzeichen

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschoße



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Sonstige Sondergebiet, Einzelhandel

Einzelhandel

I+D

maximal ein Vollgeschoß  
das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen  
ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden

U+I+D

maximal ein Vollgeschoß  
das Dachgeschoß und das Untergeschoß (Hanggeschoß)  
darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen  
ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden

II

maximal zwei Vollgeschoße

WH 419,00 m üNN

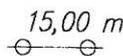
Wandhöhe als Höchstmaß



Baulinie



Baugrenze



Maßzahl in Meter

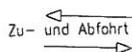
### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Zu- und Abfahrt zum sonstigen Sondergebiet

## Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz

## Sonstige Planzeichen



Hauptfirstrichtung bei Einzel- und Doppelhäuser  
bei Einzelhäusern kann die Firstrichtung auch  
um 90° gedreht werden



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



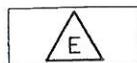
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sickerteich mit Zulauf



Stellplatz für Müllbehälter



Gebiet in dem nur freistehende Einzelhäuser mit  
maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind



Gebiet in dem freistehende Doppelhäuser mit je  
einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder freistehende Einzelhäuser  
mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind  
(Mindestgrundstücksgrößen beachten - siehe Satzung § 4 Abs. 4)



Schallschutz erforderlich



Emissionskontingente (LEK) der Teilflächen



Zusatzkontingente der Richtungssektoren

# Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

(Kr PAF 21)

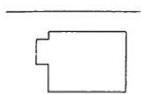
Kreisstraße PAF 21



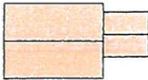
bestehende Flurstücksgrenzen

74/34

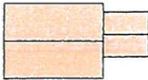
Flurstücksnummer Bestand



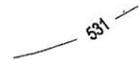
vorgeschlagene Flurstücksgrenzen



bestehendes Gebäude



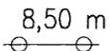
geplantes Gebäude



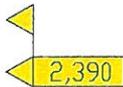
Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über Normal Null



bestehende Böschung



Maßzahl in Meter



Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometrierung



Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün teilweise mit PKW-Stellplätzen

Hinweis auf erforderliche Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Textteil:



Großkroniger Laubbaum gemäß §14 Abs. 2.1

1. Teilstrich und § 14 Abs. 2.2 1. Teilstrich, privat



Keinkroniger Laubbaum gemäß §14 Abs. 2.1

2. Teilstrich, privat



Gehölzverband zu pflanzen, gemäß §14 Abs. 2.2

2. Teilstrich, privat



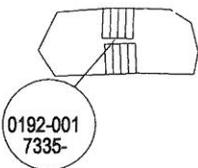
Laubbaum der Wuchsklasse 1 gemäß §14 Abs. 3 öffentlich



Laubbaum der Wuchsklasse 2 gemäß §14 Abs. 3 öffentlich



Strauchgruppen zu pflanzen gemäß §14 Abs. 3 öffentlich



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

Ziel: Erhalt der vorhandenen Magerrasenrelikte;

verbuschte Standorte mit noch vorhandenen Artenpotenzial

sollen durch Entbuschung und nachfolgender extensiven

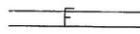
Nutzung wieder hergestellt werden.



Nummerierung der Gebäude gemäß Schallschutzgutachten,  
Auftragsnummer 2978.0/2006-RK der Firma  
Andreas Kottermair

- Straße G - Arbeitsnamen der Straßen

 Fuß- und Radweg

 Fußweg

**Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den  
zusätzlichen Plandarstellungen zur Festlegung der  
"Höhenlage der Gebäude" und "Geländeschnitte"  
ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37  
"Schelmengrund - 1. Bauabschnitt" vollständig.**