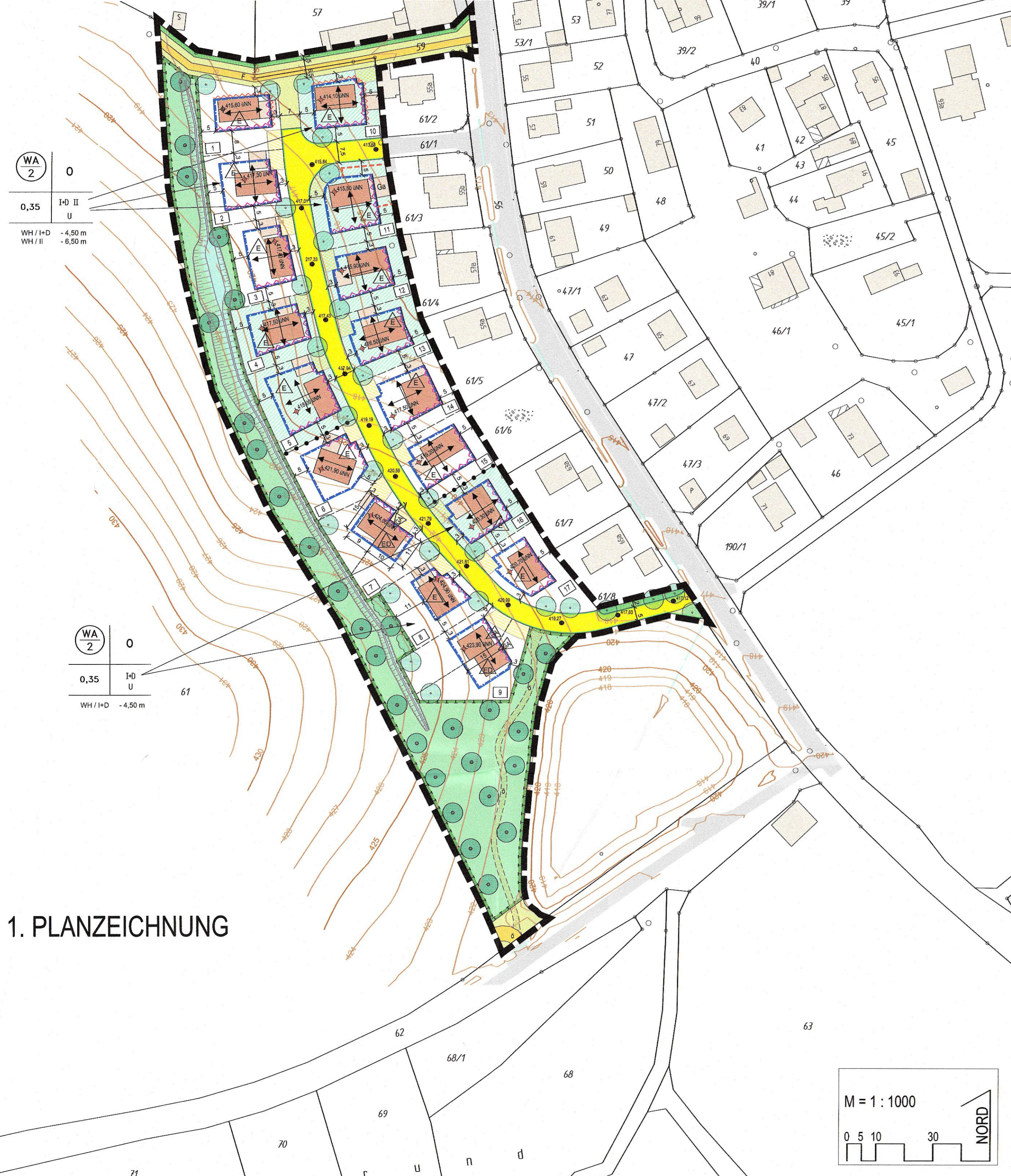


BP NR. 41 "AN DER OSSENZHAUSENER STRASSE - WAAL"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund... der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)...

Bebauungsplan Nr. 41 "An der Ossenzhausener Straße - Waal" als Satzung

Bestandteile der Satzung Der Satzungsentwurf besteht aus den Festsetzungen durch Pläne und Text sowie aus den Hinweisen auf Pläne und Text...

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
3. Maß der Nutzung: Grundflächenzahl = 0,35

- 4. Baugrenzen, Bauweise: Baugrenze, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Straßengrün, Wirtschaftsweg mit Begleitgrün

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der Nutzung: Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
2. Abstandsflächen: Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6).
3. Dächer (Wohngebäude): Dachform und -Neigung, symmetrische Satteldächer mit Dachneigung 32-45°

- 5.3. Max. zulässige Wandhöhen: bei I: 4,50 m, bei II: 6,50 m
5.4. Max. zulässige Firsthöhen: bei I: 9,50 m, bei II: 9,50 m
5.5. Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Rohfußbodens im teilgelegenen Vollgeschoss wird in Bezug auf den je Bauparzell durch entsprechendes Planzeichen...

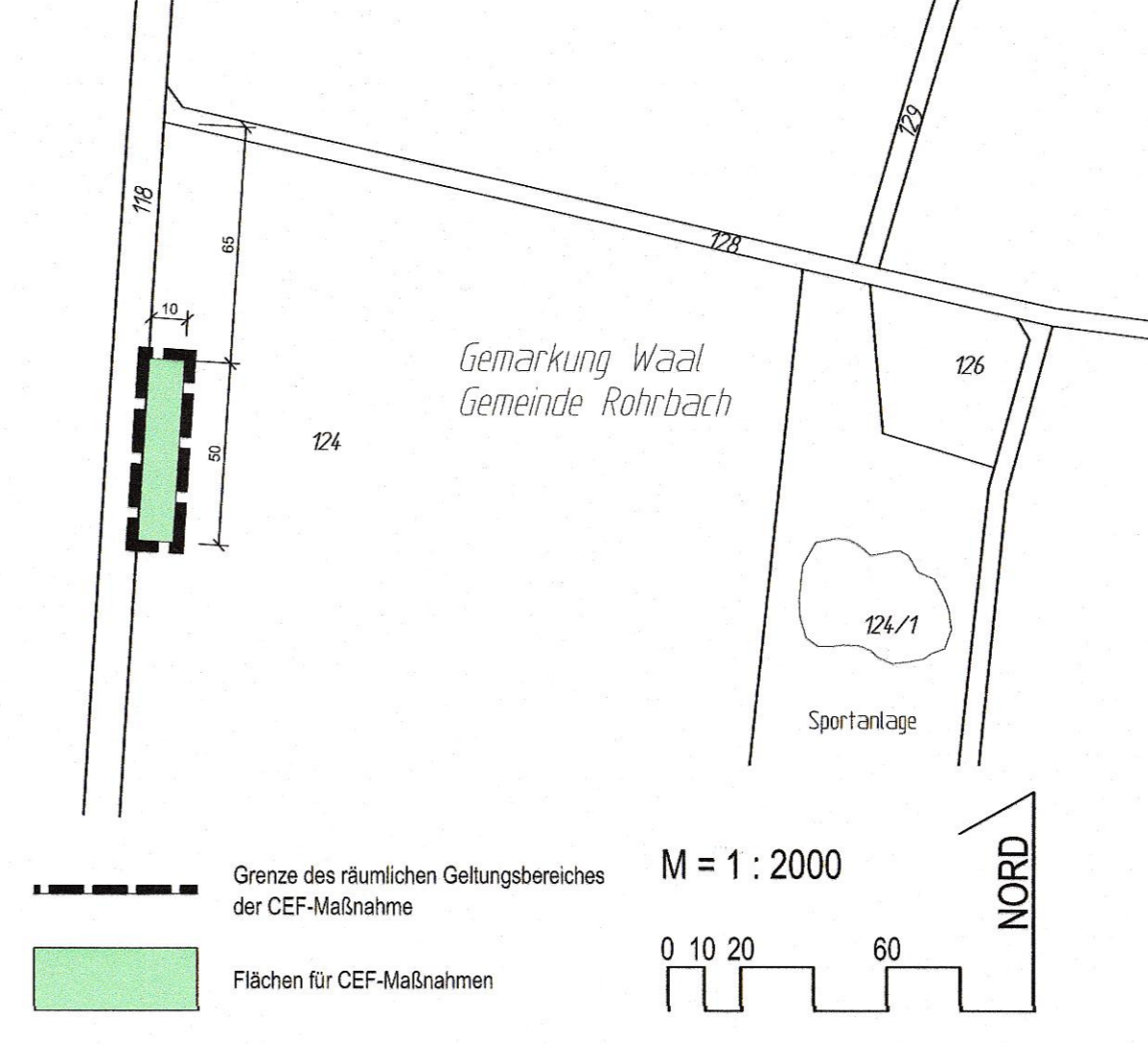
- 6.2. Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind gleichmäßig anzulegen.
6.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen sind nach der Pflanzliste...
6.4. Pflanzliste und Mindestqualität: Mindestpflanzanzahl: Hochstamm, 3cv, SU 14-16cm

- 6.5. Pflanzliste und Mindestqualität: Mindestpflanzanzahl: Hochstamm, 3cv, SU 14-16cm
6.6. Grünroderliche festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.
6.7. Herstellung von Grünflächen: Ost- und Laubbäume

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze, geplante Grundstücksgrenze, Flurstücknummer, Parzellennummer, Gebäudevorschlag, Vorschlag zur Errichtung Garage im Untergeschoss Hauptgebäude, Höhenrichtlinien, geplante Retentionsmulden, öffentlicher Grünweg, Bauparzellen mit erhöhten Kupfergehalten im Oberboden, Höhenpunkt der geplante Erschließungsstraße

LAGEPLAN DER CEF-MASSNAHME



- 11. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten
12. Wasserversickerung: Niederschlagswasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu fassen und gedrosselt abzuleiten.
13. Versickerungsfähigkeit und technische Nebenanlagen: Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 14. Immissionschutz: An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (Nord- und Ostseite) der Bauparzellen 1 und 10 dürfen keine, zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdabfall und Verlehrschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk AG angeschlossen.

- 4. Möglichen Schichtwasserzutritten ist zu rechnen, ins Erdreich einbindende Bauteile sind daher wasserdicht auszuführen.
5. Es wird darauf hingewiesen dass mögliche artenschutzrechtliche Verbotbestände (gem. § 44 BNatSchG) vor baulicher Nutzung der Grundstücke Beachtung finden müssen.
6. Erhöhte Kupfergehalte: Innerhalb der in der Planzeichnung durch Hinweis entsprechend gekennzeichneten Bauparzellen 4, 5, 10, 11, 12, 13 und 16 konnten...

- 7. Wärmepumpen: Wärmepumpen sind immissionsrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 - 24 BImSchG unterliegen.
8. Baugrunduntersuchungen: Auf die Notwendigkeit einer Freiflächenuntersuchung des Baugrundes wird hingewiesen.
9. Grenzabstände von Beplantungen: Die Bestimmungen des Art. 47f Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (ABGB) bzgl. der Grenzabstände (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen) wird hingewiesen.

- 11. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Beplantung freizuhalten.
12. Bei geplanten Baumaßnahmen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt über Baumstärken und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1986 zu beachten.
13. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumaßnahmen der Bau-, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationsnetzen nicht behindert wird.

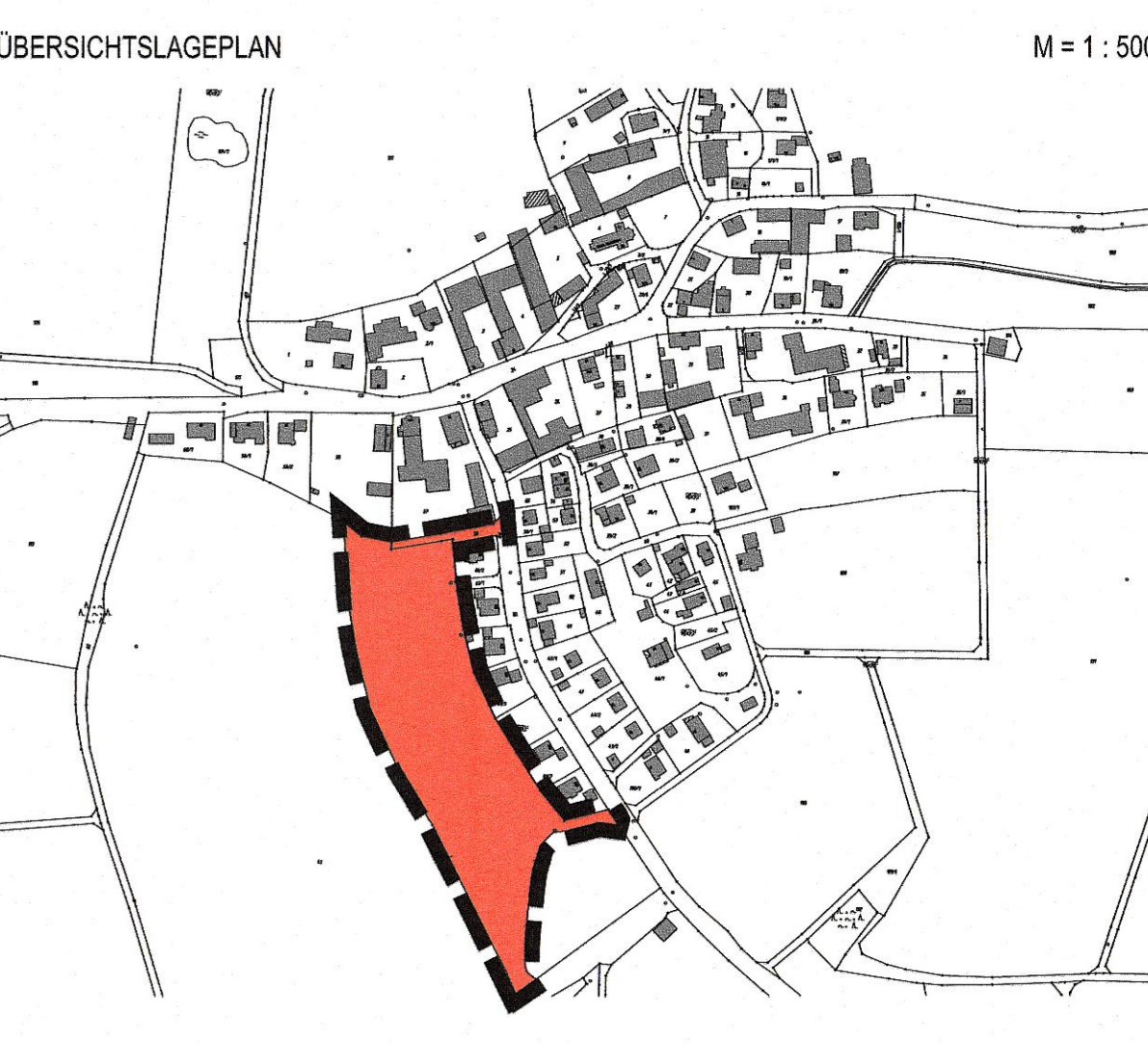
6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2016 hat am 11.08.2016 im Rahmen einer Bürger-Informationveranstaltung stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2016 hat in der Zeit vom 19.08.2016 bis 22.09.2016 stattgefunden.

Rohrbach, den 02.10.2017
Peter Keck
Erster Bürgermeister
Rohrbach, den 02.10.2017
Peter Keck
Erster Bürgermeister
Rohrbach, den 12.10.2017
Peter Keck
Erster Bürgermeister

GEMEINDE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 41 "AN DER OSSENZHAUSENER STRASSE - WAAL"



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauplanung
Vermessungsingenieure
Erschließungsplaner
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046220
Fax: 08441 5046250
E-Mail: info@wipfler-plan.de
PFAFFENHOFEN, DEN 12.07.2016
SEN 02.03.2017
DEN 27.06.2017