

# BEBAUUNGSPLAN NR. 31

## „PFANNENSTIEL II“

DER GEMEINDE ROHRBACH

M. = 1:1000

### Die Gemeinde Rohrbach Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

erläßt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (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. 31 "Pfannenstiel II"

#### als Satzung

#### Bestandteile der Satzung:

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

#### Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Festgesetzte Firsttrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachausbau zulässig, im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Dachgeschoß zu einem weiteren VollgeschöÙ im Sinne der BayBO werden.
- U Talseitig freies Untergeschoß zulässig; im Rahmen der sonstigen Festsetzungen kann das Untergeschoß zu einem weiteren VollgeschöÙ im Sinne der BayBO werden.

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Kinderspielplatz
- Öffentliche Grünfläche
- verbindliche Maße
- zu pflanzender Einzelbaum auf privatem Grund
- Straßenbegleitgrün

#### Festsetzung durch Text

- Nutzung:**
  - Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§5 BauNutzVO) festgesetzt.
  - Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten möglich. Eine Anordnung der Wohneinheiten nebeneinander ist nicht zulässig.
  - Die Mindestgrundstückgröße je Einzelhausparzelle muß 650 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm betragen.
- Gestaltung der Baukörper:**
  - Es sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge zulässig. Die Gebäudelänge (Firsttrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
  - Auf eine Betonung des Sockels ist zu verzichten.
  - Kniestöcke dürfen von Oberkante-Rohdecke bis Unterkante-Fußpfette, senkrecht an der Außenwand gemessen, - 40 cm nicht überschreiten.
  - Dachform: Gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmhäuser sind nicht zulässig.
  - Dachüberstände: An der Traufe: max. 50 cm  
Am Giebel: max. 30 cm
  - Dachneigung: 38° bis 44°

- Dachgauben:** Zulässig sind nur einzelne, stehende Satteldach- oder Schiepgauben mit einer Breite von max. 1,50 m. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit einer Breite von max. 1/3 der Hauslänge zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Hauslänge betragen. Dachgeschoße sind nicht zulässig. Naturrote bis rotbraune Ziegel
- Deckung:**

#### III. Garagen:

- Garagen, einschl. Nebenräume, können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:
  - Die Vorschriften Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten. Bei einseitig giebelständigem Grenzausbau durch Garagen, ist eine Garagenlänge von 6,50 m einzuhalten. Bei den mit x gekennzeichneten Grenzgaragen bemißt sich die Wandhöhe abweichend von den Vorschriften in Art. 7 Abs. 4 BayBO von der in den Geländeschnitten festgesetzten Höhe des Erdgeschoß - Rohfußbodens des Hauptgebäudes aus.
  - Werden Garagen benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhenlage, Dachform und Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche aufeinander abzustimmen.
  - Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt, muß bei PKW-Garagen mind. 5,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

#### IV. Geländegestaltung:

- Die Geländeveränderungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.
- Auffüllungen zum freien Gelände hin, müssen auf das natürl. Geländenniveau (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 nach den Geländeschnitten vorzunehmende Auffüllungen (als Zwischenlösung) auf ihre Grundstücke abgekößt werden.
- Stützmauern sind nicht zulässig.

#### V. Höhen Situierung:

- Die Höhen Situierung der Hauptgebäude und ggf. der Garagen hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen. Die OK - Rohdecke des Erdgeschoßes ist in den Geländeschnitten festgesetzt.  
Hinweis: Die OK - Rohdecke des Erdgeschoßes in der Doppelhausreihe (Haus 9,10,11) im Süden des Gebietes ist in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes 50 cm tiefer als die Erschließungsstraße festgelegt.
- Die max. Wandhöhe, gemäß Definition BayBO, von bergseitig  $\approx 4,00$  m und talseitig  $\approx 6,00$  m ist in jedem Fall einzuhalten.

#### VI. Grünflächengestaltung:

- Grünfläche auf öffentlichem Grund, bestehend aus Einzelbäumen und Heckenpflanzung, Baumbepflanzung: je 10 laufende Meter Pflanzstreifen ist ein heimischer Laubbaum, Hochstamm bzw. Strauchbusch zu pflanzen; Heckenbepflanzung: Sträucher, 2-reihig;
- Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Pflanzengrößen:  
Einzelbäume STU 12 - 16 cm  
Sträucher 2 - 3 x verpflanzt, Mindestgröße 60 - 100 cm
- Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan dem Bauantrag beizufügen.
- Straßenbegleitgrün:  
Großkronige heimische Laubbäume, Hochstamm, mind. 3 - 4 x verpflanzt, STU 16 - 20 cm
- Pflanzauswahl:
  - Großkronige Bäume: Zulässige Arten:

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Schlehe
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	
Linde	
  - Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weide	Hollunder
Liguster	Hartnagel
Heckenkirsche	Gemeiner Schneeball
Felsenbirne	usw.

#### VII. Sonstiges:

- An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten; bei Grenzgaragen siehe III 1. a)
- Als Einfriedung sind Holzlatenzäune mit senkrechten Holzlaten zulässig. Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein. Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,00 m festgesetzt.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke angeschlossen. Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amper-Werke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind nicht auszuschließen und müssen geduldet werden.

#### Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Empfohlene Garagenstellung
- Vorgeschlagene Hauptbaukörper
- Vorgeschlagene Hauptbaukörper

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.7.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.7.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Geländeschnitte mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.7.1995 mit 1:1000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten am 25.7.1995 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß wurde am 25.7.1995 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neu) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rohrbach, den 25.7.1995

Höber

1. Bürgermeister

### Bebauungsplan Nr. 31

## "Pfannenstiel II"

der Gemeinde Rohrbach

M. = 1:1000

Wolzach - Burgstall, den 26.06.1997

geändert: 30.07.1997

geändert: 15.10.1997

geändert: 03.03.1998

geändert: 22.09.1998

