

BEBAUUNGSPLAN

BIBERBACH - GRAFSTRASSE



WA	0,35	E
2 WE	II	WH 6,5 m

WA	0,35	E
2 WE	II+D	WH 6,5 m

WA	0,35	ED
2 WE	II+D	WH 6,5 m

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Röhrmoos erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan "Biberbach - Grafstraße"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl z.B. 0,35 3.2 zwei Vollgeschosse zwingend
 - maximal zwei Vollgeschosse das Dachgeschoss darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden - ein Dachgeschoss ist der Raum eines Gebäudes der nach oben von der Dachkonstruktion und den Dachschrägen und nach unten von der obersten Geschossdecke gebildet wird. Ein Dachgeschoss kann auch dann vorliegen, wenn das Dachgeschoss zugleich ein Vollgeschoss darstellt.
 - Wandhöhe max. 6,5 m Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für Terrassen und deren Überdachungen um maximal 3 m, für erdgeschossige Anbauten oder Wintergärten (mit einer maximalen Breite von 3 m), Außentreppe, Balkone und ihre Überdachungen bis maximal 2 m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der Nr. 7.1 der Festsetzungen dieses Bebauungsplans bzw. der BayBO bleibt dabei unberührt.
 - Bauraum für Garagen Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Stellplätze werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Der Stauraum vor Garagen darf - entgegen der Garagen und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos in der Fassung vom 25.01.2019 - nicht als Stellplatz angerechnet werden.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün, Stellplätze)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrün
 - Freihaltezone Breite 1 m - von Gehölzpflanzungen, Einbauten - Zäune freizuhalten
 - Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliches Grün
 - Gehölzbestand, zu erhalten
 - private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung die bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und weiter zu entwickeln
- der Bereich ist von baulichen Anlagen jedweder Art freizuhalten - ausgenommen hiervon sind Zäune ohne Zaunsockel und einem Abstand zum Gelände von mind. 15 cm, Geländeveränderungen sind in diesem Bereich unzulässig
- die betreffenden Flächen dürfen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit herangezogen werden
- grunddienstlich zu sichernde Entwässerungsmulde der Bereich ist von baulichen Anlagen jedweder Art freizuhalten - ausgenommen hiervon sind Zäune ohne Zaunsockel und einem Abstand zum Gelände von mind. 15 cm, Geländeveränderungen sind in diesem Bereich unzulässig, Bepflanzungen dürfen die Muldenfunktion nicht beeinträchtigen
- Pflanzgebot je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

- Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Abstandsflächen Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.
 - Geländeveränderungen Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Bei den Parzellen 2; 3; 4a und 4b darf das Gelände südseitig bis auf die Oberkante des Fertigfußbodens im 1. Obergeschoss geführt werden, hier werden Abgrabungen nicht zugelassen. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1 m Breite zu erhalten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern auch auf die seitliche Grundstücksgrenze gesetzt werden.
 - Höhenlagen von Gebäuden Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m, über dem, dem Hauseingang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
 - Dächer

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First.

festgesetzte Firstrichtung

Dachneigung: bei II 24° - 35°
 bei II+D 38° - 45°

Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 40° zugelassen Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf maximal 50 % der Gebäuelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.

Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote bzw. rotbraune und anthrazitfarbene Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

Garagen und Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 15° Dachneigung und begrünte Flachdächer zugelassen
- Einfriedungen Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Höhengichtlinien
- Teich
- Maßangabe in Metern z.B. Radius 10,5 m
- Böschung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Biberbach"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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 Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos ist zu beachten (s.a. Festsetzung 4.4).
- Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. Oktober bis Februar zu erfolgen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 23.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2021 bis 16.08.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2021 bis 16.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Röhrmoos hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 08.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Röhrmoos, den

 Dieter Kugler
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Röhrmoos, den

 Dieter Kugler
 Erster Bürgermeister
 Siegel

GEMEINDE RÖHRMOOS LANDKREIS DACHAU

BEBAUUNGSPLAN BIBERBACH - GRAFSTRASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail ue@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 23.10.2019
 GEANDERT, DEN 14.04.2021
 GEANDERT, DEN 08.12.2021