

A Planzeichnung



- 7. Verkehrsflächen**
- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 7.3 Öffentliche Stellplätze
 - 7.4 Einfahrtsbereich
 - 7.5 Sichtdreiecke; Schenkellänge 70m auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h der bevorrechtigten Kraftfahrzeuge

- 8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

- 8.1** Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- 8.2** Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 8.3** Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

- 9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
- 9.1 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 9.2 Elektrizität (Trafostation)
 - 9.3 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

- 10. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen**
- 10.1 Öffentliche Grünfläche
 - 10.2 Private Grünfläche
 - 10.3 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzender Baum. Baumart ist aus der Artenliste von Punkt 9.5 zu wählen.
 - 10.4 Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum; Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar.
 - 10.5 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzende Hecke, freiwachsend, mindestens 2-Reihig mit Reihenabstand 1 - 1,5m
 - 10.6 Auf privater Grünfläche zu pflanzende Hecke, freiwachsend, mindestens 2-Reihig mit Reihenabstand 1 - 1,5m
 - 10.7 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
 - 10.8 Spielplatz

- 10.9 Artenliste (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Kelheim, LRA Kelheim)**
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia cordata (Winter-Linde)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Quercus robur (Stiel-Eiche) Ulmus glabra (Bergulme)
- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
 Acer campestre (Feld-Ahorn) Prunus avium (Vogelkirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus communis (Holzbirne)
 Populus tremula (Zitterpappel) Sorbus aucuparia (Eberesche)

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
 Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eunonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vaccinium myrtillus
 Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

10.10 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

- 11. Einfriedungen**
- 11.1 Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe der Zäune oder eines Sichtschutzes ist zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Flächen auf 1,50 Metern begrenzt. Die Errichtung eines Zaunsockels ist mit einer maximalen Höhe von 20cm nur zu öffentlichen Fläche zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
 - 11.2 Durchgehende Drahtschotterkörbe als Einfriedung sind nicht erwünscht.

- 12. Gestaltung des Geländes**
- 12.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichem Lauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig.
 - 12.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen. Stützmauern zu Privatgrundstücken mit Vorpflanzung sind bis zu einer Gesamthöhe von 150 cm und Abstand von mindestens 100 cm zur nächstliegenden privaten Grenze auszuführen.
 - 12.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenerkante darzustellen.

- 13. Entwässerung**
- 13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- 13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- 13.3 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- 13.4 Eine Kellerentwässerung ist von Seiten der Gemeinde Rohr i.NB nicht gewährleistet. Die Entwässerung von Kellerflächen wäre somit über eine Hebeanlage vom Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- 13.5 Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen möglich. Das Niederschlagswasser aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gemäß §1 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind gemäß §13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i.d.R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

- 14. PV-Pflicht**
- 14.1 Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist zwingend festgesetzt. Photovoltaikanlagen sind mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Alternativ ist eine Kombination aus Solarthermieanlagen und PV-Anlagen mit mindestens 5kWp zu installieren.
- 14.2 Aufständerungen sind nur auf Flach-/Pultdächern bis zu einer maximalen Höhe von 50cm von der Oberkante Fertigdecke zulässig.

- 15 Schallschutz**
- 15.1 Der Gerätebetreiber von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen mit allen dazugehörigen Anlagenteilen muss durch Einhausungen oder zusätzliche Abschirmungen für entsprechende niedrige Geräuschemissionen sorgen. Die Anlagen müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt werden, sodass zusätzliche Schallbelastungen, beispielsweise durch Reflexion verhindert werden. Die Anlagen dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. Sie haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6dB(A) für Ton- und Informationsgehaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebiets einzuhalten: Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand in Metern
- 45 dB(A) 4 Meter
 - 50 dB(A) 7 Meter
 - 55 dB(A) 13 Meter
 - 60 dB(A) 23 Meter
 - 65 dB(A) 32 Meter
 - 70 dB(A) 49 Meter
- Siehe dazu in der Begründung den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkt
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Vorgeschlagene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

Textliche Hinweise:
 Es wird empfohlen, Flächen vor Gargen/Carports oder für Freisitze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: März 2023

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rohr i.NB, den

1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer (Siegel)

7. Ausgefertigt:

Rohr i.NB, den

1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer (Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Rohr i.NB, den

1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer (Siegel)

Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

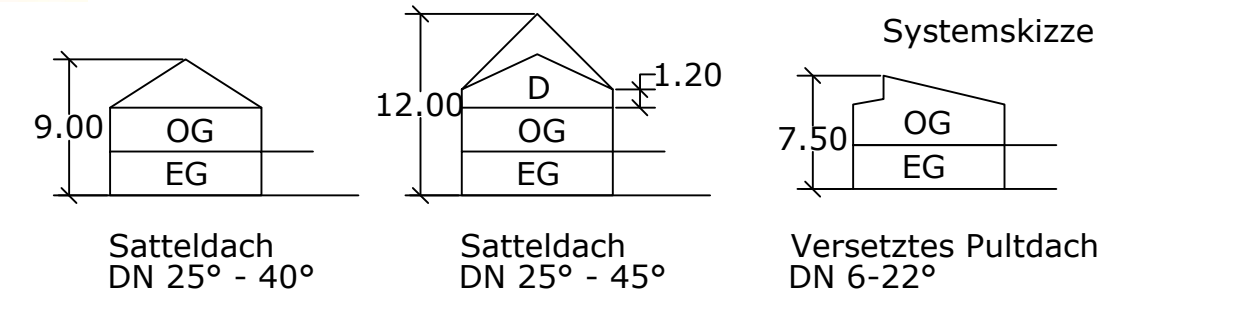
B) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Grenze**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Bau- gebiets (Nutzungsabgrenzung)
- 2. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ = 0,3 - 0,4

 - 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.
- 4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**
 - 4.1 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind sie um einen Meter zurückzunehmen.
 - 4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
 - 4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- 5. Baugestaltung**
 - 5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) der Fl.Nr. 5 - 16 wird mit maximal 140cm und der Fl.Nr. 27, 29, 31, 33, 35 mit maximal 180cm über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Die restlichen Flurnummern werden mit maximal 15cm über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Das Straßenniveau bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnmitte. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, sowie die Mitte der Straße. Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslage. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.
 - 5.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal 12,00m bezogen auf die Fußbodenoberkante betragen. Bei versetzten Pultdächern eine Höhe von 7,50m in Bezug auf die Fußbodenoberkante nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhen für Sattel- und versetzten Pultdach sind den Systemschnitten zu entnehmen. Bei allen anderen Dachformen außerhalb der Systemschnitte darf die Wandhöhe maximal 9,00m bezogen auf die Fußbodenoberkante betragen.
 - 5.3 Für Hauptgebäude sind alle Dachformen zulässig. Die zulässigen Neigungen für Sattel- und versetzten Pultdach sind dem jeweiligen Systemschnitt zu entnehmen. Bei allen anderen Dachformen außerhalb der Systemschnitte beträgt die Dachneigung bis zu maximal 45°. Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt: Der Traufüberstand einschließlich Rinne beträgt min. 20cm und max. 90cm. Der Ortsgangüberstand beträgt max. 90cm. Hauptgebäude können mit Flachdächern errichtet werden.
 - 5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Zulässig ist eine extensive Dachbegrünung. Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.
 - 5.5 Dachaufbauten (Spitz-, Giebel-, oder Schleppdachgauben) auf dem Haupt- oder Nebengebäude sind bei Dachneigungen ab 38° zulässig. Laternenaufbauten, Podeste, Brüstungen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Brüstungen (Attika) bei Flachdächern und Geländer auf Dachterrassen sind bis max. 50cm zulässig.
 - 5.6 Auf dem Dach von Nebenanlagen, Garagen/Carports sind Geländer bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig. Bei Hauptgebäuden ist ein 1,30m hohes Geländer auf dem Dach nur zulässig, wenn dabei das Dach des Erdgeschosses in seiner Funktion als Dachterrasse ausgeführt ist.
 - 5.7 In der Dachform und den Überständen sind Carports und Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Alternativ sind als Dachform für Carports und Garagen extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Balkone oder Dachterrassen sind auf Carports/Garagen möglich, wenn die Garage unter Wahrung der Abstandsflächen und nicht direkt auf Grenzbebauung gebaut wird.
- 6. Garagen und Nebenanlagen**
 - 6.1 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3,00m nicht überschreiten.
 - 6.2 Wenn sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze befindet und die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden, ist eine Wandhöhe (hangseitig) von maximal 4,50m zulässig.
 - 6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind. Ein Mindestabstand von 5,50 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht als Stellplatz mitgerechnet werden.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"An der Rinntalstraße"

Markt Rohr i.NB

Marienplatz 1, 93352 Rohr i. NB
Landkreis Kelheim

Vorentwurf: 18.04.2023

Entwurf:
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de