

## Präambel

Der Markt Rohr i.NB im Landkreis Kelheim erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB „Mitterfeld“ in Alzhausen, einem Ortsteil von Rohr i.NB., als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrensvermerke	23.10.2018
2	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000
3	Festsetzungen durch Planzeichen	23.10.2018
4	Planliche Hinweise	23.10.2018
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise	23.10.2018
6	Regelquerschnitt Gebäude	23.10.2018
7	Übersichtskarte	1 : 10.000

## 1 Verfahrensvermerke

- Der Markt von Rohr i.NB hat in der Sitzung vom 17.04.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterfeld" in Alzhausen nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Mitterfeld" i.d.F.v. 17.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 beteiligt.
- Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Mitterfeld" i.d.F.v. 17.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Mitterfeld" i.d.F.v. 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Mitterfeld" i.d.F.v. 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2017 bis 28.09.2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Rohr i.NB hat mit Beschluss des Marktrats vom 23.10.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterfeld" in Alzhausen gem. § 10 Abs.1 BauGB i.d.F.v. 23.10.2018 als Satzung beschlossen.

....., den .....

(Markt Rohr i.NB)

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister, Andreas Rumpel)

## 7. Ausgefertigt

....., den .....

(Markt Rohr i. NB)

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister, Andreas Rumpel)

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mitterfeld" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....

(Markt Rohr i. NB)

(Siegel)

..... (Erster Bürgermeister, Andreas Rumpel)

## 5 Festsetzungen durch Text

### I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 05.01.2018
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, Neufassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 12.07.2017

### II. Planungsrechtliche und baunordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO):

- maximale Grundflächenzahl: 0,4
- maximale Geschossflächenzahl: 0,6
- maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist nur offene Bauweise als Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (maximal II Vollgeschosse).

#### 4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

- Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes. Der Fertigfußboden des Erdgeschoss (OKFF EG) darf maximal 30 cm über dem Straßenrand der als Bezug dienenden Erschließungsstraße der jeweiligen Parzelle hinausreichen.
- Wandhöhen Wohngebäude:
 

E+D Satteldach:	max. 4,80 m
E+D Satteldach:	max. 6,50 m
E+I (Krüppel-) Walmdach:	max. 6,50 m
E+I Zeltdach:	max. 6,50 m
E+I gegengeneigtes Pultdach:	max. 5,80 m
an der niedrigen Wandseite Höhenversatz:	max. 1,50 m
E+I Pultdach:	max. 5,80 m
- Wandhöhen Garagen und überdachte Carports: max. 3,0 m

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

#### 6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Grundstücksgrenze im Zufahrtbereich muss mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Zufahrten und private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

#### 7. Dachgestaltung

- Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltedächer, gegengeneigte und höhenversetzte Pultdächer zugelassen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdachausführungen zugelassen.
- Dachneigung Hauptgebäude:
 

Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+D)	30° - 38°
Satteldach, (Krüppel-) Walmdach (E+I)	24° - 28°
Zeltedach	10° - 20°
Pultdächer (auch gegengeneigte und höhenversetzte)	10° - 20°
- Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
- Dachgauben sind in Form von Schleppe- oder Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei wird in die Messung evtl. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Die Einzelbreite einer Gaube (außer Zwerchgiebel) beträgt max. 1,50 m. Der Abstand zur Hauskante und zueinander wird auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf max. halb so hoch sein wie das Dach. Pro Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig.
- Die Breite von Zwerchgiebel beträgt max. 1/3 der Hauslänge. Der First darf den Hauptfirst nicht überragen.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu bauen (keine Aufständerung). Die Anlagen sind auch als Ersatz der Dachhaut zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachsteine oder begrünte Dächer zulässig. Dacheindeckungen dürfen in den Farben rot, braun, grau und schwarz ausgeführt werden. Terrassenüberdachungen, Vorbauten und Carports sind auch aus durchsichtigem Material zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

#### 8. Einfriedungen und Stützmauern

- Die Höhe von Einfriedungen beträgt unter Berücksichtigung von Punkt 10 (Sichtdreiecke) max. 1,00 m.
- Stütz- / Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,50 m zugelassen.
- Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfahrts- bzw. Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

#### 9. Geländeregulierung

- Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,00 m zulässig. Zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,00 m.
- Das Böschungsverhältnis soll bei Geländeveränderungen max. 1:2 betragen.

#### 10. Sichtdreiecke

- Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßeneberkante freizuhalten.

#### 11. Entwässerung

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser der Parzellen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und das Niederschlagswasser der Straßenflächen und Parzellen im öffentlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt weitergegeben.
- Die Nutzung und Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern.

#### 12. Grünordnerische Festsetzungen mit Ausgleichsflächenregelung

##### 12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

##### a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

##### b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (aktuelle Fassung von „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) sind zu beachten.

##### c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

##### d) Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

##### 12.2 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden auf den öffentlichen Grünflächen folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten festgesetzt (Empfehlung auf privaten Flächen, soweit bezüglich Standraum, Platzangebot etc. geeignet):

##### Liste 1 Bäume:

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Betula pendula      | Sand-Birke    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Esche         |
| Malus sylvestris    | Wild-Apfel    |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraeaster    | Wildbirne     |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

##### Liste 2 Sträucher:

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris   | Berberitze              |
| Cornus sanguinea    | Roter Hirtentagel       |
| Corylus avellana    | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweifriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare   | Wolliger Liguster       |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche      |
| Prunus spinosa      | Schliehe                |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn               |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum                |
| Rosa canina         | Hunds-Rose              |
| Salix caprea        | Salweide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball     |

##### Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume: H 12-14
- Obstbäume: H ab 8 cm, auf privaten Bauparzellen auch Halbstämme
- Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

## 3 Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 16,19,20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse / Bautypen	zulässige Dacharten

- Art der baulichen Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet
- max Grundflächenzahl: GRZ: 0,4
- max Geschossflächenzahl: GFZ: 0,6
- Zahl der Vollgeschosse: I-II: max. 2 Vollgeschosse
- zugelassene Bautypen: E: Erdgeschoss als Vollgeschoss (Bungalow)  
E+D: Erdgeschoss als Vollgeschoss und Dachgeschoss  
E+I: Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss
- Dacharten: SD: Satteldach  
WD: (Krüppel-) Walmdach  
ZD: Zeltdach  
PD: Pultdach  
gPD: gegengeneigtes Pultdach
- zugelassene Bauweise: o: offene Bauweise

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen auf öffentlichem Grün

2-reihige Hecke zu pflanzen auf öffentlichem Grün

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Gehweg

## 4 Planliche Hinweise

Bebauung, Bestehende Gebäude mit Hausnummern

Bestehende Garagen und Nebengebäude

Grundstücksgrenze mit Flurnummern

Schmutzwasserkanal (Bestand)

Regenwasserkanal (Bestand)

Telekom (Bestandsleitung)

## III. Hinweise

### 2.0 Ver- und Entsorgung

#### 2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen aus der Siedlungsstraße sichergestellt.

#### 2.2 Entsorgung Abwasser und Niederschlagswasser

- Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.
- Der schadhlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund oder in Oberflächenwasser gelangen.
- Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereintrüche und Vermässungen des Mauerwerks zu treffen. Heizbehälter sollten gegen Auftrieb gesichert werden.
- Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterteile von Gebäuden / Öffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländeöhe und Straßenoberkante zu legen.
- Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) und in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

#### 2.3 Entsorgung Abfall

Das Baugebiet kann von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Papiertonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

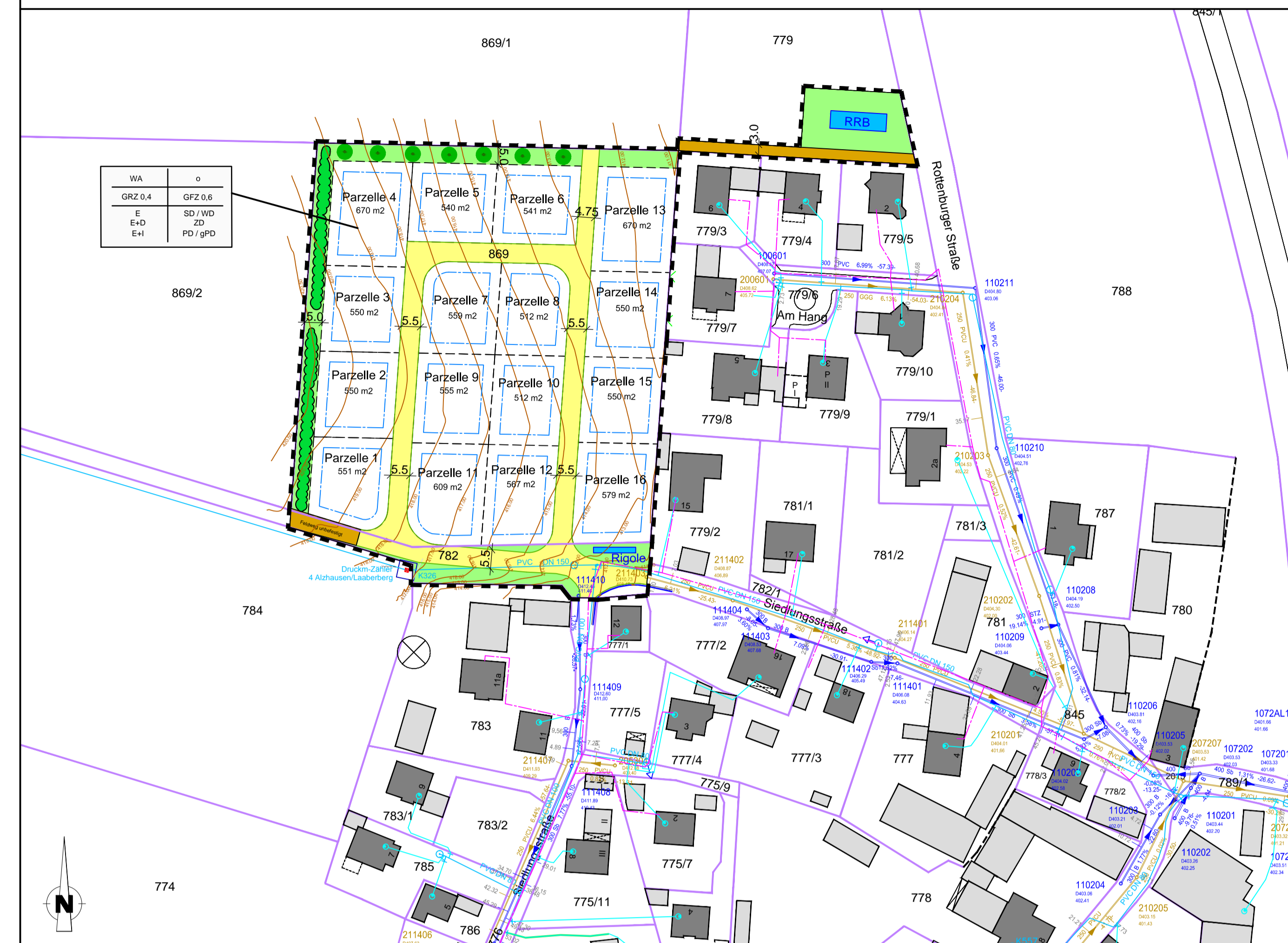
#### 3.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auch an Sonn- und Feiertagen wird hingewiesen.

#### 4.0 Altlasten

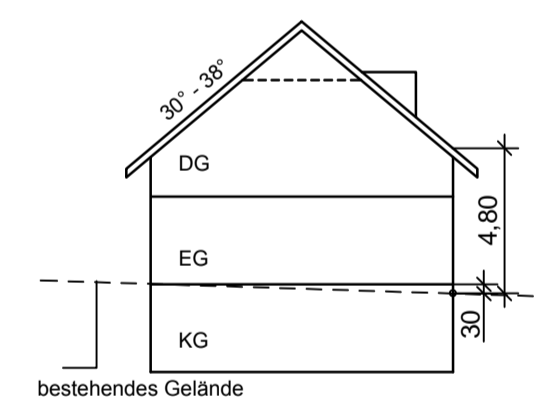
Auf der Planfläche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## 2 Bebauungs- und Grünordnungsplan 1 : 1.000



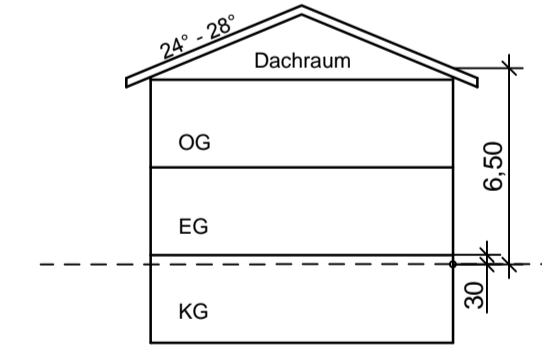
## 6 Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



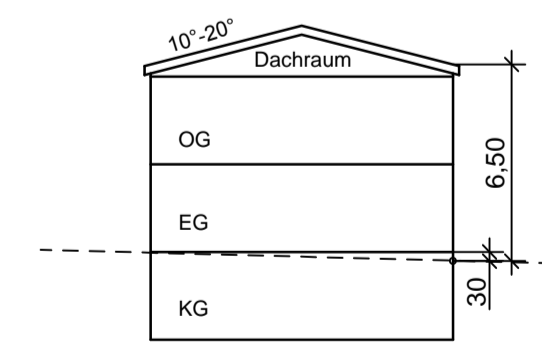
#### Gebäudetyp 1: E+D Satteldach / (Krüppel-) Walmdach

- 2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: 30° - 38°
- Wandhöhe: max. 4,80 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



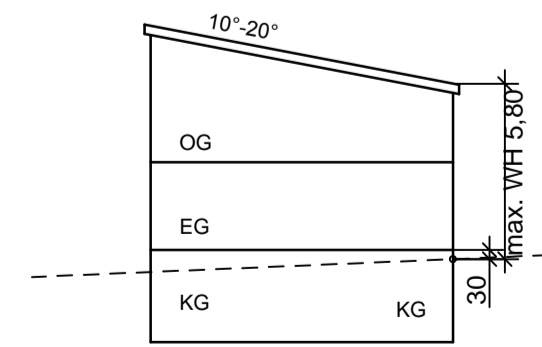
#### Gebäudetyp 2: E+I Satteldach / (Krüppel-) Walmdach

- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 24° - 28°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



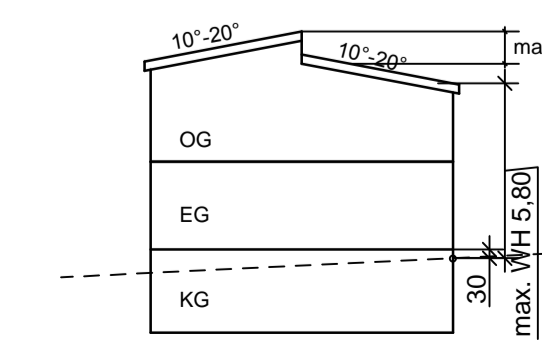
#### Gebäudetyp 3: E+I Zeltdach

- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 10° - 20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

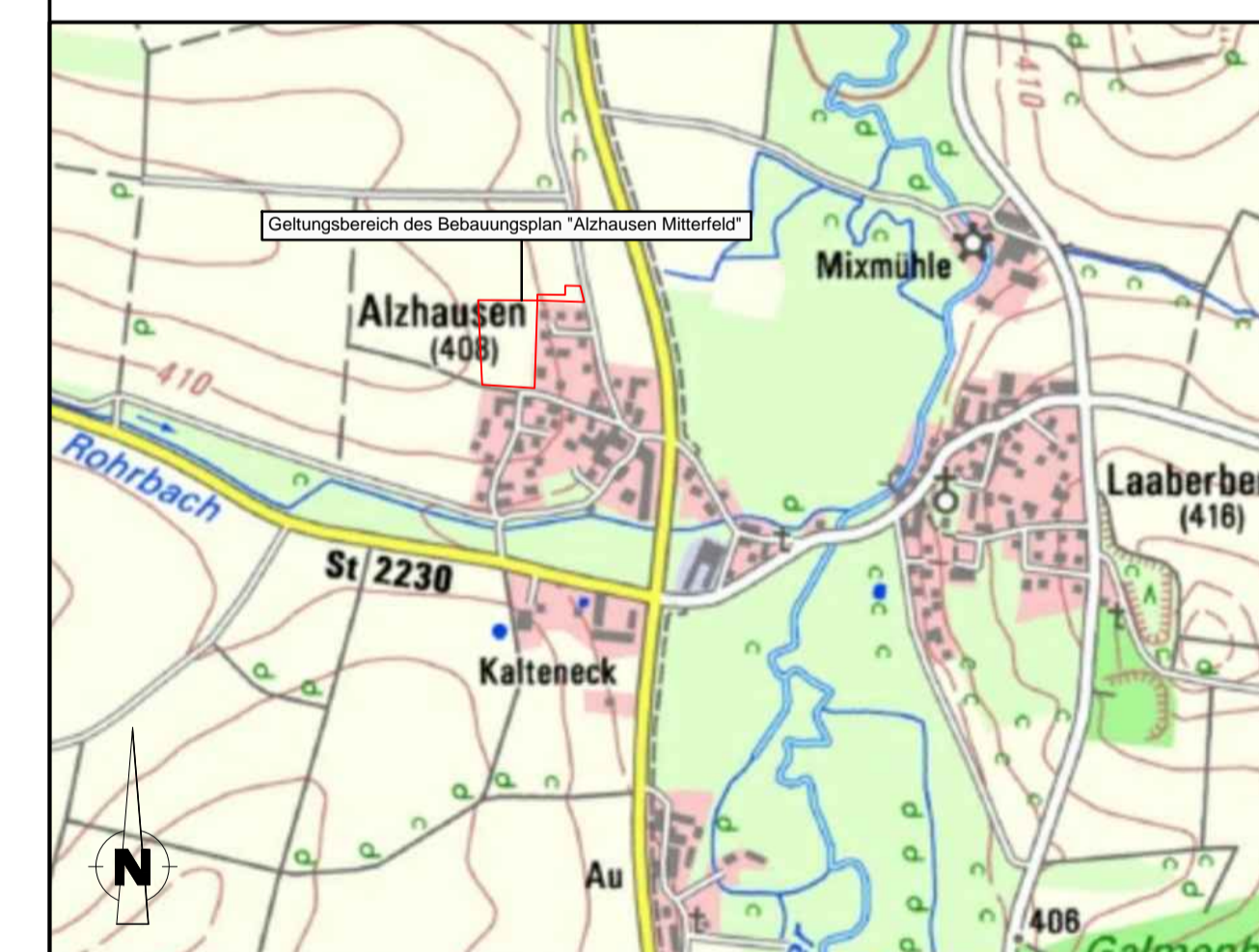


#### Gebäudetyp 4: E+I gegengeneigtes Pultdach / Pultdach

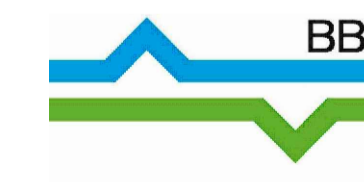
- 2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: 10° - 20°
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m
- max. Wandhöhe: 7,50 m (gegengeneigtes Pultdach)
- Höhenversatz max. 1,50 m
- 8,50 m (einseitig geneigtes Pultdach)
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



## 7 Übersichtskarte 1 : 10.000



Markt Rohr i.NB



Neidenburger Straße 6a  
D-84030 Landshut  
Tel: +49 871 97393-0  
Fax: +49 871 97393-10  
www.bbi-ingenieure.de

Allgemeines Wohngebiet "Alzhausen Mitterfeld"

Satzung i.d.F.v. 23.10.2018

Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB

Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Landshut, 11.10.2018
bearbeitet:	Okt. 2018	oj	01	001
gezeichnet:	Okt. 2018	oj		
geprüft:	Okt. 2018	no	Projekt Nr.: 1.17060 BP.0	Maßstab:
Planordnung:	117060-3-LP-01-01-F			1 : 1000