

GEMEINDE RÖHRMOOS

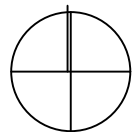
BEBAUUNGSPLAN RÖHRMOOS - FLURSTRASSE 4. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH 13a BauGB

Röhrmoos, 17.07.2019

M 1 : 500

0 m

50 m




**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de



| | |
|---|-----------|
| WA | |
| GR 215 | II |
|  | 4 WE |
| WH 6,30 | |
| max. DN 35° | |

Die Gemeinde Röhrmoos erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner, Germering gefertigte 4. Änderung des Bebauungsplans "Röhrmoos-Flurstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als

S a t z u n g .

A. GELTUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Röhrmoos-Flurstraße" (einschließlich der bisher erfolgten Änderungen) wird nur im festgesetzten Änderungsbereich und nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbebauungsplan andere Festsetzungen durch Planzeichen und / oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Röhrmoos-Flurstraße" einschließlich der bisherigen Änderungen auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR
215 max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (z.B. GR 215)

4 WE zulässige Anzahl der Wohneinheiten (z.B. vier WE)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(z.B. 2 Vollgeschosse)

WH
6,30 maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,30 m)

3. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

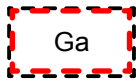
max. DN 35°

Dachneigung maximal 35 Grad

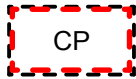
11,50



Maßangabe in Meter (z.B. 11,50 m)



Fläche für Garagen



Fläche für Carports



Firstrichtung

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



bestehender Baukörper



abzubrechender Baukörper



aufzuhebende Grundstücksgrenze

1261/26

Flurstücksnummer



Geltungsbereich des rechtskräftigen
Bebauungsplanes "Röhrmoos Flurstraße"

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude (GR) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 1.2 Die festgesetzten Werte für die Grundfläche der Hauptgebäude dürfen durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Terrassen, Eingangsüberdachungen, Außentreppe, Balkonen und Dachüberständen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 1.3 Die Grundflächen gemäß D.1.1 und D.1.2 dürfen durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO überschritten werden bis zu 0,60 GRZ (Summenmaß der Versiegelung bezogen auf das jeweilige Baugrundstück).

- 1.4 Die Wandhöhe der Hauptgebäude bemisst sich von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittle) als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) als oberem Bezugspunkt.
- 1.5 Die zulässige Wandhöhe von Carports, und Garagen wird auf maximal 3,00 m im Mittel gemessen von der Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand festgesetzt.

2. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, für Außentreppen, Balkone und ihre Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,80 m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 4.1 Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Gemeinde Röhrmoos in der Fassung vom 25.01.2019.
- 4.2 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 4.3 Carports (überdeckte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten Flächen für Garagen sowie den gesondert festgesetzten Flächen für Carports zulässig.
- 4.4 Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der genannten Flächen auf den Baugrundstücken zulässig.

5. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Auf untergeordneten Bauteilen, Zwischendächern etc. sind auch Flachdächer zulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dachau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
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 Röhrmoos hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... einschließlich der redaktionellen Änderungen vom ... als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den

GEMEINDE RÖHRMOOS

(Siegel)

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Röhrmoos, den

GEMEINDE RÖHRMOOS

(Siegel)

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röhrmoos, den

GEMEINDE RÖHRMOOS

(Siegel)

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister