



2.1.1 Die zulässige Grundfläche ist als Summenmaß GRZ 0,25 festgesetzt.

2.1.2 Als Teilfläche dieses Summenmaßes ist die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) als Grundfläche GR_{HG} festgesetzt, die den Planeinschrieben entnommen werden kann.

2.1.3 Die festgesetzte Grundfläche GR_{HG} für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) kann für die Flächen von Terrassen, Balkonen und Vordächern bis zu 15 % überschritten werden.

2.1.4 Das zulässige Summenmaß der Grundfläche gemäß Ziffer D.2.1.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,44 überschritten werden.

2.2 Wandhöhe und Höhenlage

2.2.1 Als Wandhöhe WH_i gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden ist als Höhenkote in m ü. NN festgesetzt und kann den Einschrieben in der Planzeichnung entnommen werden.

3. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

3.1.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 In den Baugebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.1.3 Im Baugebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Für die Errichtung von Terrassen darf die Baugrenze an einer Fassadenseite eines Gebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) bis zu einer Tiefe von 5,00 m überschritten werden. Für die Errichtung von Gebäudeteilen wie Vordächer und Balkone darf die Baugrenze an bis zu drei Fassadenseiten eines Gebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

4. Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen

4.1.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

4.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) nur als Gartengeräteschuppen oder Kleingewächshäuser mit je Baugrundstück insgesamt nicht mehr als 20 m² Grundfläche zulässig.

5. Regelungen zur Grünordnung

5.1 Bäume mit Erhaltungsbindung

5.1.1 Die gemäß Planzeichnung Ziffer B.6.1 gekennzeichneten Laubbäume sind unabhängig von ihrer Art und Größe in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger Ersatz in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. StU 20-25 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode gepflanzt wird.

5.2 Baumpflanzung

5.2.1 An den festgesetzten Standorten gemäß Planzeichnung Ziffer B.6.2 sind mittelgroße, standortgeeignete heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 8-15 m in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db., StU 18-20 cm zu pflanzen. Sie sind zu pflegen, in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann in der Örtlichkeit bis zu 3,0 m vom geplanten Standort abweichen, insbesondere wenn die Lage von Leitungen oder die Herstellungen von baulichen Anlagen wie Zugängen dies erfordert. Ausfälle sind gleichartig in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db., StU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 2,0 m vom ursprünglichen Standort abweichen. Die Nachpflanzung ist in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.

5.3 Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

5.3.1 Die vorhandenen Grundstückseingrünungen, bestehend aus verschiedenen Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen, sind in ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen und Ergänzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter eines weitgehend durchgängigen, heckenartigen Bestandes an Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen unterschiedlicher Art und Wuchsgröße fortentwickelt wird.

5.3.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Vegetationsbestand im notwendigen Umfang entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger, mindestens flächengleicher Ersatz geschaffen wird.

6. Regelungen zur Gebäudeausrichtung, Dächern und baulicher Gestaltung

6.1 Gebäudeausrichtung und Dächer

6.1.1 Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 32° bis 40° und dem First durchlaufend und mittig über dem Grundbaukörper zu errichten. Für untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, und für Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

6.1.2 Für die Dacheindeckung sind nur ziegelrote bis rotbraune Pfannen oder Biberschwänze zulässig. Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

6.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten in Form von stehenden Gauben (Spitzgauben), Schleppegauben und Zwerchhäusern. Je Dachfläche sind maximal 3 Gauben zulässig, die in gleicher Art, Breite und Dachneigung auszuführen sind. Zwerchhäuser in Verbindung mit einer weiteren Gaube sind nur auf einer Dachfläche zulässig und können unterschiedliche Breiten aufweisen. Die Breite der Dachaufbauten darf maximal ein Fünftel der Gebäuelänge (Dachflächenlänge) betragen. Die Breite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Gebäuelänge (Dachflächenlänge) betragen.

6.2 Bauliche Gestaltung

6.2.1 Grellfarbige, glänzende Fassadenflächen oder Verflisungen sind nicht zulässig.

6.2.2 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern an Stellen von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.

6.2.3 Keller sind wasserdicht gegen Grund- und / oder Flächenwasser auszuführen.

6.2.4 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenaufgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen usw. sind wasserdicht auszuführen und mindestens 15 cm über der Geländeoberkante anzusetzen.

7. Regelungen zu Einfriedungen, Zufahrten und Flächenbefestigungen

7.1.1 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind als Holzzäune oder hinterpflanzte Drahtgitterzäune herzustellen. Zäune dürfen eine Höhe bis 1,20 m, gemessen jeweils über dem anschließenden Gelände der Verkehrsfläche, haben. Gartenmauern sind nicht zulässig.

7.1.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis 1,20 m, gemessen über dem anschließenden Gelände, zulässig.

7.1.3 Alle Einfriedungen sind ohne durchlaufende Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinlebewesen durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

7.1.4 Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Stellplatzflächen sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen.

18. Belange des Artenschutzes

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentrümmern dürfen keine geschützten, heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanz-Prüfung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer wieder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

19. Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung des Vegetationsbestandes zugrunde. Die Standorte der Bäume wurden anhand des Luftbildes in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung festgelegt.

20. Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

21. Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend.

22. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), zugrunde.

23. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Röhrmoos zur Einsichtnahme während der üblichen Dienststunden bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

F. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in seiner Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung 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 "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den (Siegel) Dieter Kugler
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Röhrmoos, den (Siegel) Dieter Kugler
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung 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 (Siegel) Dieter Kugler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Röhrmoos



Regierungsbezirk Oberbayern
Landkreis Dachau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Sigmertshausen Nr. 1", 1. Änderung und Erweiterung nach den Verfahrensregelungen des § 13b BauGB

Die Gemeinde Röhrmoos erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

gefertigt am: 17.07.2019

Bearbeitung: Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Plangeber: Gemeinde Röhrmoos
vertreten durch Herr Erster Bürgermeister Dieter Kugler

Lilienstraße 42
81669 München
T 089 189 202 70
brandmair@baueraume.de

Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos
T 08139 93 01 0
gemeinde@roehrmoos.de