

GEMEINDE RÖHRMOOS

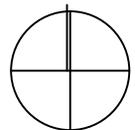
BEBAUUNGSPLAN RÖHRMOOS - FLURSTRASSE 4. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH 13a BauGB

Röhrmoos, 25.09.2019

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	
0,4	II
GR 215	
WH 6,30	
	4 WE
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

0,4 Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,4)

GR 215 Grundfläche 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

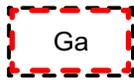
max. DN 35°

Dachneigung maximal 35 Grad

11,50



Maßangabe in Meter (z.B. 11,50 m)



Fläche für Garagen



Fläche für Carports



Firstrichtung

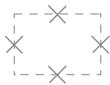
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



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 Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze.
- 1.2 Das Hauptgebäude darf hierbei eine Grundfläche (GR) von 215 m² nicht überschreiten.
- 1.3 Die Grundflächenzahl gemäß D.1.1 darf 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 Grundstücksmitte) 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.

Wasserwirtschaft

Die Erkundung des Baugrunds obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen müssen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte mindestens 20 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Grundsätzlich ist anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalte-einrichtung gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen und Mulden zu versickern. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.07.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Röhrmoos hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 25.09.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2019 als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den

GEMEINDE RÖHRMOOS

(Siegel)

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Röhrmoos, den

GEMEINDE RÖHRMOOS

(Siegel)

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 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