

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"Biberbach - Südlich der Dorfstraße"

Gemeinde Röhrmoos
Rathausplatz 1, 85244 Röhrmoos



Übersichtsplan
M 1:2.000

Ausgefertigt:
Röhrmoos, den.....

Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

Planverfasser:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

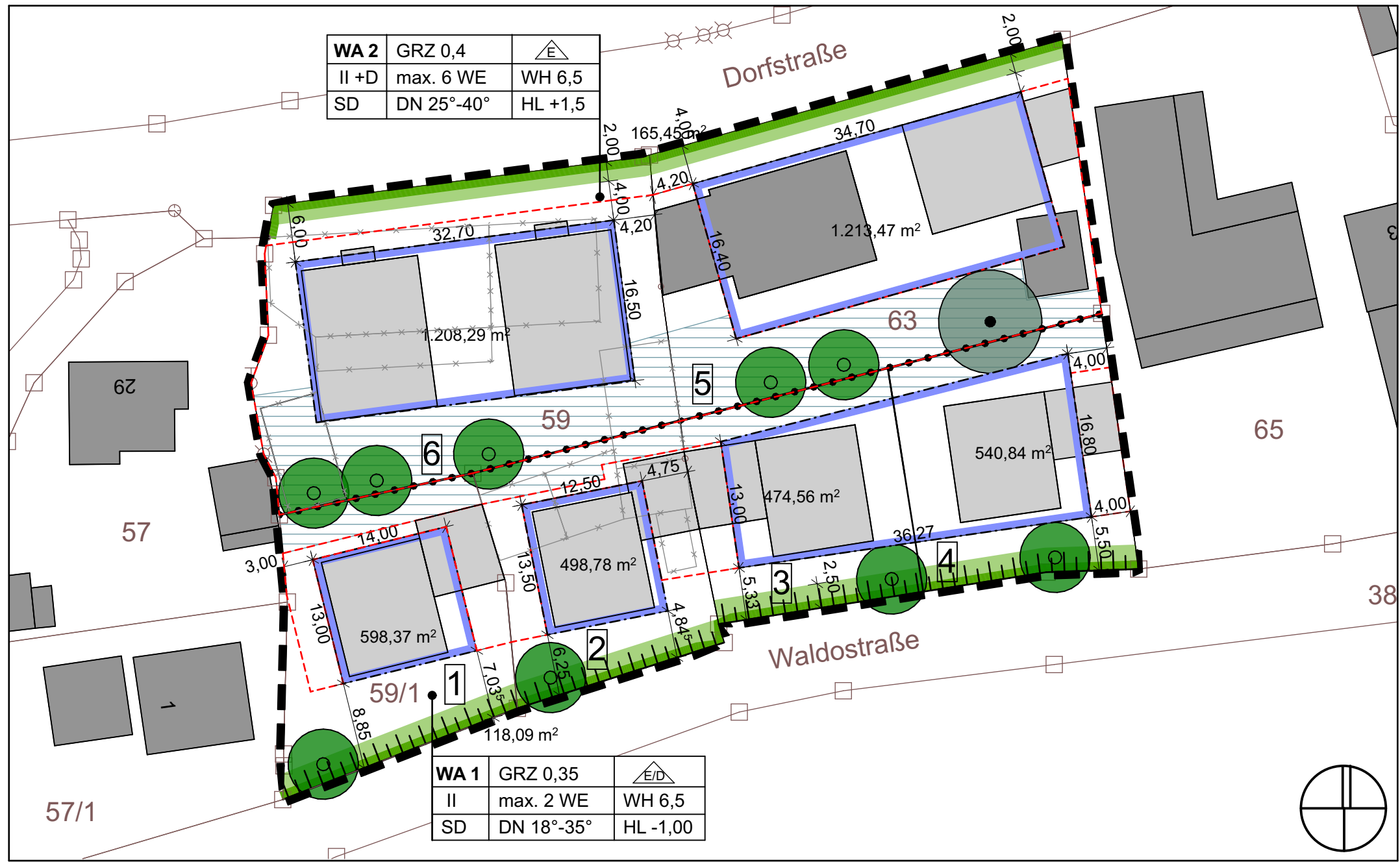
Dorfen, den.....

Alexander Groh, Architekt

Plandatum: 12.02.2025

WA 2	GRZ 0,4	△ _E
II +D	max. 6 WE	WH 6,5
SD	DN 25°-40°	HL +1,5

WA 1	GRZ 0,35	△ _{E/D}
II	max. 2 WE	WH 6,5
SD	DN 18°-35°	HL -1,00



BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 "Biberbach - Südlich der Dorfstraße"

M 1 : 500
 Fassung vom 12.02.2025

Röhrmoos, den









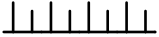
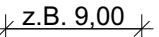

Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Röhrmoos

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 2 "Biberbach – Südlich der Dorfstraße" als Satzung.



SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

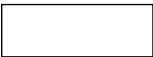

A.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
A.02		Baugrenze
A.03		Baufläche für Garagen und Nebenanlagen
A.04		Fläche vornehmlich für Regenwasserversickerung
A.05		Straßenbegrenzungslinie
A.06		Baumbestand, zu erhalten
A.07		Baum Neupflanzung
A.08		zu begrünende Fläche
A.09		zu errichtende Böschung
A.10		Maßangabe in Meter
A.11		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche

Festsetzungsschablone:

A.12	WA	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
A.13	GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,35

A.14		Einzelhäuser zulässig
A.15		Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
A.16	II	maximal 2 zulässige Vollgeschosse
A.17	II + D	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss; das Dachgeschoss darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bayer. Bauordnung werden.
A.18	WE	maximale Anzahl zulässiger Wohnungen pro Wohngebäude z.B. max. 6 WE
A.19	WH	maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig), gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand, z.B. WH 6,5
A.20	SD	auf Hauptgebäuden nur Satteldach zulässig
A.21	DN	zulässige Dachneigung, z.B. DN 25°-40°
A.22	HL	maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss; der Wert bezieht sich auf auf das Höhenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße: WA 1: Bezug auf Waldostraße WA 2: Bezug auf Dorfstraße

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN:

B.01		bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer
B.02		bestehende Bebauung
B.03		bestehende Bebauung, Abbruch geplant
B.04		vorgeschlagene Bebauung
B.05		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
B.06	z.B. 	Grundstücksnummerierung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

C.1 Art der baulichen Nutzung:

C.1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

C.1.2. Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude: WA 1: max. 2
WA 2: max. 6

C.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für die jeweiligen Bauräume (Planzeichen A.02) ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von zulässiger Grundflächenzahl (Planzeichen A.13) sowie festgesetzter Wandhöhe (Planzeichen A.19) in Verbindung mit der festgesetzten Höhenlage der Erdgeschossenebene (Planzeichen A.22) bezogen auf zuzuordnende Straßenhöhen festgelegt.

C.2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl:

Festgesetzt sind: WA 1: GRZ 0,35
WA 2: GRZ 0,4

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Zu begrünende Flächen (A.08) dürfen in die Berechnung einbezogen werden.

Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die Grundstücksfläche bzw. die dem jeweiligen Bauraum in WA 1 oder WA 2 zugeordnete Grundstücksfläche. Dies bezieht sich auf ungeteilte oder über Plansymbol A.12 hinweg geteilte Grundstücke.

C.2.2 Zulässige Wandhöhe, Überschreitungen:

Zulässige Wandhöhe: max. 6,5 m
Zulässige Dachaufbauten dürfen die zulässige Wandhöhe überschreiten.

C.2.3 Höhenlage:

Zulässige Höhenlage: Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoss-Ebene bezogen auf das zuzuordnende Straßenniveau:

WA 1: max. - 1,00 m
WA 2: max. + 1,50 m

Definition zuzuordnendes Straßenniveau: Fassadenmitte der der Straße zugewandten Fassade; von diesem Punkt aus lotrecht auf die zugehörige Straßenkante (Fahrbahn) gefluchtet (s. Schemazeichnungen unter D.11). Die Höhe dieses Punktes ist die Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhenlage.

Falls ein Gehweg vorhanden ist, bleibt dieser bei der Ermittlung der Bezugshöhe unberücksichtigt.

C.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

C.3.1 Für Hauptbaukörper gelten die festgesetzten Baugrenzen mit Plansymbol A.02.
Für Nebenanlagen und Garagen gelten die Flächen mit Plansymbol A.03.

C.3.2 Zu begrünende Flächen (A.08) sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahme: Zufahrten und Erschließungswege.

C.3.3 Zufahrten auf öffentliche Straßen sind jeweils auf eine max. Breite von 6 m begrenzt.

Pro dargestellte Parzelle (B.06) sind zulässig:

WA 1: max. 1 Zufahrt

WA 2: max. 2 Zufahrten

Zusätzliche Grundstücksteilungen führen nicht zu einer Erhöhung von Anzahl und Breite der zulässigen Zufahrten.

C.3.4 Zufahrten, Erschließungswege, Terrassen, offene Stellplätze, außenliegende Treppenanlagen sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen, solange diese Bauteile die geltenden Abstandsflächen gem. C.4.6 einhalten. Gleiches gilt für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und allgemein nicht genehmigungspflichtige Anlagen.

C.3.5 Für Auskragungen durch Dachüberstände und Gesimse dürfen festgesetzte Baugrenzen bis zu 0,75 m überschritten werden.

C.4 Weitere Festsetzungen

C.4.1. Zulässige Dachformen, Dachneigung:

Satteldach, zulässige Dachneigung:

WA 1: 18°-35°; Bei Wandhöhen bis max. 4,5 m, darf die zulässige Dachneigung bis auf 40° erhöht werden.

WA 2: 25°-40°

Bei Nebengebäuden und erdgeschossigen Gebäudeteilen sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer bis zu einer Neigung von 18° zulässig. Dachterrassen sind zulässig, wenn diese geltende Abstandsflächen einhalten.

C.4.2. Dachbegrünungen und parallel zur Dachfläche installierte PV-Anlagen bzw. Solarkollektoren sind zulässig.

C.4.3. Dacheinschnitte: nicht zulässig

C.4.4. Dachaufbauten: WA1: nicht zulässig. Bei Wandhöhen bis max. 4,5 m sind Dachaufbauten wie in WA2 zulässig.

WA2: zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.

C.4.5. Stellplätze:

Die erforderliche Anzahl sowie die Gestaltung von nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röhrmoos, die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrags gültig ist.

C.4.6. Abstandsflächen:

Grundsätzlich gilt die von der Gemeinde verabschiedete Abstandsflächensatzung der Gemeinde Röhrmoos in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Ausnahme:

Die mittlere Wandhöhe darf bei Grenzgaragen oder grenznahen Garagen aufgrund der Hangsituation bis zu 4,0 m betragen ohne eine Abstandsflächenpflicht auszulösen. Dies gilt nur für Garagen, die nicht an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Planzeichen A.01) anliegen.

C.4.7. Einfriedungen

Die Einfriedungen sind sockellos und mit mind. 15 cm Bodenfreiheit, zum Schutz von Kleintieren, auszuführen. Hecken als Einfriedung sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

C.4.8. Geländeveränderungen, Stützwände

Aufschüttungen und Abgrabungen, die über eine Höhe von 1,80 m über bestehendes Gelände hinausgehen, sind nicht zulässig.

Stützwände sind innerhalb festgesetzter zu begrünender Flächen (A.08) grundsätzlich unzulässig. Ausnahme: Im Bereich von Zufahrten/Zuwegungen.

Darüber hinaus sind Stützwände außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im Grenzbereich ist mind. 1,0 m Abstand zum Nachbargrundstück zu halten. Ausnahme: Vor Grenzgaragen oder grenznahen Garagen.

Abböschungen sind grundsätzlich einer Stützwand vorzuziehen.

C.5 Grünordnerische Festsetzungen:

C.5.1 Geringe Lageabweichungen der neu zu pflanzenden Bäume (A.07) von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

C.5.2 Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall der Gehölze sind die Gehölze - spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode - in einer gleichwertigen Art gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht erlaubt.

C.5.3 Die mit Planzeichen A.08 festgesetzten zu begrünenden Flächen dürfen für notwendige Zufahrten/Zuwegungen unterbrochen werden.

C.5.4 Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen an der Waldostraße sind entsprechend ihrer dargestellten Breite und Fläche zu mind. 50 % mit Gehölzen der unter D.10 genannten Arten zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer

artenreichen, autochthonen Regio-Saatmischung anzusäen und entsprechend zu pflegen. Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

C.5.5 Die durch Planzeichen festgesetzten zu begrünenden Flächen entlang der Dorfstraße sowie alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, d.h. zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vorzunehmen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

C.5.6 Pro Privatgrundstück ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gem. Pkt. C.5.7 (Pflanzvorschläge s. Hinweise D.10) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume oder Bestandsbäume, die erhalten werden können, dürfen angerechnet werden.

C.5.7 Pflanzqualitäten von Gehölzen (Mindestqualitäten):

- Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18
- Bäume 2. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16
- Bäume 3. Ordnung in der Mindestqualität Hochstamm (H), mit Drahtballen (mDB), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang (StU) 12-14
- Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, 60-150 cm Höhe; Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

C.5.8 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster) zu verwenden.

C.5.9 Umgang mit unverschmutztem Regenwasser:

Die mit Planzeichen A.04 festgesetzte Fläche ist vornehmlich für die Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen. Die Versickerung hat vorzugsweise über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen sind zulässig. Der Entwässerungsnachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen. Dies gilt auch im Freistellungsverfahren.

Ist Versickerung nicht möglich, ist dies mit Abgabe des Bauantrags nachzuweisen. Nur in diesem Fall darf gedrosselt an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Öffentlichen Oberflächen darf kein Regenwasser zugeführt werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- D.01 Auf die kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Röhrmoos in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese sind z.B. online auf der Homepage der Gemeinde Röhrmoos unter www.roehrmoos.de abrufbar.
- D.02 Zitierte DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Röhrmoos zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, (kostenpflichtig) bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- D.03 Zufahrten:
Die Lage der Zufahrten ist variabel. Für das WA1 ist die Verkehrserschließung über die Waldostraße vorgesehen, die aber alternativ oder zusätzlich auch über das WA2 erfolgen kann. In diesem Fall sind Geh- und Fahrtrechte ggf. dinglich zu sichern.
- D.04 Bodendenkmäler:
Kartierte Bodendenkmäler sind im Umgriff nicht bekannt.
Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.
- D.05 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:2023-10 und DIN 18915:2022-08 (Anforderung an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Weideraufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
- D.06 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch der Gemeinde Röhrmoos gewährleistet.
Darüber hinaus gehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitts V der BayBO wird verwiesen.
Die Feuerwehzufahrten und -zugänge sind gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.
- D.07 Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NMFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- D.08 Immissionen aus der Landwirtschaft (Lärm, Geruch, Staub):
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.
- D.09 Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Grünordnungsfestsetzungen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- D.10 Grünordnung
1. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von

Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

2. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches - ABGB vom 20.07.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) - und anderer Gesetze wird hingewiesen. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
3. Pflanzenliste:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Betula pendula – Weiß-Birke
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Salix alba – Silber-Weide
Tilia cordata – Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere
sowie Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa arvensis – Feld-Rose
Rosa canina – Hunds-Rose
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Salix var. – Salix Arten
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Im Übrigen sind alle heimischen Obstbäume und alle heimischen Sträucher zulässig.

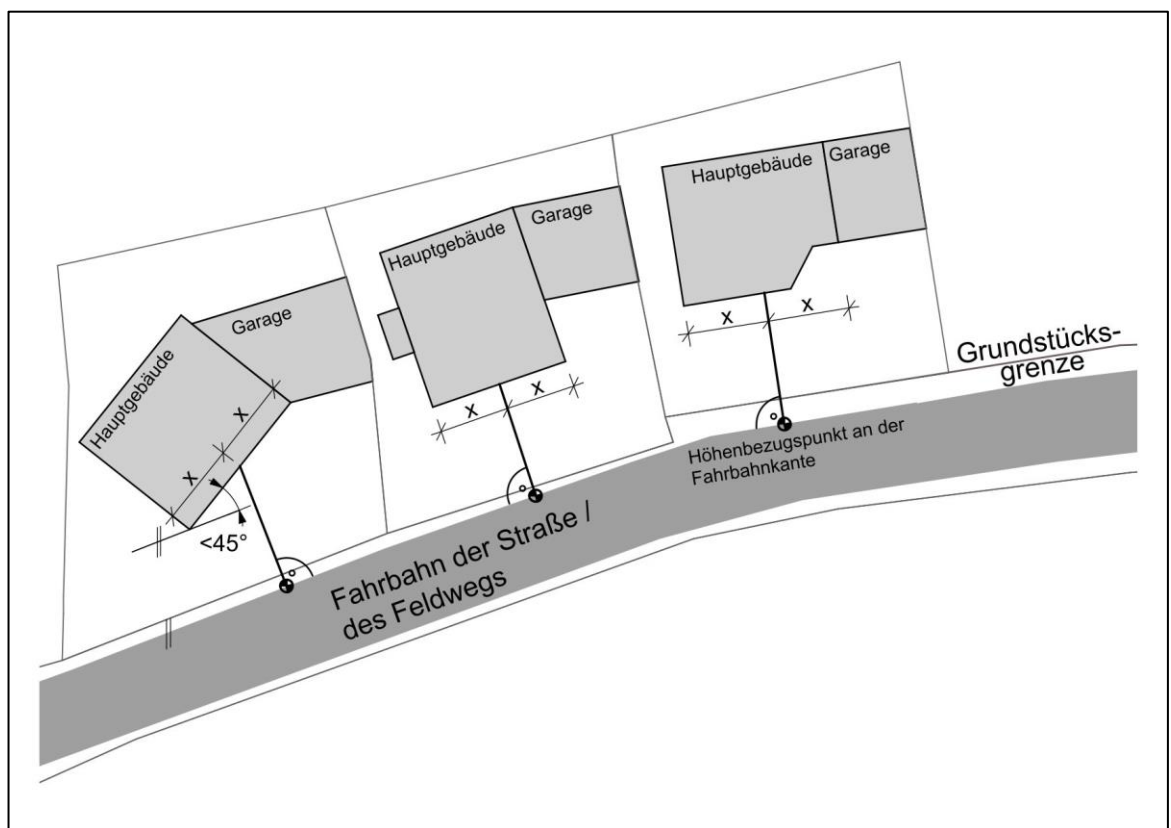
Fremdländische (Nadel-) Gehölze, wie z.B. Thuja und Scheinzypresse, sowie Fichtengehölze sind zu vermeiden.

4. Artenschutz:

Rodungen, Beseitigungen, Rückschnitte oder das auf Stocksetzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). Zu rodende Gehölze dürfen grundsätzlich keine besetzten Nester oder Bruthöhlen aufweisen.

Für den Fall des Anbringens einer Außenbeleuchtung sollte der Insektenschutz berücksichtigt werden. Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen.

D.11 Schemazeichnungen zum Auffinden des Höhenbezugspunkts:



D.12 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

D.13 Schmutzwasserentsorgung/Frischwasserversorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung/Frischwasserversorgung muss über Anschluss an den bestehenden Kanal bzw. die bestehende Wasserversorgung in der Dorfstraße erfolgen. Dazu sind Leitungsrechte über die Grundstücke in WA2 dinglich zu sichern.

E. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss Röhrhoos am **17.06.2024** gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom **12.02.2025** hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am **12.02.2025** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Röhrhoos, den Siegel

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Röhrhoos, den Siegel

.....
Dieter Kugler, Erster Bürgermeister