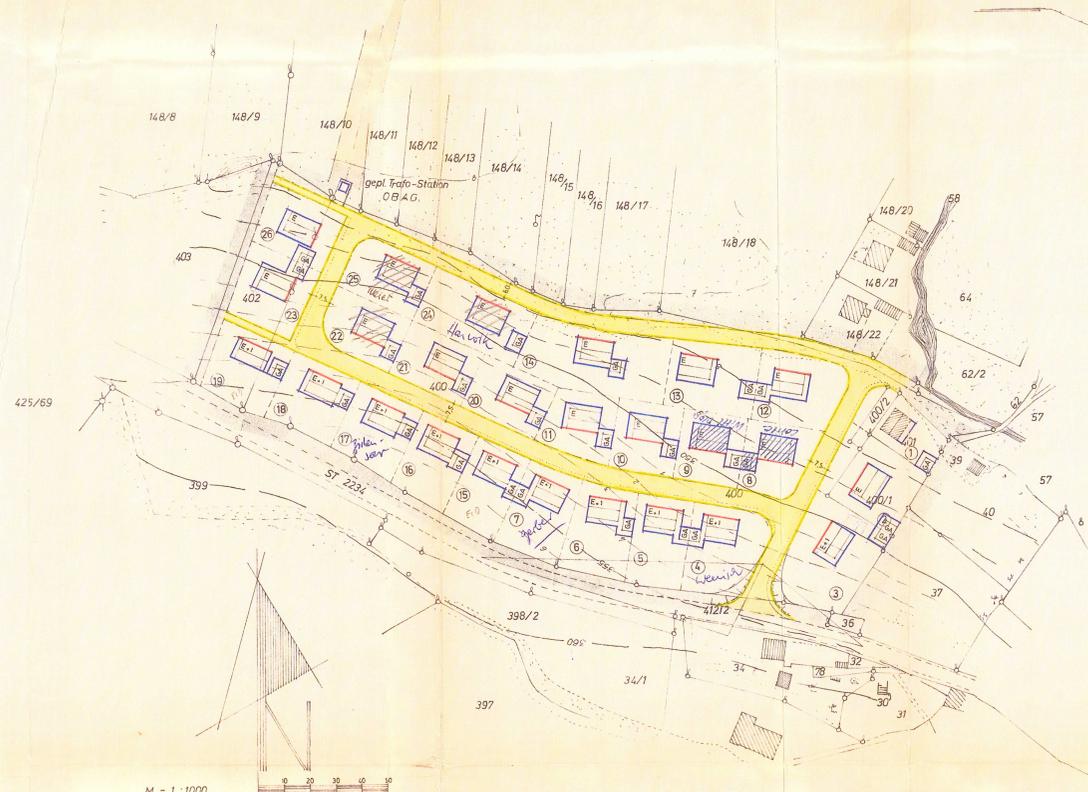


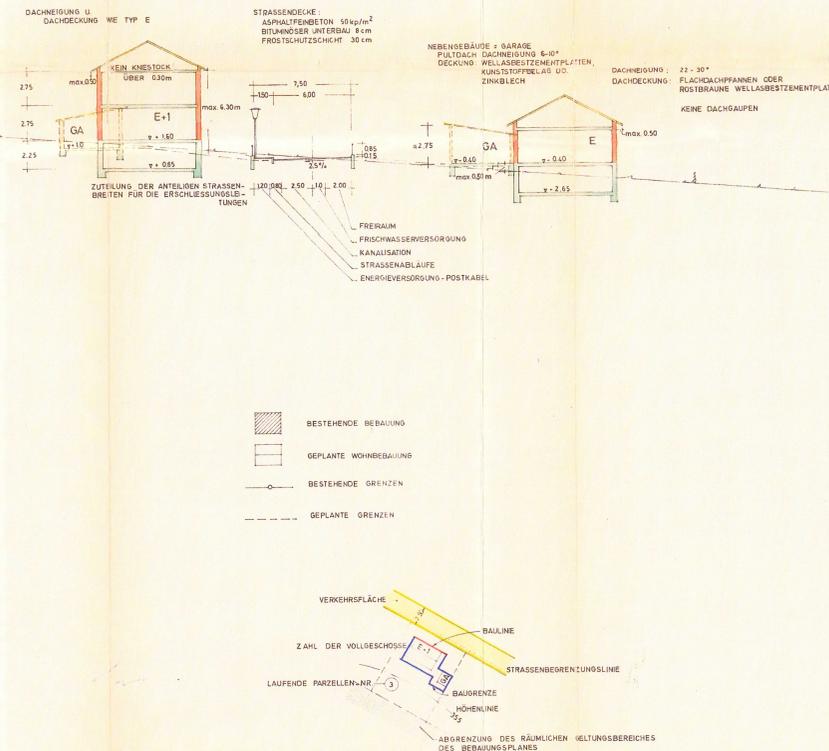
GEMEINDE ROHRBACH, LKR. BURGLENGENFELD VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

FÜR DIE SIEDLUNG „ROHRBACH-WEST“

AUFGRUND DES §10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN VERBINDUNG MIT §1 DER VO ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVBl. S. 161) UND ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN VOM 25.1.1952 (BAYBl. I S. 461) ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



REGELBEISPIEL :
M = 1:200



ERRECHNUNG DER ERSCHLIESSUNGSLEISTUNGEN:

1) WASSERVERSORGUNG	ca. 300 m	a	DN 50	=	18.000,- DM
2) KANALISIERUNG	ca. 600 m	a	DN 120	=	72.000,- DM
3) STROMANSCHLÜSSE	ca. 25 Stk	a	DN 400	=	10.000,- DM
4) STRASSE	ca. 4200 qm	a	DN 22	=	93.000,- DM
5) STRASSENBELEUCHTUNG	ca. 10 Stk	a	DN 1000	=	10.000,- DM
GESAMTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESCHÄTZT					200.000,- DM

NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE:

GRUNDSTÜCKS-NR. VON	BIS	NUTZUNGSBEZEICHNUNG	GRZ max.
3	7	WA 1(E) O	0,4
8	14	WA 1(E) O	0,4
15	18	WA 2(E) O	0,4
20	26	WA 1(E) O	0,4

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rohrbach, Lkr. DUL, hat mit Beschluss vom 27.3.70 die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Grundstücksnummern 400, 401 u. 402 im westlichen Anschluss an den Ortskern, und nördlich der Staatsstraße St 2234 festgesetzt.

1. Es ist bereits eine Anzahl von Bauwilligen vorhanden, vor allem wünscht die jüngere Generation aus den hochwassergefährdeten Gebiet (alter Ortskern) auszusiedeln, so daß sich die Gemeinde Rohrbach um Grundbeschaffung veranlaßt sah. Grundstücksverhandlungen verliefen für das gewählte Baugelände positiv.

2. Das Ausmaß des Baugeländes wird im Norden durch die Flurstücksnummern 148/10 bis 148/18 u. 148/22, im Osten durch Fl. Nr. 36, 37, 39 u. 40, im Süden durch die Staatsstraße St. 2234 und im Westen durch die Staatsstraße St. 2234 begrenzt.

Die gewählte Fläche ist die einzige, die in unmittelbarem Anschluss an den Ortskern weder durch die Wasserschutzzone noch durch die Hochwasserzone in ihrer Bebauung behindert wird.

3. Bodenverhältnisse erlauben sich durch Baulandumlegung durch die Gemeinde.

Bebauungsvorschriften

- Art der Nutzung:** Das Baugelände wird zum "allgemeinen Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauVO vom 26. Nov. 69 (BBl. I. S. 1235) in offener Bauweise erklärt. Die jeweilige Nutzung der einzelnen Parzellen ist in der Tabelle "Nutzung der Grundstücke" festgelegt.
- Maße der Gebäude:**
 - a) Bauweise: Die im Bebauungsplan festgesetzten Abmessungen und Geschosshöhen sind zwingend.
 - b) Maß der baulichen Nutzung: (gem. § 17 BauVO) Grundflächenzahl G_{0,4} Zahl der Vollgeschosse: 6. Plan Anbauten und Aufbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes)
 - c) Bauform: Das Mindestseitenverhältnis Länge: Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.
 - d) Gestaltung: (Lockelhöhe sind bis 50 cm zulässig) Außenputz als Kalk- oder Glattputz in gedeckten Farben. Dachüberstände an Traufen sind bis max. 50 cm in der waagrechten, am Ortung bis 20 cm zulässig. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei einem Neigungswinkel von nicht übersteilen.
- Abstände der Gebäude (Gärten):** Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude (Garagen) an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachhöhe gemäß Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzupassen. Für jedes Haus sind Doppelgaragen bis zur Gesamtbreite von 6,0 m zugelassen. Garagen werden allgemein an den Nachbarparzellen errichtet (Ausnahme Parzelle 14).
- Einriederungen und Aneinanderreihungen:** Mit Gebäuden fest verbundene Verbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten und in einer gemeinsamen Fläche von max. 1 qm an einer Gebäudefront beschrankt bleiben. So genannte Aneinanderreihungen dürfen eine Ausladung von 60 cm und ein Flächenmaß von 0,30 qm nicht übersteigen. Beschrankungen mit gelben Farben, Verzierungungen und Wechsellicht sind unzulässig. In Aneinanderreihungen Art. 12 und 83 der Bay. BO unberührt!
- Einriederungen entlang der Straße:** Alle Einriederungen sind an der Straße horizontal und lattenweise gestattet. Sie dürfen einschl. Sockel die Straßeneckante nicht mehr als 1,00 m überragen, wobei die max. Lockelhöhe 1/4 der Gesamthöhe der Einriederung betragen darf. Die Aneinanderreihungen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einriederungsmaterial zu verwenden. Anstriche haben in gedeckten Farben, einheitlich in den einzelnen Straßenzügen, zu erfolgen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme von Mauern, sonst geschlossenen Mäuren und Rohrwänden alle Einriederungen zugelassen, Höhe 1,00 m einschl. Sockel (Lockelhöhe max. 1/4 der Einriederungshöhe).

- Terrassen:** Terrassen sind dem natürlichen Gelände anzupassen und in Material, Bau, Form und Verhältnisse der Gesamtanlage unterzuordnen. Sie sind aus heimischen Bruchsteinmaterial zu erstellen, sind unverschlammbar zu lassen und zu verfügen, wobei der Fugenörtel in seiner Farbe der Bruchsteins anzupassen oder auszusukeln ist. Trockenmauern dürfen nicht höher als 60 cm sein.
- Grünanlagen:** Die Vorgärten sind als Vorgärten anzulegen.
- Freizeitanlagen:** Freizeitanlagen - mit Ausnahme von Hochspannungseleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Hochhäuser sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Seite zu errichten. Verschattung bleibt Regel.
- Außenflächen:** Es betragen die Außenflächen:

Fläche des Gebäudes	Fläche des Hofes	Fläche des Vorgartens
4,0 m	4,0 m	4,0 m
5,0 m	5,0 m	5,0 m
0 m	0 m	0 m

Soweit im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baulinien und Bauweisen nicht andere Abstände festgesetzt sind, dürfen die Mindestabstände eingehalten werden. Im übrigen regeln sich die Grenzabstände der bebauten Flächen nach Art. 6 u. 7 Bay. BO v. 1. Aug. 62 in d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.8.69 BBl. I S. 265.

Abwasserbeseitigung: Für jedes Gebäude ist eine eigene Drainagerücklauftrasse zu erstellen in die nur die Hausabwässer eingeleitet werden dürfen. Dach- u. andere Oberflächenwasser dürfen erst hinter der Klärgrube in die Ablaufleitung angeschlossen werden. Die Klärgruben sind zugänglich anzulegen und werden auf Anforderung der Gemeinde überprüft und ca. 2 x jährlich auf Kosten der Besitzer entleert. Für die Entleerung sorgt die Gemeinde. Die geklärten Abwässer und das Oberflächenwasser werden in die Klärgrube geleitet.

Beschluss der Gemeinde Rohrbach über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 27.3.70

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Besondere und Bebauungsvorschriften

Rohrbach vom 12.06.70 bis 21.07.70

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Rohrbach im Verbindung mit der Verordnung über Festsetzung im Bebauungsplan vom 27. Juni 69 (Bay. BBl. I S. 101) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - ab vom 25. Jan. 5 (Bay. BBl. I S. 461) sowie Art. 107, Abs. 4 Bay. BO vom 1.8.62 (BBl. I S. 179).

Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Landratsamt

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen, ordentlichen Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 2 der BauVO rechtsverbindlich

Bebauungsplan ausgearbeitet:	April 1970	1604
abgeändert:	Jan 1970	
abgeändert:		
ergänzt:	6.5.1971	

DIPL.-ING. FRANZ WIEDER
INGENIEURBÜRO - 1450 AMBERG
WIEHERSTRASSE 13 / TEL: (0 96 71) 82322

Sichtvermerke der beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 5 BauVO:

Strassenbauamt:
Landwirtschaftsamt:
Gesundheitsamt:

Landratsamt: rechtsverbindlicher Arbeitsplan (Änderungen vorbehalten)
Forstamt:
OBAG:

Rohrbach - West