

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teillächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, hier GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Festsetzung A.3.1) sowie unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen (Festsetzung A.7.1)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO - GR - als Höchstmaß, hier GR 135 (m²)
3.2 GR₁₃₅
3.3 WH 6,25

zulässige Grundfläche - GR₁₃₅ - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, z.B. GR₁₃₅ 150 (m²)
zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, hier WH_F 6,25 (m), siehe Festsetzung durch Text C.1.2.2

4. BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Bäume / Gehölze, zu erhalten

6.2 Obstbaum zu pflanzen

6.3 A private Grünfläche, A: Ausgleichsfläche/Obstwiese

6.4 Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Maßnahme zum Ausgleich und zum Artenschutz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

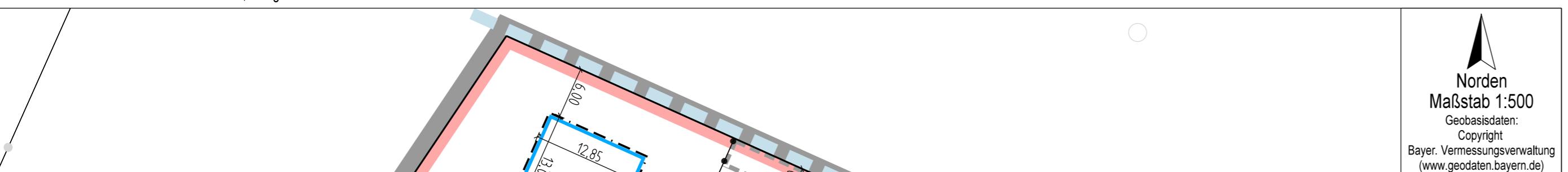
7.1 OK 468,60 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 468,60 (m.ü.NHN)

7.2 Flächen für Nebenanlagen

7.3 GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, hier GFL
GFL: zugunsten des Hinterliegergrundstücks Fl.Nr. 1585/60

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. 1585/62 Flurnummer
4. vorhandene Gebäude mit Hausnummer / Nebengebäude
5. Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NHN, hier OK KD 468,01 (m ü.NHN)
6. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 15,50 (m)
7. Böschung
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sperberstraße", i.d.F.v. 16.05.2005, bek.gem. am 04.10.2005



Sperberstraße

Die Gemeinde Rohrdorf erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZV),

Art. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit

Art. 10 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

INKRAFTTREten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan verändert und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgenden Bebauungsplan:

- Bebauungsplan TH 21 "Sperberstraße", i.d.F.v. 16.05.2005, bek.gem. am 04.10.2005

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
1.1.2 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE
2.1.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung A.3.1 sowie A.3.2 gilt jeweils für das Baugrundstück, das der gemäß Festsetzung A.2.2 abgegrenzte Fläche entspricht.
2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 13 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der gemäß Festsetzung A.3.2 festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

2.2 WANDHÖHE / HÖHENLAGE
2.2.1 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
2.2.2 Als Wandhöhe - WH_F - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils gemessen an der Traufseite (bei geneigten Dächern), oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUWEISE

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

4.1 Alle Flächen des Baugrundstückes, die nicht für zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
Es gilt folgendes Pflanzgebot:
Ein heimischer Laubbbaum oder Obstbaum pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche

4.1.1 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume 1.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., STU16-20 Obstbäume: Hochstamm, 3xv., STU10-12

Bäume 2.Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv., STU16-18 Sträucher: 2xv., 4-5 Triebe, 100-150 cm

4.2 Der Gehölzbestand gemäß Festsetzung A.6.1 ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind jeweils gleich- oder höherwertig hinreichlich Wuchsordnung und ökologischem Wert in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. STU 20-25 cm nachzupflanzen. Der Standort der Nachpflanzung kann um bis zu 3 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen.

4.3 Begrünung von Dächern:

Nebenanlagen/ Garagen / Carpots:
Dachflächen, die für eine Begrünung vorgesehen sind, sind mit dem Vegetationsaspekt einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung dauerhaft extensiv-vegetationstechnisch zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.
Wohngebäude / Hauptanlagen:
Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Es ist eine Substrathöhe von im Mittel 40 cm vorzusehen. Es ist ein Begrünungssystem zu wählen, das ein dauerhaftes und vitales Wachstum von Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze oder Trockenheitsperioden gewährleistet.

4.4 Ausgleichsfläche A (Fl.Nr. 1585/3, Teilfläche - TF) - Streuobstwiese:

Die Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese, bestehend aus mindestens 9 einheimischen, regionaltypischen Obstbäumen (autochthones Pflanzmaterial), herzustellen. Pflanzqualität Hochstamm 3xv. Db. STU 16-18 cm, mB. Ausfälle sind gleichartig in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv. mB., STU 16-18 cm nachzupflanzen. Bei Nachpflanzungen sind Abweichungen vom ursprünglichen Baumstandort um bis zu 2,0 m zulässig. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen. Danach ist eine regelmäßige Pflege als jährlicher Pflegeschritt auf die Dauer von mindestens 10 Jahren durchzuführen.
Extensive Wiesenfläche: Ansatz mit Regiosatgutmischung mit mind. 30% Kräuteranteil, z.B. HK 17 / UG 17, Südl. Alpenvorland Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel, Mahd jeweils ab dem 15. Juni, zweiter und ggf. dritter jeweils nach Absamten der Wiesenkräuter. Abräumen des Mahdguts und vorzugsweise Verwertung (Heufutterung) oder sachgerechte, externe Grüngruppierung, kein Mulchen zulässig. Die Ausgleichsfläche ist mit Eichenfosten in 80 cm Höhe gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche abzuplocken.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche A (Festsetzung A.6.3 i.V.m. Festsetzung A.6.5) auf Fl.Nr. 1585/3 wird der Bauparzelle Fl.Nr. 1585/40 zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

5.1 Nebenanlagen sind innerhalb der nach Festsetzung A.4.1 sowie nach A.7.2 überbaubaren Flächen zulässig.
5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der nach A.4.1 und A.7.2 überbaubaren Flächen zulässig.
5.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 28° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung C.4.5 als Gründach zulässig.
5.4 Die Satteldächer sind mit Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazittonen zu decken.
5.5 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrdorf in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

6. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG

6.1 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
6.2 Keller sind wassererdig und ohne auftriebssicherer Grund- und Oberflächenwasser ausführen.
6.3 Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wassererdig auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzordnen.
6.4 Gebäude, die in das Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände kontruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Bei barrierefreier Ausführung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, wie z.B. Errichtung von Rampen.
6.5 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Flachdächer zulässig.
6.6 Die zu erhaltenden Bäume sind mit Ton- oder gleichfarbigen Betondachziegeln in Rot-, Braun- oder Anthrazittonen zu decken. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen etc. Die zulässige Dachneigung beträgt max. 28°.
6.7 Der First ist mittig und parallel zur Längsrichtung des Baukörpers anzurichten.

7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig und ohne durchlaufenden Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlassigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten.
7.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Gemeinde Rohrdorf in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Rohrdorf gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind von Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen.
Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" i.d.F.v. Februar 2007 herzustellen.

3. Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rohrdorf alllastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

4. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie auf die Beachtung der DIN 1973:1998-05 und 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlage und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerlöcher zu geben.
Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagswasserleitungen im Untergrund eine wasserreiche Erfaubnis erforderlich ist.

Es wird auf das kostenlose Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen:
<https://www.flu.bayern.de/wasser/ben/programm/ben41.htm>

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" wird hingewiesen.

Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzumelden sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erfaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Rosenheim mit geeigneten Unterlagen anzumelden bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Gebäude ausreichend hoch, mindestens 25 cm, über der Geländeoberkante angeordnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG).

Die Anwendung des Leitfadens "Wasserseitige Siedlungsentwicklung in Bayern" Empfehlungen für ein zukunftsähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.