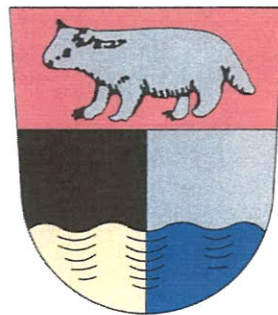


BEBAUUNGSPLAN `AM GWEND`

- FASSUNG 6. FEBRUAR 2014 -



Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

BEBAUUNGSPLAN `AM GWEND` als Satzung

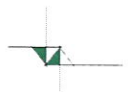
Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
 - B = Festsetzung durch Planzeichen
 - C = Hinweise durch Planzeichen
 - D = Textliche Festsetzung
 - E = Hinweise durch Text
 - F = Verfahrensvermerke
 - G = Begründung
 - H = Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Entwurfsverfasser:

BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E MAIL: KAESER-MARTIN@T-ONLINE.DE

GEMEINDE ROHRENFELS
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
NEUBURG AN DER DONAU
NEUHOFSTRASSE D 228
86633 NEUBURG AN DER DONAU
TEL. 08431-67190 FAX: 084316719-40
E MAIL: VERWALTUNG@VG-NEUBURG.DE



BEBAUUNGSPLAN `AM GWEND`

- Fassung vom 6. Februar 2014 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

BEBAUUNGSPLAN `AM GWEND`

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung
- H = Umweltbericht

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Am Gwend`, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 6. Februar 2014 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das mit `WA` bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschoße

|| Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße

3.2 Grundflächenzahl

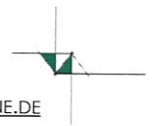
Grundflächenzahl GRZ = 0,35

3.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 0,5

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus



4 Bauweise

- 4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Im Dachgeschoß von Grenzbauten (Grenzgaragen) sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

- 5.1.1 Bei Bauweise I + D – sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
 - versetzte Pultdächer, Dachneigung 18° bis 30°, Versatzmaß bis 1,50 m
- 5.1.2 Bei Bauweise II sind zulässig:
 - gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
Dachneigung von 18° bis 35°
 - versetzte Pultdächer, Dachneigung 18° bis 30°, Versatzmaß bis max. 1,50 m
- 5.1.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig und mit möglichst knappen Dachüberständen auszuführen.
Die Summe ihrer Einzelbreiten darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben.
Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen max. ½ der Dachlänge betragen und müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m Abstand halten.
Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.
Dacheinschnitte (‘negative Dachgauben’) sind nicht zulässig. .
- 5.1.4 Bei nachbarlich beidseitiger Grenzbebauung sind die Garagen profilgerecht auszuführen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Höhenversätze sind hierbei in notwendigem Umfang zulässig.
- 5.1.5 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatische Dachsteine zulässig.
- 5.1.6 Dachüberstände
 - giebel- und traufseitig max. 70 cmDas gilt nicht für die Anbauseiten an eine Grenze

5.2 Außenwände

- 5.2.1 Außenwände sind als verputzte, hell pastellfarbene gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen.
Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade von Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartigdurchgreifende Überblattungen zugelassen.