



BEBAUUNGSPLAN

AM KAPELLENBERG-ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG

4 FESTSETZUNG DURCH TEXT

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO -) der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Bebauungsplan der Gemeinde Rohrenfels 'Am Kapellenberg Erweiterung' - Änderung, in Rohrenfels als Satzung.

BESTANDTEILE

1. Bebauungsplanzeichnung
2. Festsetzungen durch Planzeichen
3. Hinweise durch Planzeichen
4. Festsetzung durch Text
5. Hinweise durch Text
6. Begründung

4 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Gestaltung der Hauptgebäude bei baulicher Nutzung I + D

- 1.1 Die Wohnhäuser müssen einen deutlich rechteckigen Grundriss erhalten. Nebenfürstichtungen müssen sich als Anbauten der Hauptfürstichtung deutlich unterordnen.
- 1.2 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachoberkante zum natürlichen Gelände darf hangseitig max. 3,75 m betragen
- 1.3 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° auszubilden.
- 1.4 Als Dacheindeckung sind naturrote Pfannen zulässig, sowie andere Materialien soweit als in ihrer optischen Wirkung dem gleichkommen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.5 Die Höhe des OK-Erdgeschossfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf hangseitig max. 0,30 m betragen. Soweit geländebedingt teilweise sichtbare Untergeschosse entstehen, sind diese wie die übrigen Fassaden zu verputzen und zu streichen.
- 1.6 Der Dachüberstand darf max. 0,80 m an der Traufe und 0,50 m am Ortgang betragen.
- 1.7 Die Dachgauben dürfen insgesamt max. ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,50 m, die Fensterhöhe max. 1,20 m betragen, die Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 1.8 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Putz und in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen. Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen und Häuser in Holzbauweise (Tafel- oder Ständerbauweise), nicht jedoch in Blockbauweise.
- 1.9 Das Baugebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flughafen Neuburg. Zwecks Lärmschutz müssen deshalb Außentüren von Wohnhäusern ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (35-39 dB) entsprechen.

2 Gestaltung der Hauptgebäude bei baulicher Nutzung II (Flur-Nr. 200 und 200/1)

- 2.1 Als Dacheindeckung sind naturrote Pfannen zulässig, sowie andere Materialien soweit als in ihrer optischen Wirkung dem gleichkommen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 2.2 Höhe der Gebäude
- **bei baulicher Nutzung II**
 - max. zulässige Wandhöhe WH = 6,50 m
 - max. zulässige Firsthöhe FH = 10,00 m
 - die Wandhöhe ist das Maß von der anliegenden Erschließungstrassenhöhe bzw. Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
- 2.3 Dächer
- 2.3.1 Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
- 2.3.2 Zulässige Dachneigung
- bei baulicher Nutzung II: von 18° bis 35°
- 2.4 Die Höhe des OK-Erdgeschossfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf hangseitig max. 0,30 m betragen. Soweit geländebedingt teilweise sichtbare Untergeschosse entstehen, sind diese wie die übrigen Fassaden zu verputzen und zu streichen.
- 2.5 Der Dachüberstand darf max. 0,80 m an der Traufe und 0,50 m am Ortgang betragen.
- 2.6 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Dachgauben dürfen insgesamt max. ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,50 m, die Fensterhöhe max. 1,20 m betragen, die Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 2.7 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Putz und in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen. Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen und Häuser in Holzbauweise (Tafel- oder Ständerbauweise), nicht jedoch in Blockbauweise.
- 2.8 Das Baugebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flughafen Neuburg. Zwecks Lärmschutz müssen deshalb Außentüren von Wohnhäusern ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.