

# Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost", 1. Änderung



Die Gemeinde Röfingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

## "Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### I. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" rechtsverbindlich seit ... wird durch diesen Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung geändert.

Die durch diesen Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" vom ... treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Geändert werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" Nr.3 (Erweiterung der Fläche und der zulässigen Nutzungen), Nr.7 (weitere Differenzierung), Nr.8 (Änderung), Nr.9 (Differenzierung und Änderung), Nr.10 (Erweiterung), Nr.11 (Verlegung), Nr.12 (Erweiterung), Nr.13 (entfällt), Nr.14 (entfällt, wird Empfehlung), Nr.15 (entfällt), Nr.16 (Erweiterung), Nr.18 (entfällt), Nr.20 (entfällt), Nr.21 (Erweiterung), Nr.27 (Verlegung), Nr.28 (Vergrößerung) und Nr.28 (Verkleinerung).

Diese Festsetzungen lauten neu wie folgt:

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (Gilt für den gesamten Geltungsbereich)
- GH=9,0m max. zulässige Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude  
Abweichend hiervon ist für Gebäude mit Flachdach und Puttdach eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.
  - GH=11,0m max. zulässige Gebäudehöhe für dreigeschossige Gebäude  
Abweichend hiervon ist für Gebäude mit Flachdach und Puttdach eine max. zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig
- Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossroßfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände bis zu 1,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Festsetzung für ein hangintegriertes Bauen zu einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte des Bebauungsplanes führen würde.
  - Die Höhe des Erdgeschossroßfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudesite bei
    - Gebäuden talseitig der Erschließungsstraße um max. 0,3 und
    - Gebäuden bergseitig der Erschließungsstraße um max. 1,2 m überschreiten.
  - Bei sonstigen Gebäuden, die nicht nach (1) bzw. (2) zu betrachten sind und deren Grundstück ein Gefälle aufweisen, darf die Höhe des Erdgeschossroßfußbodens die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudesite, um max. 1,2 m überschreiten.
- Die Oberkante der Erdgeschossroßfußbodenhöhe darf grundsätzlich bei (2) und (3) an der Bergseite nicht über das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt der Gebäudesite, liegen.
- Für die Ermittlung der Wandhöhe für die gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die veränderte Geländeoberfläche maßgeblich.
- ED** offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - 0° - 48°** zulässige Dachneigung für Hauptgebäude
- Doppelhaushälften müssen hinsichtlich Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.
- entfällt
  - entfällt, wird als Empfehlung aufgenommen
  - entfällt
  - Dacheindeckungen sind in naturroten, grauen, anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig
  - entfällt
  - entfällt
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:  
WA 1: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte  
WA 2: max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Grünfläche
  - (R)** Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung, Löschwasserbehältnis
- Innerhalb dieser Flächen sind Löschwasserbehälter mit mindestens 50 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

### II. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Folgende Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert:  
Nr. 5 (Erweiterung), Nr. 6 (Aktualisierung), Nr. 7 (vorliegend der Vollständigkeit halber aufgeführt - ohne Änderung) und Nr. 9 (entfällt)

- empfohlene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude
- x** Höhenkote Deckenhöhe Fahrbahn in Metern über NN (müNN), Ausführungsplanung, Degen&Partner, April 2018
- 50,2** Höhenlinie/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, April 1995)
- entfällt

### HINWEIS

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" als auch der Änderungsbebauungsplan "Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung heranzuziehen sind.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom 28.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" ("Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist vom ..... bis ..... in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss vom ..... den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Röfingen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

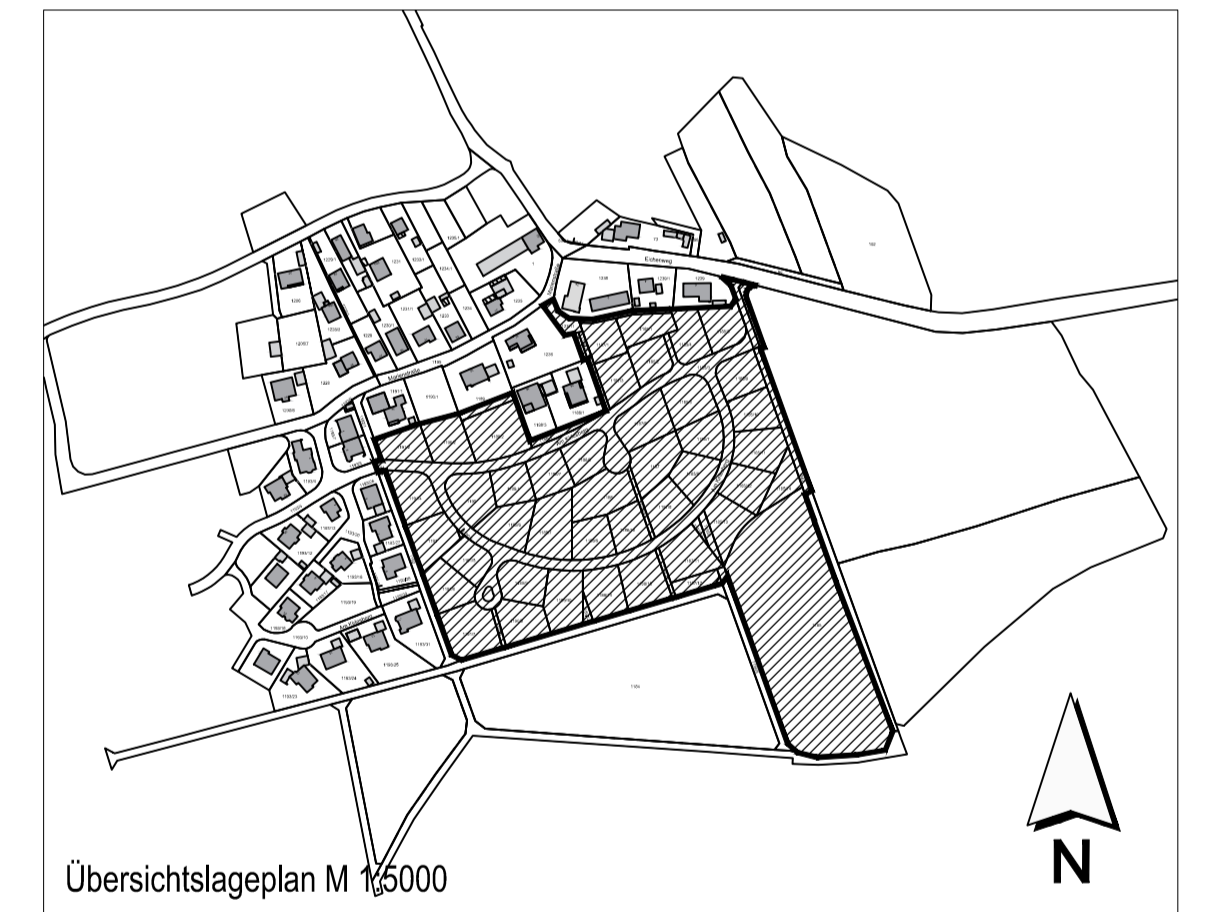
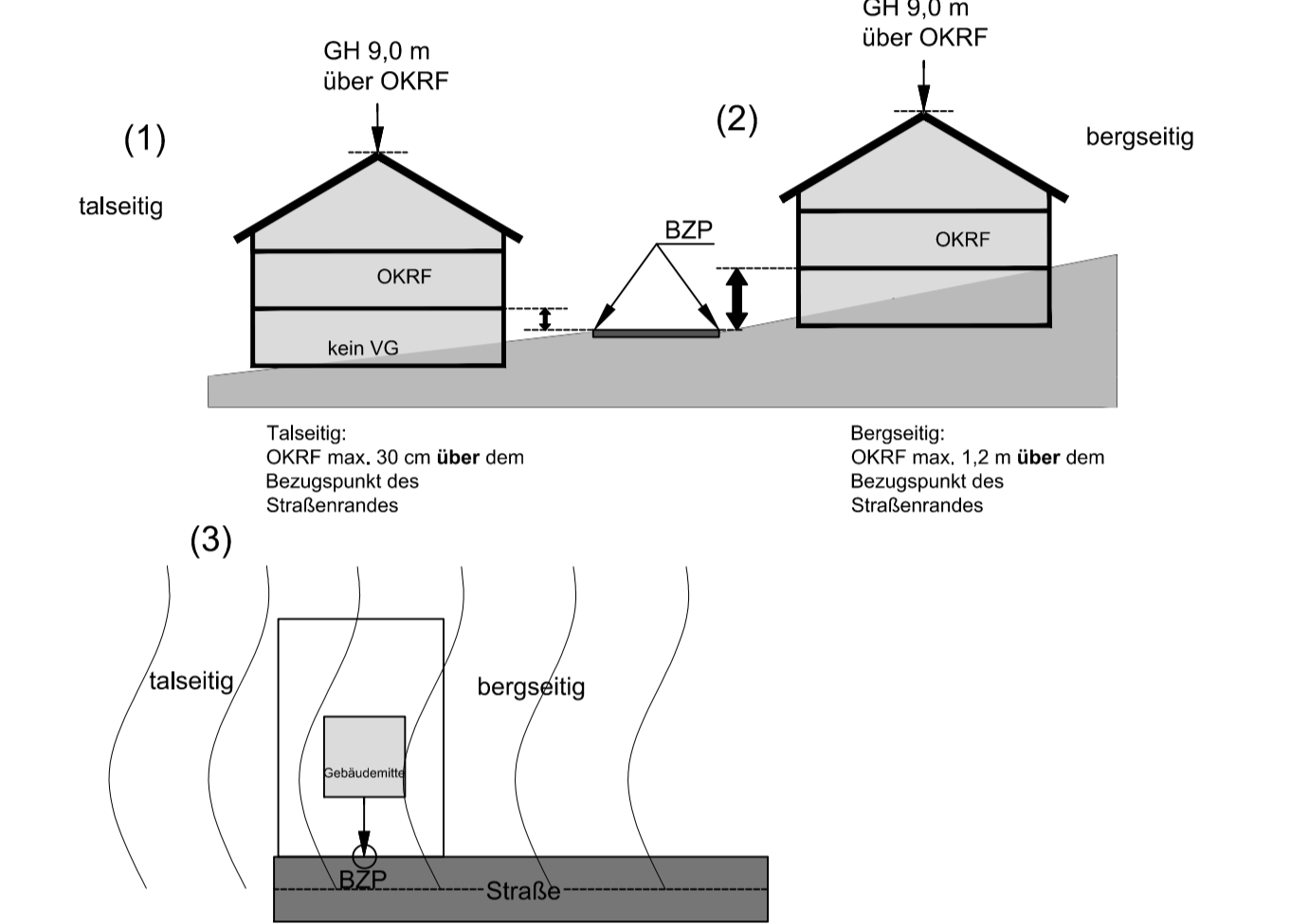
Der Änderungsbebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Röfingen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Änderungsbebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röfingen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

### Erläuterungen zur Festsetzung Nr. 9:



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	

## Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost", 1. Änderung Gemeinde Rofingen

AUFTRAGGEBER **Gemeinde Rofingen**  
Augsburger Str. 60  
89365 Rofingen

PLANNER **Kling Consult GmbH**  
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach  
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110  
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART	BEARBEITET:	SD	08.06.2020
	GEZEICHNET:	BSW	08.06.2020
	GEPRÜFT:		
Entwurf	MASSSTAB:	1:1000	

2764-405-KCK