

Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Innenbereichssatzung

Nr. 1 „Fürholzen“

2. Änderung

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de



(Siegel)

In der Fassung vom 08.10.2019
Geändert am: 21.04.2020
(rechtskräftige Fassung)


Keck
1. Bürgermeister

Präambel

Die **Gemeinde Rohrbach** erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung -

folgende **SATZUNG**:

Innenbereichssatzung

Nr. 1 „Fürholzen“

2. Änderung

Bestandteile:

Die Satzung zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ besteht aus:

- A) Festsetzungen
- B) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

Begründung zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“

A) FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Satzungsänderung

Die mit der 2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ nachfolgend getroffenen Festsetzungen finden auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (in der Fassung vom 21.06.1993) einschließlich der hierzu ergangenen 1. Änderung und Erweiterung (in der Fassung vom 16.06.2015) Anwendung.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (in der Fassung vom 21.06.1993) einschließlich der hierzu ergangenen 1. Änderung und Erweiterung (in der Fassung vom 16.06.2015).

§ 2 Änderung von Festsetzungen

Folgende unter § 2 der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 16.06.2015 getroffenen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

E+D / E+1 / E

Erd- und Dachgeschoss zulässig (E+D);
Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils zu einem zusätzlichen Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.

oder

Erd- und Obergeschoss zulässig (E+1)

oder

Erdgeschoss zulässig (E)

2. Festsetzungen durch Text

2.3 Dächer (gilt nur für Wohngebäude und Garagen/Carports):

- Dachform: E+D: gleichgeneigtes Satteldach zulässig;
Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.
- E+1: gleichgeneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig;
Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.
- E: gleichgeneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig;
Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.

- Dachaufbauten: E+D: Dachaufbauten sind zugelassen
E+1: keine Dachaufbauten zulässig
E: keine Dachaufbauten zulässig
- Dachneigung: E+D: 38-45°
E+1: 18-25°
E: 18-30°
- Dachdeckung: Dachziegel; Rot- und Schwarztöne zulässig
- Garagen/Carports: gleichgeneigtes Satteldach (Dachneigung 38-45°), Walmdach (Dachneigung 18-25°) oder Pultdach (Dachneigung bis max. 15°) zulässig

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rohrbach, den 28.04.2020


Keck
1. Bürgermeister



B) VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Änderungsentwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 05.03.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Änderungsentwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 08.10.2019 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 05.03.2020 beteiligt.
4. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2020 die Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2020 beschlossen.

5. Ausgefertigt

Rohrbach, den 28.04.2020


Keck

1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Innenbereichssatzung wurde am 30.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Die Änderung der Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rohrbach, den 30.04.2020


Keck

1. Bürgermeister





Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Begründung

zur

2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de

In der Fassung vom 08.10.2019
(rechtskräftige Fassung)



(Siegel)


Keck
1. Bürgermeister

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung vom 03.10.2019 die 2. Änderung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ - in der Fassung vom 21.06.1993 - einschließlich der hierzu ergangenen 1. Änderung und Erweiterung - in der Fassung vom 16.06.2015 - (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Satzungsänderungsentwurf wurde in der Sitzung vom 08.10.2019 gebilligt.

Die 2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ erstreckt sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (in der Fassung vom 21.06.1993) einschließlich der hierzu ergangenen 1. Änderung und Erweiterung (in der Fassung vom 16.06.2015).

2. Anlass der Änderung:

Es wurde die Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (einschließlich der ergangenen „1. Änderung und Erweiterung“) beantragt. Ursächlich für den Antrag ist ein geplantes erdgeschossiges Wohnhaus mit Walmdach auf der Fl.Nr. 1476/4, Gemarkung Fahlenbach. Die bisherige rechtskräftige Innenbereichssatzung sieht grundsätzlich nur zweigeschossige Wohnhäuser (E+D-Bauweise mit Satteldach oder E+1-Bauweise mit Sattel- oder Walmdach) vor. Zur Realisierung auch von rein erdgeschossigen Wohnhäusern bedarf es daher der Änderung der Innenbereichssatzung. Eine Erteilung einer Befreiung im Wege der Einzelgenehmigung ist nicht möglich (Berührung der Grundzüge der Planung aus Sicht des Landratsamtes Pfaffenhofen).

3. Ortplanerische und städtebauliche Beurteilung:

Aus ortsplannerischer Sicht der Gemeinde fügen sich in Anbetracht der vorhandenen, prägenden Gebäudestruktur im Ortsteil Fürholzen auch rein erdgeschossige Wohnhäuser verträglich ein. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt dadurch gewahrt. Die Errichtung von erdgeschossigen Baukörpern mit den wählbaren Dachformen Sattel- oder Walmdach (Dachneigung 18-30°) steht im harmonischen Einklang mit den bereits festgesetzten Gebäudetypen „E+D“ (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachneigung 38-45°) sowie „E+1“ (Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 18-25°). Es wird somit die zusätzliche Möglichkeit zur Errichtung von niedriger in Erscheinung

tretenden Baukörpern geboten. Die Ergänzung des Festsetzungskataloges um den genannten Bautyp erscheint auch in Hinblick auf die die nachbarlichen Belange – insbesondere unter Betrachtung der Gesichtspunkte Belichtung/Besonnung/Belüftung von Grundstücken – absolut verträglich.

Die Dachform und -neigung wurden analog der bestehenden Regelungen der Innenbereichssatzung gewählt. Optisch werden dadurch keine neuen Bauformen im Ortsteil Fürholzen erstmalig eingeführt.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind somit auch mit der gegenständlichen 2. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ weiterhin eingehalten. Auch die sich aus § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB ergebenden Anforderungen werden mit der gegenständlichen Planung nach wie vor berücksichtigt. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die weitere Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB bleibt ebenfalls erfüllt. Durch die Satzungsänderung wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. Textliche und planzeichnerische Festsetzungen:

Zur Ergänzung der erdgeschossigen Bauweise mit Sattel- oder Walmdach (Dachneigung 18-30°) bedarf es der Ergänzung der diesbezüglichen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der Innenbereichssatzung. Zur Klarheit und rechtssicheren Nachvollziehbarkeit wird die jeweilige Festsetzung inhaltlich ergänzt und in Gänze ersetzt.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 16.06.2015 wurden bereits die Festsetzungen zur Bauweise/Geschossanzahl sowie die Dachgestaltung geändert. Die mit der 2. Änderung

der Innenbereichssatzung neu hinzukommenden Regelungen betreffen daher ausschließlich den § 2 der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 16.06.2015.

Folgende unter § 2 der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (in der Fassung vom 16.06.2015) getroffenen Festsetzungen werden demnach erweitert bzw. geändert:

➤ **§ 2 Nr. 1 (Festsetzungen durch Planzeichen):**

Ergänzung der Bauweise „E+D / E+1“ um die Bauweise „E“ (= nur erdgeschossig)

➤ **§ 2 Nr. 2.3 (Festsetzungen durch Text):**

Dachform:

Ergänzung für die Bauweise „E“: gleichgeneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig; Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.

Dachaufbauten:

Ergänzung für die Bauweise „E“: keine Dachaufbauten zulässig

Dachneigung:

Ergänzung für die Bauweise „E“: 18-25°

Die restlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung samt ergangener 1. Änderung bleiben unverändert und gelten weiter.

5. Erschließung:

Veränderungen an den Erschließungsanlagen ergeben sich durch die gegenständliche 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht.

6. Grünordnerische Beurteilung, ökologischer Ausgleichsbedarf, artenschutzrechtliche Belange:

Veränderungen hinsichtlich der grünordnerischen Beurteilung, des ökologischen Ausgleichsbedarfs sowie der artenschutzrechtlichen Belange ergeben sich durch die gegenständliche 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht.