



GEMEINDE ROHRBACH

Innenbereichs

~~ABRUNDUNGS~~SATZUNG NR. 1

für den Ortsteil Fürholzen
in der Gemeinde Rohrbach

Die Gemeinde Rohrbach erläßt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 BGBl I S. 1093, folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

§ 1

Zur Abrundung des westlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Fürholzen werden folgende Grundstücke Fl.Nr. 1539, 1476/1, 1476/Teilfläche, 1473, 1627/10, 1475 und 1477/2 einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M = 1:1000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung der im Abrundungsbereich entstehenden Grundstücke werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen.

1. Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzelhäuser - maximal 1 + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit maximal zwei Wohnungen. Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.

3. Die nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Der Grundriß der Baukörper muß rechteckig in Erscheinung treten ohne besondere Vor- oder Rücksprünge.
Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5. Die Dachneigung ist mit 38° - 42° anzunehmen.
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkannte Rohdecke bis Unterkannte Fußpfette, ist mit max. 0,50 zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen.
Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,30 m zulässig.
Dachüberstände an Ort und Traufe dürfen max. 0,50 m betragen.
6. Die zulässige Sockelhöhe wird mit maximal 40 cm, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkannte fertiger Fußboden, festgelegt.
7. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
8. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 9.1. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 zu errichten; die Ableitung des Abwassers hat in Rieselrohrnetzen zu erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- 9.2. Niederschlagswasser darf in die Kleinkläranlage nicht eingeleitet werden.

- 9.3. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- 9.4. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.
- 9.5. Die für die Versickerung erforderliche Erlaubnis ist mit dem Bauantrag zu beantragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so sind hierfür entsprechende Nachweise vorzulegen.
10. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen. Die Hausanschlußkabeln enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
11. Private Grünflächen:
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- | | | |
|---------------|------------------------------------|--------------------|
| Artenauswahl: | Feldahorn | - Acer campestre |
| | Birke | - Betula pendula |
| | Hainbuche | - Carpinus betulus |
| | Traubenkirsche | - Prunus padus |
| | Mehlbeere | - Sorbus aria |
| | Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| | Vogelkirsche | - Prunus avium |
| | Spitzahorn | - Acer platanoides |
| | Linde | - Tilia cordata |
| | Obstbäume als Halb- oder Hochstamm | |

Die Restfläche von Fl.Nr. 1539 wird als Streuobstwiese festgesetzt. Diese ist mit Obstbäumen als Halb- oder Hochstamm zu bepflanzen.

Mit den Bauanträgen, für die Grundstücke am Ortsrand, ist ein Pflanzplan mit einzureichen.

§ 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben. Außerdem soll sie ortsansässigen Bewohnern eine bessere bauliche Nutzung ermöglichen.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

23. Nov. 1993

Rohrbach, den


.....
Abel
1. Bürgermeister



Pfaffenhofen, den 15.09.1992

Der Entwurfsverfasser:


ING BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung Bauleitung Bauberatung
für Hoch- Tier- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel 08441 4011 12 Telefax 81341

.....
Ing.-Büro K. Wipfer

geändert, 11.02.1993

geändert, 21.06.1993

VERFAHRENSVERMERKE:

Anzeigevermerk:

Die SSatzung wurde gemäß § 34 Abs. 5 i.V. mit § 22 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm angezeigt. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 12.11.1993 Az. 30/610-802 erklärt, daß das Verfahren zum Erlaß dieser Satzung ordnungsgemäß durchgeführt worden ist und daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht erkennbar war.

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

LANDRATSAMT PFAFFENHOFEN A.D.ILM

.....

Bekanntmachungsvermerk:

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte am 02.Dezember 1993 durch Anschlag an den Amtstafeln und Niederlegung im Rathaus.

Rohrbach, 03. Dezember 1993

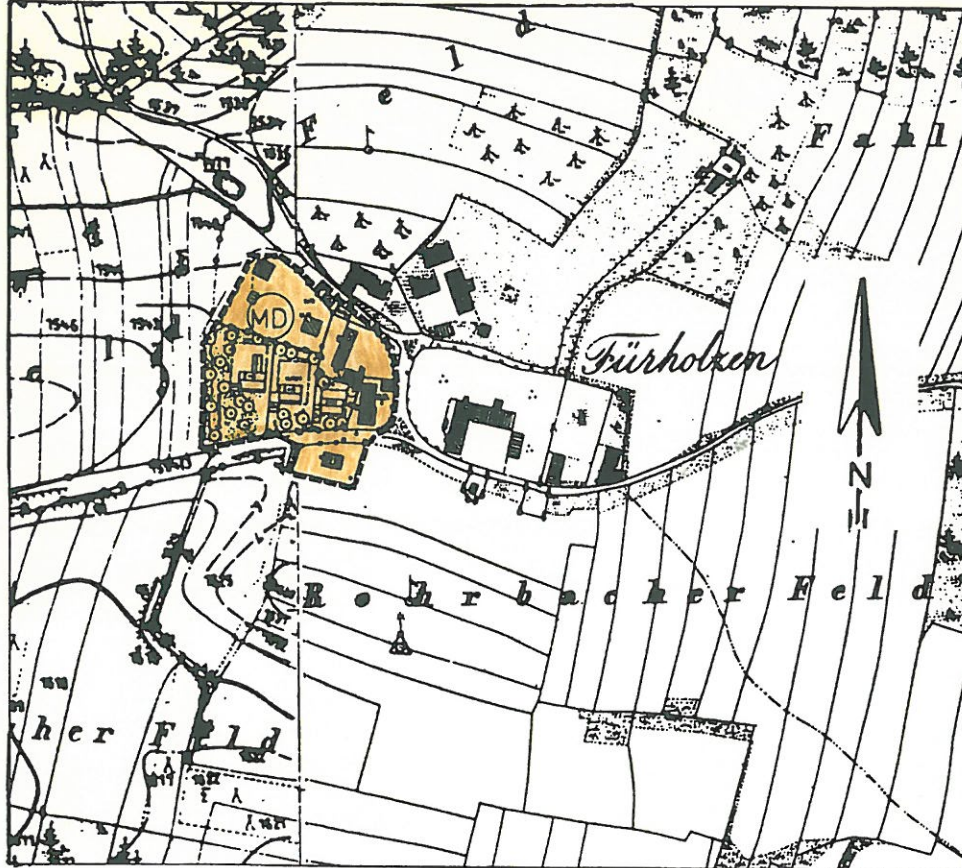


A b e l

1. Bürgermeister



L A G E P L A N M = 1 : 5 0 0 0



FESTSETZUNGEN



MD

I+D

G



1539

Geltungsbereich
Abrundungsbereich
Baugrenze

Dorfgebiet

Erdgeschoß mit ausgeb. Dachgeschoß

Garage

Trafostation

Firstrichtung

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

geschlossene, private Pflanzfläche
mit mind. 20 % Baumanteil

Streuobstwiese mit Obstbäumen

Flurstücksnummer

HINWEISE



bestehende Gebäude

Stellung der Baulichen Anlagen

Grundstücksgrenze

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

