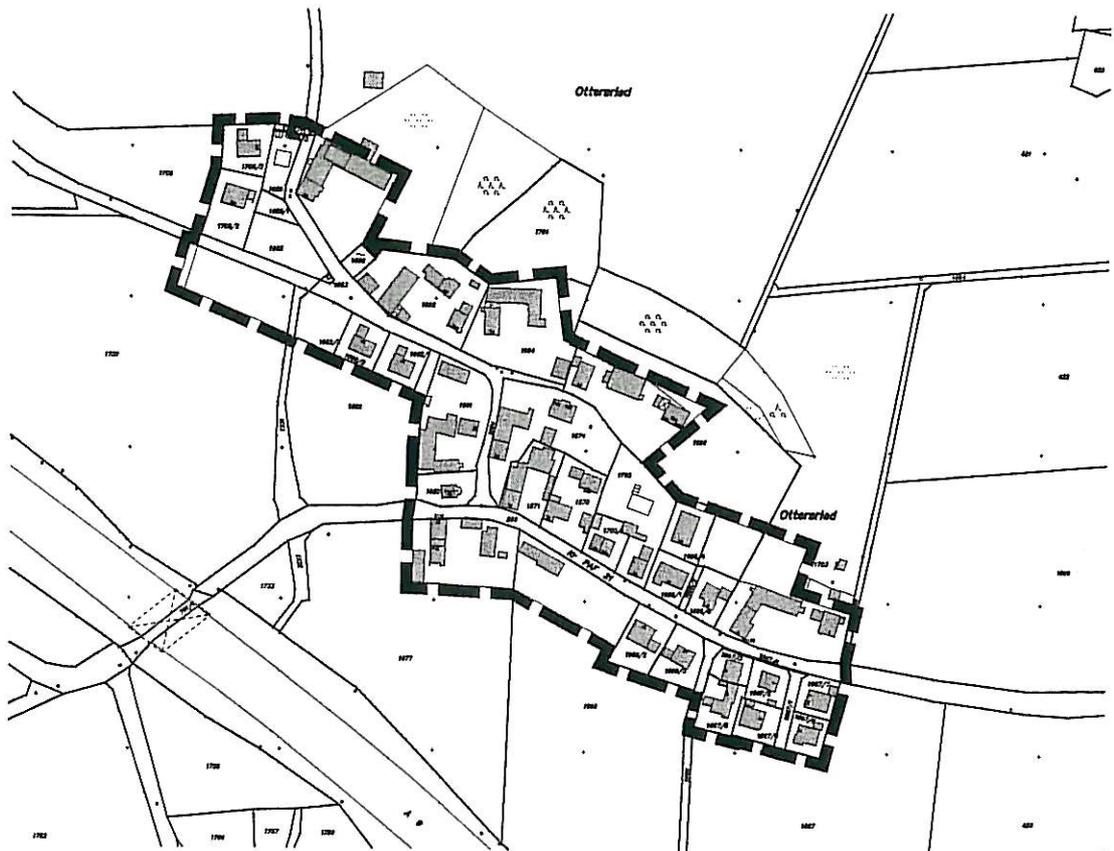


Gemeinde Rohrbach Landkreis Pfaffenhofen

# 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 2 Ottersried

Übersichtslageplan

M 1 : 5000



Entwurfsverfasser

**Wipfler PLAN**

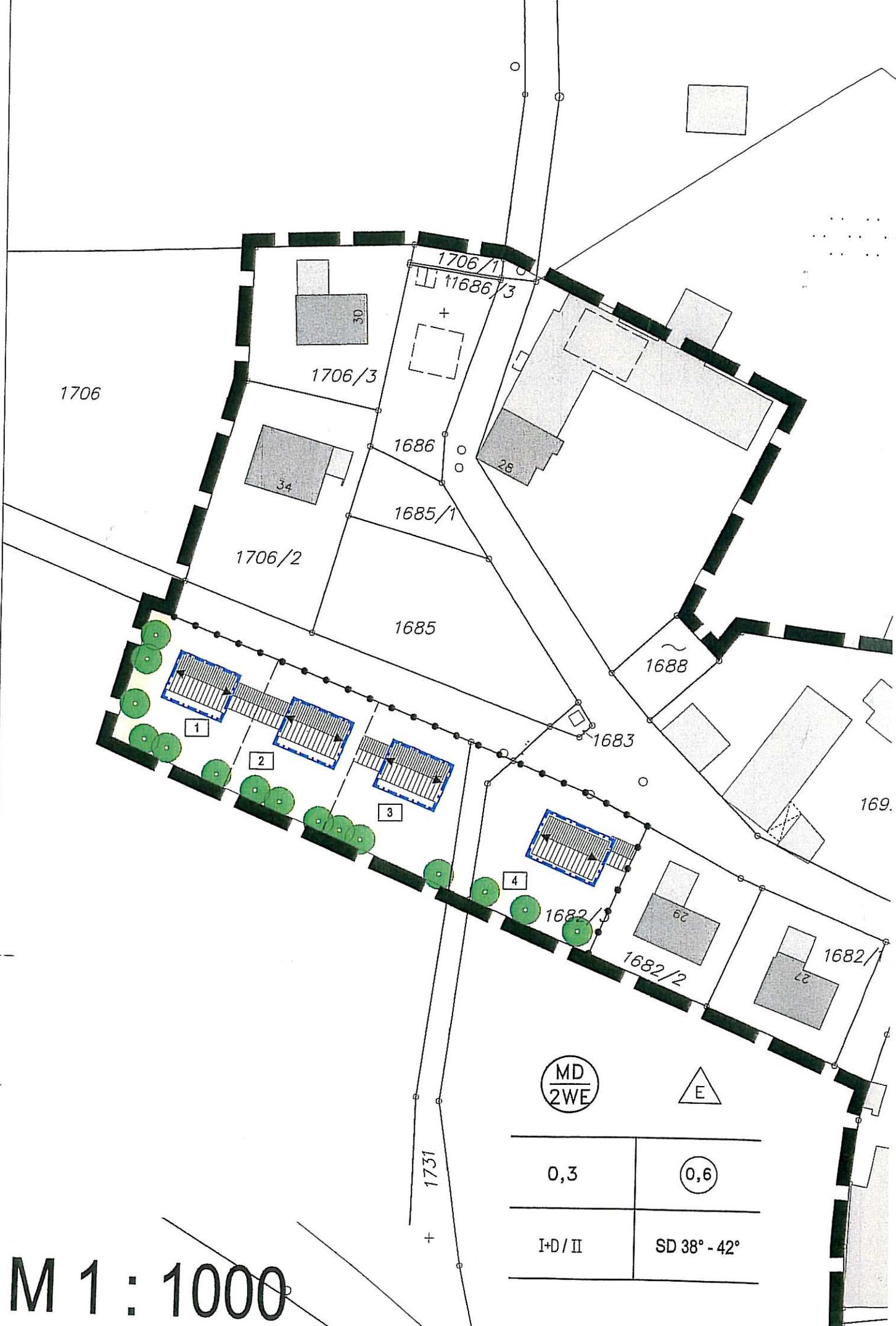
Architektur  
Bauingenieurwesen  
Vermessungswesen  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

Pfaffenhofen,  
geändert,

den 28.11.2006  
den 18.03.2008  
den 08.04.2008  
den 29.04.2008





1706

1706/3

1706/2

1685

1688

169

1

2

3

4

1683

1682

1682/2

1682/1

1731

MD  
2WE

E

0,3

0,6

I+D/II

SD 38° - 42°

M 1 : 1000





Ottersried

NORD

0 10 50 100

1696

1700

1670

1703

1669/2

1669/3

1667/3

1667/2

1667/7

1667/6

1667/5

1667/8

1669

1667/470m

1665

1700/1

1696/4

1696/1

1696/2

1696/3

11

12

8

9

10

PAF 21

Ottersried

NORD

0 10 50 100

1696

1700

1670

1703

1669/2

1669/3

1667/3

1667/2

1667/7

1667/6

1667/5

1667/8

1669

1667/470m

1665

1700/1

1696/4

1696/1

1696/2

1696/3

11

12

8

9

10

PAF 21

Die Gemeinde Rohrbach erlässt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB die  
1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 2 Ottersried  
als Satzung

### § 1

Bestandteil der Satzung ist die von Wipfler PLAN gefertigte Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, sowie das Lärmschutzgutachten Büro Kottermair vom 16.01.2008.

### § 2

In der Satzung werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB getroffen :

## I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Geltungsbereich



Dorfgebiet

maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Die beiden Wohnungen dürfen nicht nebeneinander liegen, sondern sind übereinander anzuordnen. Hiervon sind Einliegerwohnungen ausgenommen, sofern sie sich flächenmäßig deutlich der Hauptwohnung unterordnen.



nur Einzelhäuser zulässig

0,3

Grundflächenzahl = 0,3



Geschoßflächenzahl = 0,6

I+D / II

ein Vollgeschoß - das Dachgeschoß kann ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden. / zwei Vollgeschoße als Höchstmaß ohne Dachgeschoßausbau



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bebauung nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Ausnahme siehe Punkte 4 und 5 der textlichen Festsetzungen.



Firstrichtung



Sichtdreieck (s. Punkt 8 ; textliche Festsetzungen)



Eigentümerweg



Pflanzgebot - zur Ortsrandeingrünung, Bepflanzung gem. Pkt. 6 textliche Festsetzungen  
Standorte geringfügig veränderbar



Flächen zur privaten Ortsrandeingrünung

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



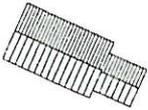
bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude und Nebengebäude

3 m

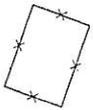
Maßangabe in Meter

1685/1

Flurnummer

4

Parzellennummer



zu beseitigende Gebäude

20 KV Freileitung

### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Dächer
  - 3.1 Dachform : bei I+D gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First, Dachneigung 38°- 42°  
bei II gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First, Walmdach mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First, Dachneigung 22°- 28°
  - 3.2 Das Dach ist mit naturroten Dachziegeln zu decken.
  - 3.3 Der Kniestock darf, gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante Fußpfette maximal 0,50 m betragen.
  - 3.4 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.  
Je Dachfläche sind maximal 2 Dachgauben bzw. Zwerchgiebel mit einer Breite von je maximal 1,50 m zulässig.
4. Garagen / Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe auszubilden. Der Stauraum darf straßenseitig nicht eingezäunt werden.
5. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 5 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.
6. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.  
Thujen- und Nadelholzhecken sind nicht zulässig.  
Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen.
7. Oberflächenwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.  
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist zu vermeiden.  
Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.  
Das WWA weist darauf hin, dass bei einer geplanten Versickerung die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten sind.  
Entsprechende Nachweise sind dem Bauantrag beizulegen.  
Auf das breitflächige Versickern gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV wird dabei besonders hingewiesen.
8. Die gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreieck) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
9. Immissionsschutz  
Zur Bewertung der Verträglichkeit der Geräuschauswirkungen aus der südwestlich von Ottersried verlaufenden Bundesautobahn (BAB A9) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.  
Diese ist Bestandteil der Satzung.  
(Schalltechnische Untersuchung Nr. 3289.0 / 2008 - WB, Büro Kottermair vom 16.01.2008)  
(Schalltechnische Untersuchung Nr. 3289.0 / 2008 - WB, Büro Kottermair vom 16.01.2008)

### IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sollten straßenmäßig befestigt und mit einem sickerfähigen Belag versehen werden.
2. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in "Auf- Putz- Hausanschlußkästen" im Keller.  
Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund gesetzt.
3. Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

#### § 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss am **12. Sep. 2006**
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am **13. Dez. 2006**
3. Billigungsbeschluss am **28. Nov. 2006**
4. Öffentliche Auslegung vom **21. Dez. 2006** bis **24. Jan. 2007**
5. Billigungsbeschluss + Beschluss über erneute Auslegung am **18. März 2008**  
+ **08. April 2008**
6. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am **03. April 2008**
7. Erneute öffentliche Auslegung vom **11. April 2008** bis **24. April 2008**
8. Satzungsbeschluss am **29. April 2008**
9. Bekanntmachung am **20. Aug. 2008**

Rohrbach, den **19. Aug. 2008**



*[Signature]*  
.....  
**OTTO**  
2. Bürgermeister