



GELÄNDESCHNITTE M 1/500

Die Gemeinde Rohrbach erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (neue Fassung) folgende Satzung:

§ 1
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung (Lageplan und Schnitte) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Für den Abrundungsbereich der Satzung werden gem. § 9 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Die beiden Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander liegen, sondern sind übereinander anzuordnen.
- nur Einzelhäuser zulässig
- 0.2 Grundflächenzahl
- 0.4 Geschoßflächenzahl
- I + D ein Vollgeschoß (Erdgeschoß); das Dachgeschoß kann ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- U + I + D ein Vollgeschoß (Erdgeschoß); das Dachgeschoß und das Untergeschoß - bedingt durch die Hanglage - können im Sinne der BayBO ein weiteres Vollgeschoß werden.

Die Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens ist in den Geländeschnitten festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhendifferenz zum Straßen Bezugspunkt.

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Firstrichtung, wahlweise
- Pflanzgebot
- Zufahrtbereich (private Gemeinschaftsfläche), verrohrt
- Einfahrt
- Graben im öffentlichen Grünbereich
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude und Nebengebäude
- 70 Maßangabe in Metern
- z.Bsp: 1677 Flurnummer
- 530 Höhenlinie

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Der Abrundungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Dächer
 - 3.1. Als Dachform ist nur ein gleichgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 42° zulässig.
 - 3.2. Das Dach ist mit naturroten Dachziegeln zu decken.
 - 3.3. Je Dachfläche sind maximal 2 Gauben bzw. Zwerchgiebel mit einer Breite von je maximal 1,50 m zulässig.
4. Die zulässige Wandhöhe, gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut darf auf der Talseite maximal 6,00 m betragen. Der Kniestock, gemessen von OK Rohdecke bis UK konstruktiv notwendiger Fußpfette darf max. 50 cm betragen
5. Je angefangene 200 m² 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. Zur freien Landschaft ist die Bebauung mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
6. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sollten straßenmäßig befestigt und mit einem sicherfähigen Belag versehen werden.
2. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in "Auf-Putz-Hausanschlußkästen" im Keller. Die Verteilerschränke werden auf Privatgrund gesetzt.
3. Aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen.

§ 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 35 Abs. 6 BauBG	am	03.02.1998
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	22.05.1998
4. Anhörung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	vom	02.06.1998 mit 03.07.1998
4. Genehmigungsbescheid (Landratsamt) Nr. 33/30/610	vom	14.12.1998
5. Bekanntmachung	am	05.01.1999
6. Rechtskräftig	seit	12.01.1999

a) Für den Vermerk Nr. 4 Pfaffenhofen, den 12. Feb. 1999
 b) Für die übrigen Vermerke: Rohrbach, den 02.02.1999

i. A.
 1. Bürgermeister Herr Huber

GEMEINDE ROHRBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN
 INNENBEREICHSSATZUNG NR.3 „WAAL - SÜD“

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



ENTWURFSVERFASSER:
 WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 HOHENWARTER STR. 126
 85276 PFAFFENHOFEN/ILM

TEL.: 08441/84011 - 84013
 FAX.: 08441/81341
 geändert 22.09.1998

