

# Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



## Innenbereichssatzung

### Nr. 4 „Rinnberg“

### Teilaufhebung

**Verfasser:**

Gemeinde Rohrbach  
Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0  
Fax 08442/9670-34  
[gemeinde@rohrbach-ilm.de](mailto:gemeinde@rohrbach-ilm.de)  
[www.rohrbach-ilm.de](http://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. 4 „Rinnberg“**

#### **Teilaufhebung**

#### **Bestandteile:**

Die Satzung zur Teilaufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ besteht aus:

- A) Festsetzungen und Hinweise
- B) Verfahrensvermerke
- C) Planzeichnung

#### **Beigefügt ist:**

Begründung zur Teilaufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“

## A) FESTSETZUNGEN und HINWEISE

### § 1 Geltungsbereich der Satzungs-Teilaufhebung

Die gegenständliche Teilaufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ (in der Fassung vom 10.04.2002) betrifft ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 190 / Teilfläche der Gemarkung Rohr.

Über die hier getroffene Teilaufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ (in der Fassung vom 10.04.2002) – für den verkleinerten räumlichen Geltungsbereich – unverändert weiter.

### § 2 Änderung / Aufhebung von Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ (in der Fassung vom 10.04.2002) wird entsprechend der unter Punkt C) dargestellten Planzeichnung geändert und die bisherige Fl.Nr. 190 / Teilfläche der Gemarkung Rohr aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ herausgenommen (Teilaufhebung).

#### 1. Festsetzungen durch Planzeichen



Teilbereich der Aufhebung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ in der Fassung vom 10.04.2002



neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ - nach Teilaufhebung

#### 2. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ in der Fassung vom 10.04.2002 (Bestand)



bestehende Grundstücksgrenze

190/3

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung über die Teilaufhebung der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ 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 21.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Teilaufhebungsbeschluss wurde am 13.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Teilaufhebungsentwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 21.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2020 bis 25.03.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Teilaufhebungsentwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 21.01.2020 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2020 bis 25.03.2020 beteiligt.
4. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2020 die Teilaufhebung 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 Teilaufhebung der Innenbereichssatzung wurde am 30.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung der Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Die Teilaufhebung 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



# C) PLANZEICHNUNG



## Gemeinde Rohrbach

Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach  
Telefon: 08442 9670-0

Planauszug vom 13.02.2020  
Maßstab: 1:1.000  
erstellt von: EttingeC





# Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

## Begründung

zur

**Teilaufhebung der Innenbereichssatzung  
Nr. 4 „Rinnberg“**

**Verfasser:**

Gemeinde Rohrbach  
Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0  
Fax 08442/9670-34  
[gemeinde@rohrbach-ilm.de](mailto:gemeinde@rohrbach-ilm.de)  
[www.rohrbach-ilm.de](http://www.rohrbach-ilm.de)

**In der Fassung vom 21.01.2020  
Geändert am: 21.04.2020  
(rechtskräftige Fassung)**



Keck  
1. Bürgermeister

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Teilaufhebung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ - in der Fassung vom 10.04.2002 (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) - beschlossen. Der Satzungsänderungsentwurf wurde in der selbigen Sitzung gebilligt.

Die Teilaufhebung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ erstreckt sich ausschließlich auf das Grundstück Fl.Nr. 190 / Teilfläche der Gemarkung Rohr.

2. Anlass der Änderung:

Es wurde die Teilaufhebung der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ beantragt. Ursächlich für den Antrag ist ein geplantes zweigeschossiges Wohnhaus (Erd- und Obergeschoss) mit flachem Satteldach (ca. 22° Dachneigung) sowie einem Wohnhaus-Erkeranbau (erdgeschossig, Flachdach) und einer Flachdachgarage auf der sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindlichen Teilfläche der Fl.Nr. 190, Gemarkung Rohr.

Die bisherige rechtskräftige Innenbereichssatzung sieht grundsätzlich nur zweigeschossige Wohnhäuser in Form einer E+D-Bauweise (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) sowie für alle Gebäude ein Satteldach (Dachneigung 35-42°) vor. Zur Realisierung auch von zweigeschossigen Wohnhäusern in E+1-Bauweise mit flachem Satteldach (ca. 22° Dachneigung) sowie einer Erker- und Garagenausführung mit Flachdach war die Erteilung von mehreren Befreiungen im Wege der Einzelgenehmigung nicht möglich (Berührung der Grundzüge der Planung aus Sicht des Landratsamtes Pfaffenhofen).

Zur Realisierung des Bauvorhabens muss daher entweder die Satzung mit ihren Festsetzungen entsprechend angepasst oder alternativ die Satzung für den bezeichneten Teilbereich aufgehoben werden. Bei einer Teilaufhebung der Satzung beurteilt das Landratsamt Pfaffenhofen die Baufläche folglich als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB, so dass eine Genehmigung des Bauvorhabens aufgrund von Bezugsfällen im Ort möglich erscheint. Infolgedessen wurde von den Bauherren die Teilaufhebung der Innenbereichssatzung beantragt.

### 3. Ortplanerische und städtebauliche Beurteilung:

#### **Allgemein:**

Aus gemeindlicher Sicht besteht Zustimmung mit dem geplanten Wohnbauvorhaben (Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Bauausschusses vom 05.06.2019). Nach ortspanerischer und städtebaulicher Beurteilung kann der Teilaufhebung der Innenbereichssatzung entsprochen werden, zumal die bauplanerische Beurteilung der Fläche künftig als Innenbereich (§ 34 BauGB) gesichert ist und damit ein harmonisches Einfügen der Baukörper im Maßstab der umgebenden Bestandsbebauung gewährleistet ist. Insbesondere eine E+1-Bauweise liegt im Ortsteil Rinnberg bereits vor und läuft folglich dem Ortsbild nicht zuwider. Der verbleibende Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bleibt unangetastet, da hierfür kein Anlass besteht.

Aus Sicht des Gemeinderates bot sich die Teilaufhebung der Innenbereichssatzung daher als das geeignetste Mittel zur Erreichung des Zieles an. So können zum einen die Vorstellungen des Bauherrn erfüllt werden, zum anderen bietet der Regelungsinhalt des § 34 BauGB den ortspanerischen und städtebaulichen Rahmen, um eine ortsverträgliche Bebauung im Ortsteil Rinnberg zu gewährleisten, aber auch zu abzusichern.

#### **Detaillierte Erläuterung:**

Die Innenbereichssatzung wurde ursprünglich aufgestellt, um den Ortsteil Rinnberg im östlichen Ortseingangsbereich abzurunden. Ziel war es, den hier südlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Teilbereich für eine einzeilige Bebauung zu überplanen. Neben einem Bestandswohngebäude wurde im östlichen Ortseingangsbereich eine neue Bauparzelle – welche längst bebaut ist – zugelassen und zur Schaffung eines größeren räumlichen Abrundungsbereiches auch eine Teilfläche der Fl.Nr. 190, Gemarkung Rohr, miteinbezogen. Genau dieser Teilbereich der Fl.Nr. 190, Gemarkung Rohr, hätte wohl auch damals bereits als Innenbereich nach § 34 BauGB bebaut werden können, so dass es speziell hierfür aus heutiger gemeindlicher Sicht vermutlich keiner Überplanung mittels einer Innenbereichssatzung bedurft hätte. Angesichts dessen sowie der aktuellen Bautrends und vermehrt Bauhermwünsche hinsichtlich der Errichtung von Wohnhäusern in E+1-Bauweise, wurde der gegenständliche Antrag auf Teilaufhebung der Satzung zum Anlass genommen, sich über die städtebauliche Entwicklung von Rinnberg ortspanerisch und politisch Gedanken zu machen. Man kam dabei zum Entschluss, dass die rechtskräftige Innenbereichssatzung zumindest für den noch unbebauten Bereich

(Fl.Nr. 190/Tfl., Gemarkung Rohr) nicht mehr zwingend notwendig ist, zumal sich die baurechtliche Beurteilung der Teilfläche nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen erschöpfend aus § 34 BauGB (Innenbereich) ergäbe. Somit ergibt sich für die Gemeinde kein zwingendes Erfordernis mehr für eine Überplanung der bezeichneten Teilfläche mittels Satzung. Eine Gesamtaufhebung der Satzung soll jedoch nicht erfolgen, da die Festlegung der Außenlinie des bebauten Innenbereiches zwecks klarer Abgrenzung des Ortsrandbereiches gerade im östlichen Teil der Satzung als weiterhin für sinnvolle erachtet wird.

Nach der baurechtlichen Klarstellung und Rechtssicherheit ergaben sich für die Gemeinde durch die Satzungsteilauflhebung auch keine ortsplanerischen Beeinträchtigungen dahingehend, statt den bisher ausschließlich (aufgrund der Festsetzungen der Innenbereichssatzung) zulässigen E+D-Wohnhäuser für den genannten Teilbereich der Fl.Nr. 190, Gemarkung Rohr, künftig auch (E+D-Wohnhäuser sind nach § 34 BauGB weiterhin möglich) E+1-Wohnhäuser zu ermöglichen. Dieser Gebäudetyp liegt bereits mehrfach im Ortsteil Rinnberg vor und prägt insoweit das Orts- und Landschaftsbild harmonisch. Seitens des Gemeinderates wird dieser Gebäudetyp aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich erwünscht. Nachdem der verbleibende Geltungsbereich der Satzung bereits vollständig durch Wohnhäuser bebaut ist, ergibt sich auch kein Erfordernis, diesen Gebäudetyp (E+1-Bauweise) zusätzlich optional für diesen Bereich auszurollen.

In der zusammengefassten Betrachtungsweise der dargestellten Argumente ergab sich für die Gemeinde rein aus städtebaulichen Gründen kein Erfordernis mehr, zumindest für die unbebaute Teilfläche der Fl.Nr. 190, Gemarkung Rohr, an der Innenbereichssatzung festzuhalten, auch nicht mittels einer Anpassung der Festsetzungen, da sich der Regelungskatalog – aus Sicht der Gemeinde ausreichend und erschöpfend – aus den Vorgaben des § 34 BauGB (Innenbereich) ergibt.

#### 4. Planzeichnerische Festsetzungen:

In der Teilaufhebungs-Satzung wurde planzeichnerisch der Teilaufhebungsbereich sowie der neue räumliche Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 4 „Rinnberg“ dargestellt. Eine vollständige und rechtssichere Nachvollziehung ist damit gewährleistet.

5. Erschließung:

Veränderungen an den Erschließungsanlagen bzw. am bisherigen Erschließungszustand des Baugrundstückes Fl.Nr. 190 /Teilfläche, Gemarkung Rohr, ergeben sich durch die gegenständliche Teilaufhebung 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 Teilaufhebung der Innenbereichssatzung nicht.