

GEMEINDE ROHRBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# INNENBEREICHSSATZUNG NR. 6 ROHRBACH - BAHNHOFSTRASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



VERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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



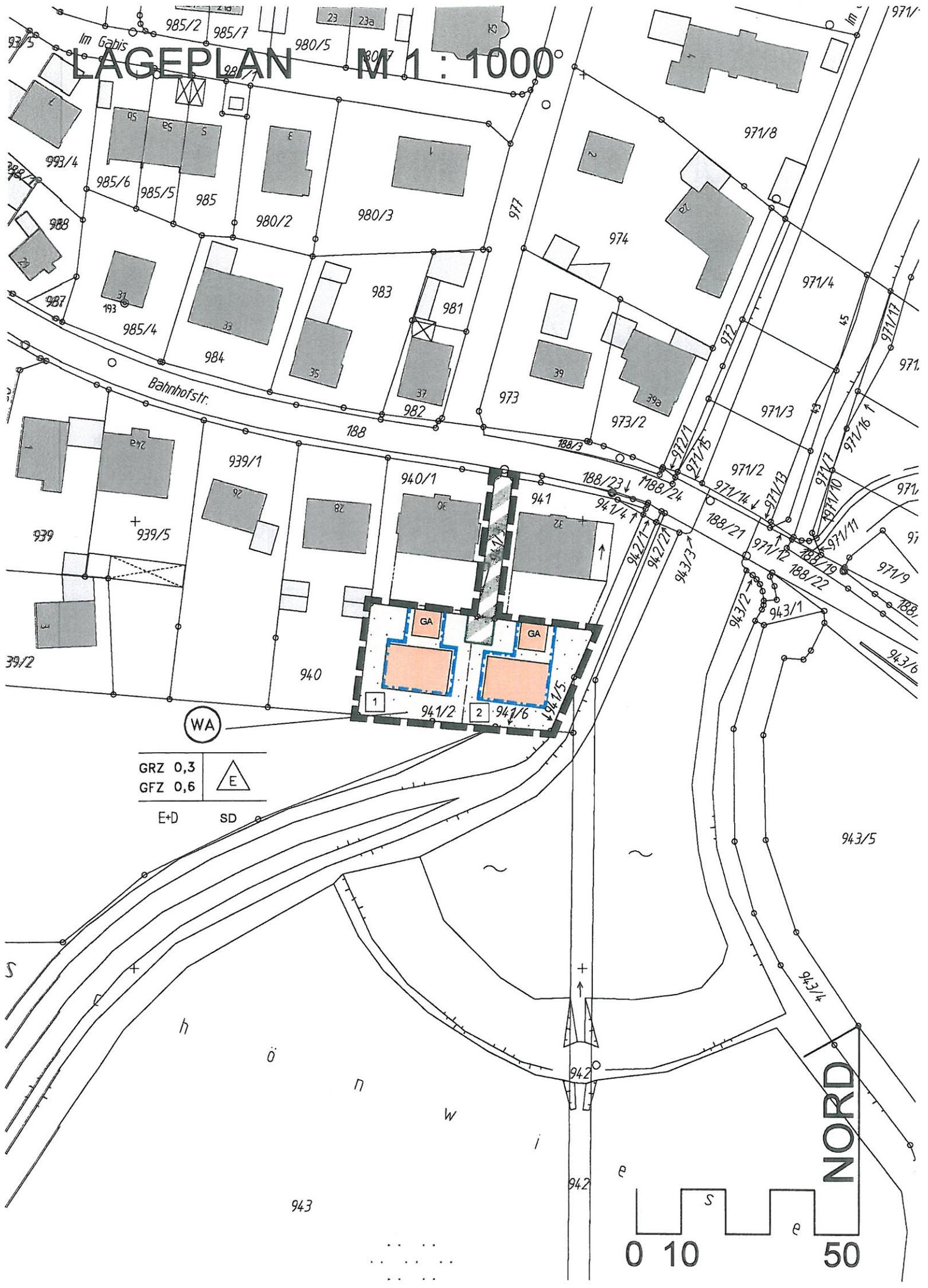
AUSGEFERTIGT:

ROHRBACH, DEN 08. Okt. 2010

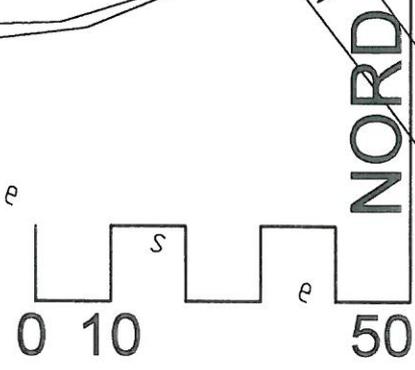
DIETER HUBER, ERSTER BÜRGERMEISTER

PFAFFENHOFEN, DEN 06.07.2010  
GEÄNDERT, DEN 14.09.2010

# LAGEPLAN M 1 : 1000



GRZ 0,3  
 GFZ 0,6  
 E+D SD



Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

folgende Satzung :

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Fl.Nm. 941/2 und 941/3 Gem. Rohrbach) sind im Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

### Festsetzungen, Hinweise

#### 1. Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich



allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die beiden Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander liegen, sondern sind übereinander anzuordnen.

GRZ = 0,3

Grundflächenzahl = max. 0,3

GFZ = 0,6

Geschossflächenzahl = max. 0,6



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenzen

E+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.



private Verkehrsfläche - Eigentümerweg

Der geplante Eigentümerweg ist im Anschluss an die bereits gepflasterte Fläche auf die volle Länge und einer Breite von mind. 4 m straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen, bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.

#### 2. Festsetzungen durch Text

2.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.

2.2 Wandhöhen : max. 4,60 m

Die Wandhöhen sind traufseitig von OK tiefstgelegenes, natürliches Gelände am Gebäude bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.4 Garagen / Carports sowie Nebengebäude i.S. von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Untergeordnete Bauteile i.S. von Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2.5 Dächer (Wohngebäude)

2.5.1 Dachform: gleichneigte Satteldächer (SD) mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First.

- 2.5.2 Dachneigung: 38° - 45°
- 2.5.3 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- 2.5.4 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen.
- 2.6 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 2.7 Die Abfalltonnen der beiden Einzelhäuser sind im Einmündungsbereich zur Sackgasse (Eigentümerweg) an der Bahnhofstraße bereitzustellen.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

941/2

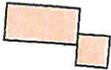
Flurstücknummer

1

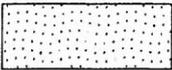
Parzellennummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



private Grünfläche

## HINWEISE DURCH TEXT

Im Bereich der Innenbereichssatzung Nr. 6 "Rohrbach-Bahnhofstraße" sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altanlagen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der Innenbereichssatzung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das WWA zu informieren.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen. Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

### § 3

#### Inkrafttreten

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 13. April 2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14. Juli 2010
3. Billigungsbeschluss am 16. Juli 2010
4. Öffentliche Auslegung vom 22. Juli 2010 bis 23. Aug. 2010
5. Satzungsbeschluss am 1. Sep. 2010
6. Bekanntgemacht / Rechtskräftig am / seit 1. Okt. 2010 / 19. Okt. 2010

Rohrbach den 2. Okt. 2010



*Dieter Huber*  
Dieter Huber, Erster Bürgermeister