

Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Innenbereichssatzung

Nr. 9

„Waal-Ost II“

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de



In der Fassung vom 29.10.2013
Geändert am: 26.05.2014
Geändert am: 18.11.2014

Keck
1. Bürgermeister

Die **Gemeinde Rohrbach** erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der 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**:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Teilfläche aus der Fl.Nr. 187, Gemarkung Waal) sind in der Planzeichnung Maßstab 1 : 1000 (Anlage B) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 5000 (Anlage A) ist ebenfalls Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO



nur Einzelhaus zulässig



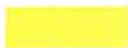
Baugrenzen (für Haupt-/Wohngebäude)

Ausnahmen:

Garagen/Carports sowie Terrassen einschließlich deren Überdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Nebengebäude und –anlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile i.S. der BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

U+I+D

Unter-, Erd- und Dachgeschoss zulässig;
Das Unter- und Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils zu einem zusätzlichen Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.



Private Verkehrsfläche (Grundstückseinfahrt)



Privater Grünstreifen (Ortsrandeingrünung); Breite im Osten 10 m, Breite im Süden gemäß Planzeichnung (zur Ausführung: vgl. Pkt. 2.6)



Privater Entwässerungsstreifen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (OW); Breite 5 m (Erläuterung siehe Pkt. 2.5)

2. Festsetzungen durch Text

- 2.1 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.
- 2.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Die Wohnungen sind übereinander anzuordnen.
- 2.3 Das vorhandene und geplante Gelände, sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- 2.4 Dächer (gilt nur für Wohngebäude):
- Dachform: gleichgeneigtes Satteldach; Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit anderweitigen Dachformen ausgeführt werden.
 - Dachaufbauten sind zugelassen; Dachgauben mit Sattel- oder Pultdach zulässig
- 2.5 Der natürliche Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten Dritter verändert werden. Insbesondere ist der planzeichnerisch festgesetzte private Entwässerungstreifen (Breite 5 m) in seiner ursprünglichen natürlichen Beschaffenheit unverändert auf Dauer zu erhalten und von baulichen Anlagen oder Ablagerungen stets freizuhalten.
- 2.6 Grünordnung:
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der durch den Bauherrn im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen fachlich abzustimmen ist. Hierin sind insbesondere die Details zur Realisierung der planzeichnerisch festgesetzten Ortsrandeingrünung festzulegen.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 3

Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Grundstücksgrenze

187 Flurstücksnummer

 Grundstückszufahrt

 vorhandene Gebäude

 Gebäudevorschlag

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebundene Decken, Rasensteine etc.)
- 2.2 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 2.3 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 2.4 Falls anfallendes Niederschlagswasser versickert werden soll, so ist folgendes zu beachten:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung ist primär eine flächenhafte Versickerung zu wählen.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen.
Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter dem Link http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm zu finden.
- 2.5 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Innenbereichssatzung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 2.6 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.7 Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rohrbach, den 02. Dez. 2014

Keck
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 29. Okt. 2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 16. Jan. 2014
3. Billigungsbeschluss am 29. Okt. 2013
4. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. Jan. 2014
bis 27. Feb. 2014
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24. Jan. 2014 bis 24. Feb. 2014
6. Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Billigungsbeschluss am 26. Mai 2014
7. Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 2014 bis 16. Sep. 2014
8. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 27. Aug. 2014 bis 16. Sep. 2014
9. Satzungsbeschluss am 18. Nov. 2014
10. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Dez. 2014

Rohrbach, den 04. Dez. 2014

Keck
1. Bürgermeister

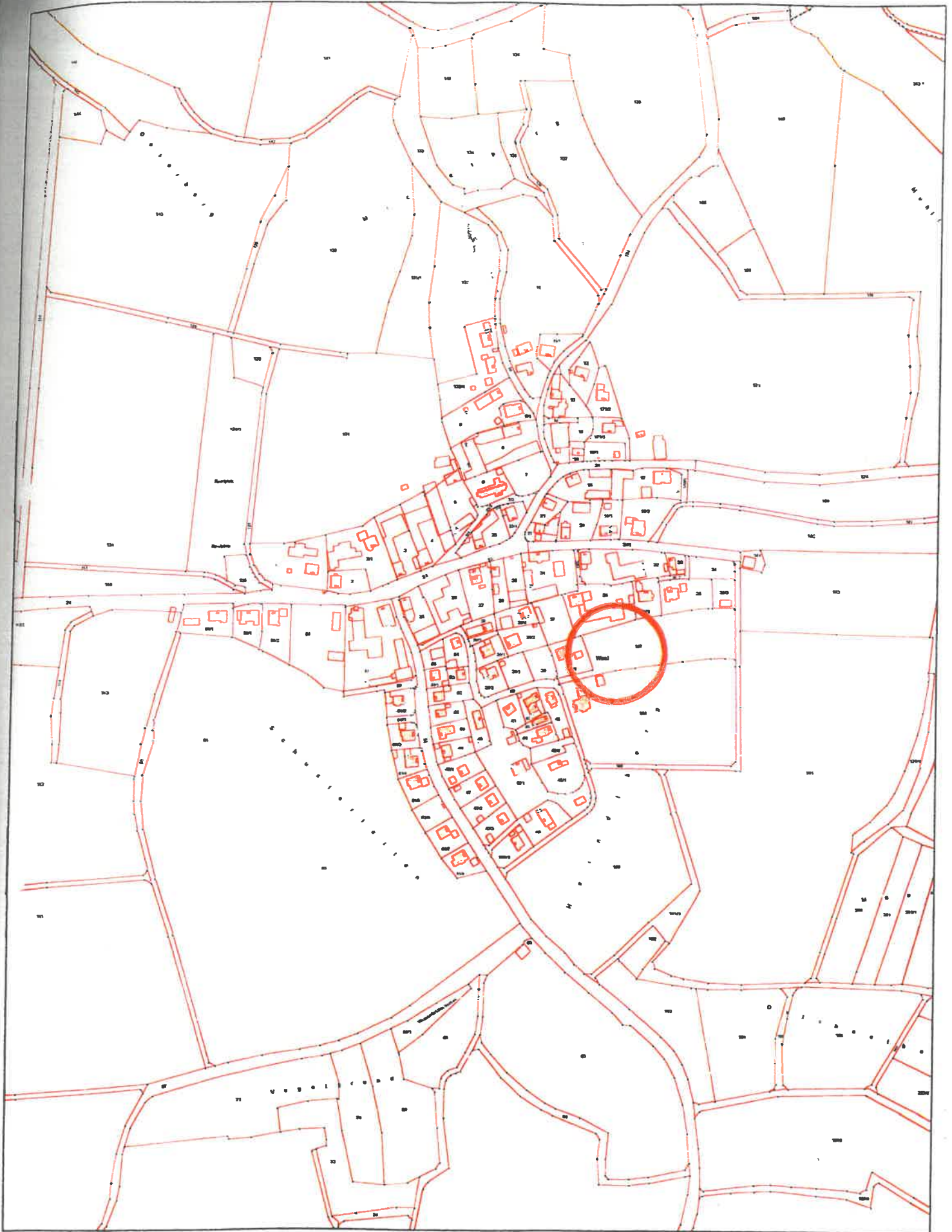


11. Ausgefertigt

Rohrbach, den 02. Dez. 2014

Keck
1. Bürgermeister

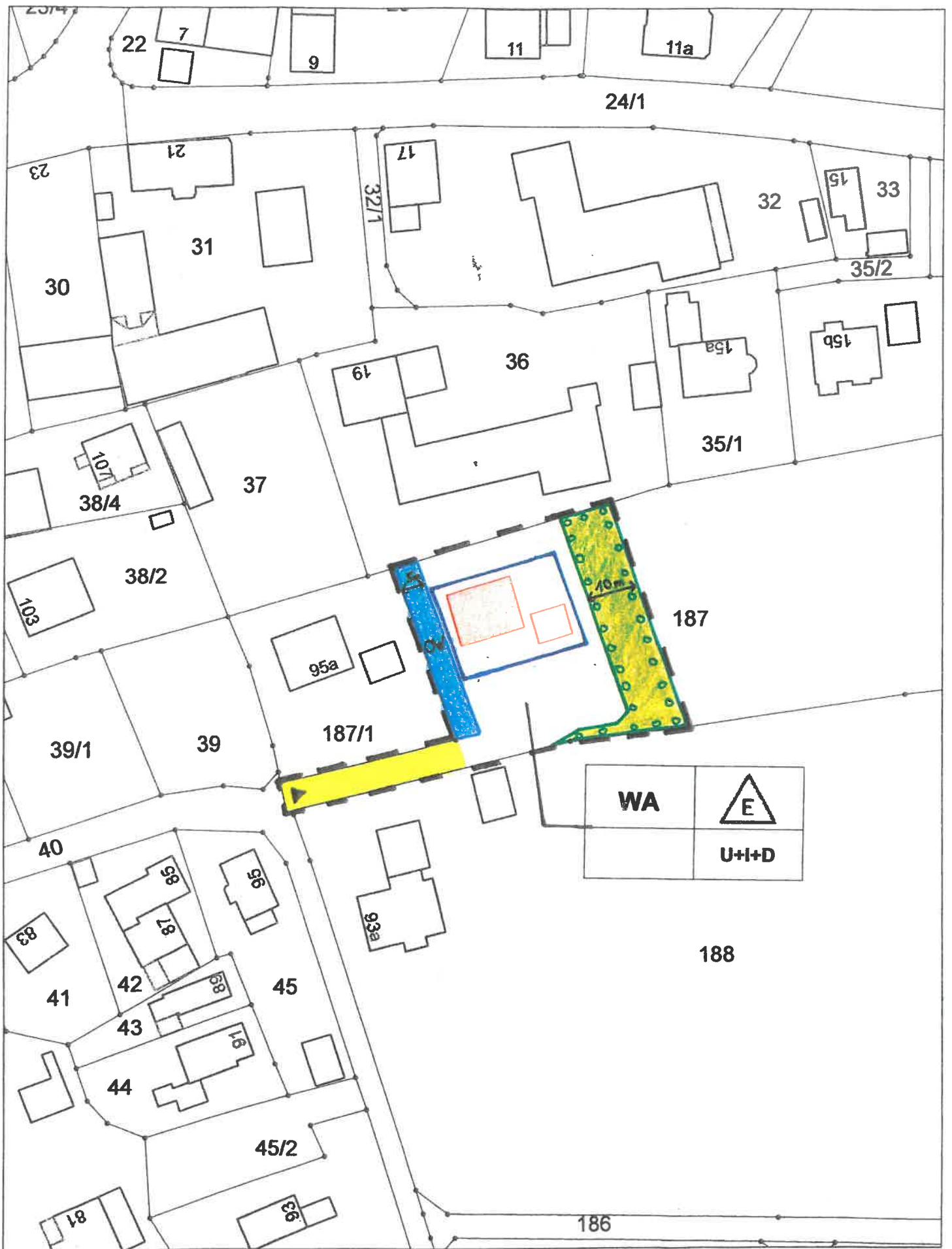




Anlage A

Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 5000)





Anlage B

Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000)



Die **Gemeinde Rohrbach** erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
 - der 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**:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (Teilfläche aus der Fl.Nr. 187, Gemarkung Waal) sind in der Planzeichnung Maßstab 1 : 1000 (Anlage B) dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 5000 (Anlage A) ist ebenfalls Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

1. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO



nur Einzelhaus zulässig



Baugrenzen (für Haupt-/Wohngebäude)

Ausnahmen:

Garagen/Carports sowie Terrassen einschließlich deren Überdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Nebengebäude und -anlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile i.S. der BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

U+I+D

Unter-, Erd- und Dachgeschoss zulässig;
Das Unter- und Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils zu einem zusätzlichen Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.



Private Verkehrsfläche (Grundstückseinfahrt)



Privater Grünstreifen (Ortsrandeingrünung); Breite im Osten 10 m, Breite im Süden gemäß Planzeichnung (zur Ausführung: vgl. Pkt. 2.6)



Privater Entwässerungsstreifen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (OW); Breite 5 m (Erläuterung siehe Pkt. 2.5)