

# Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



## Innenbereichssatzung

Nr. 1 „Fürholzen“ -

## 1. Änderung und Erweiterung

**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 10.02.2015**

**Geändert am: 05.05.2015**

**Geändert am: 16.06.2015**

Keck  
1. Bürgermeister

## Präambel

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**:

### **Innenbereichssatzung**

#### **Nr. 1 „Fürholzen“ -**

#### **1. Änderung und Erweiterung**

##### **Bestandteile:**

Die Satzung zur 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ besteht aus:

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

##### **Beigefügt ist:**

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“

## A) FESTSETZUNGEN und HINWEISE

### § 1 Geltungsbereich der Satzungsänderung

Die mit der 1. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ nachfolgend getroffenen Festsetzungen und Hinweise finden auf den gesamten (neuen) räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (= Bestand + Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Festsetzungen durch Planzeichen) Anwendung.

Über die hier getroffenen Festsetzungen und Hinweise hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 21.06.1993 – mit Ausnahme der weggefallenen Bestimmungen gemäß § 4 - ebenfalls für den gesamten (neuen) räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ (= Bestand + Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Festsetzungen durch Planzeichen).

### § 2 Festsetzungen

#### 1. Festsetzungen durch Planzeichen



Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MD

Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO



Wohnhäuser nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen

Ausnahmen:

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.

E+D / E+1

Erd- und Dachgeschoss zulässig (E+D);  
Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils zu einem zusätzlichen Vollgeschoss i.S. der BayBO werden.

oder

Erd- und Obergeschoss zulässig (E+1)



Private Verkehrsfläche (Grundstückseinfahrt) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Eigentümer des Grundstücks



Private Grünfläche



Privater Pflanzstreifen (Schutzbepflanzung gegenüber Hopfengarten)

Der Pflanzstreifen ist in seiner Größe und Funktion dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.



öffentliche Verkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)  
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

## 2. Festsetzungen durch Text

2.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

2.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

2.3 Dächer (gilt nur für Wohngebäude und Garagen/Carports):

- Dachform: E+D: gleichgeneigtes Satteldach zulässig;  
Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.  
  
E+1: gleichgeneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig;  
Anbauten wie Wintergärten, Terrassen-/Hauseingangsüberdachungen und sonstige untergeordnete Bauteile können auch mit einem Pultdach (Dachneigung max. 25°) ausgeführt werden.
- Dachaufbauten: E+D: Dachaufbauten sind zugelassen  
E+1: keine Dachaufbauten zulässig
- Dachneigung: E+D: 38-45°  
E+1: 18-25°
- Dachdeckung: Dachziegel; Rot- und Schwarztöne zulässig
- Garagen/Carports: gleichgeneigtes Satteldach (Dachneigung 38-45°), Walmach (Dachneigung 18-25°) oder Pultdach (Dachneigung bis max. 15°) zulässig

## § 3 Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 21.06.1993 (Bestand)



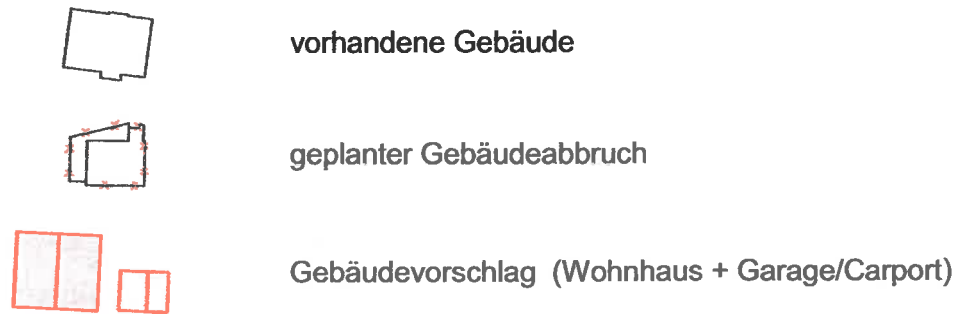
bestehende Grundstücksgrenze

1536/4

Flurstücksnummer



geplante Grundstückszufahrt



## 2. Hinweise durch Text

- 2.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 2.2 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 2.3 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](http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm) zu finden.
- 2.4 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.
- 2.5 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.6 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.
- 2.7 Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Schutzzonenbereich der 20-kV-Einfachfreileitung (= beidseits je 8,0 m zur Leitungsachse) sind rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn durch den Bauherrn mit der Bayerwerk AG abzustimmen.

#### § 4 Aufhebung von Festsetzungen

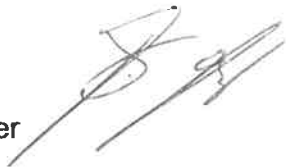
1. Folgende unter § 2 der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 21.06.1993 getroffenen textlichen Festsetzungen werden gestrichen:
  - a) Ziffer 2: „Zulässig sind Einzelhäuser – maximal 1+D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit maximal zwei Wohnungen. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.“
  - b) Ziffer 4: „Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten ohne besondere Vor- oder Rücksprünge. Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.“
  - c) Ziffer 5: Die Dachneigung ist mit 38–42° anzunehmen. Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen. Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,30 m zulässig. Dachüberstände an Ort und Traufe dürfen max. 0,50 m betragen.“
2. Das Planzeichen „I+D“ (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) aus der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 1 „Fürholzen“ in der Fassung vom 21.06.1993 wird ebenfalls gestrichen.

#### § 5 Inkrafttreten

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

Rohrbach, den 14. Juli 2015

Keck  
1. Bürgermeister



## B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 20. Jan. 2015
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 11. Feb. 2015
3. Billigungsbeschluss am 10. Feb. 2015
4. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19. Feb. 2015  
bis 20. März 2015
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19. Feb. 2015 bis 20. März 2015
6. Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Billigungsbeschluss am 05. Mai 2015
7. Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. Mai 2015 bis 02. Juni 2015
8. Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 14. Mai 2015 bis 02. Juni 2015
9. Satzungsbeschluss am 15. Juni 2015
10. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Juni 2015

Rohrbach, den 16. Juli 2015

Keck  
1. Bürgermeister



11. Ausgefertigt

Rohrbach, den 14. Juli 2015

Keck  
1. Bürgermeister



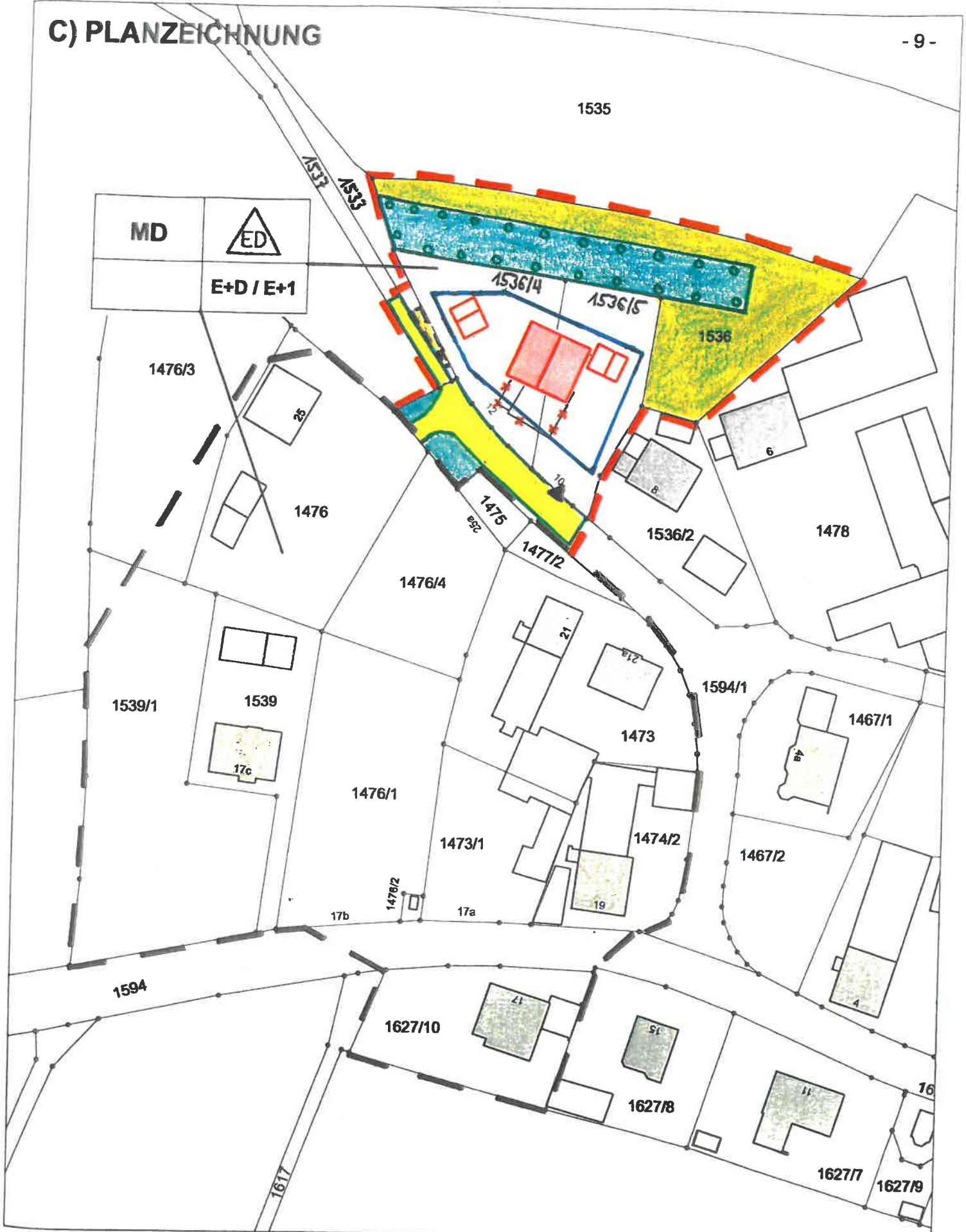


Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 5000)





# C) PLANZEICHNUNG



Lageplan (Maßstab 1 : 1000)

