

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 11

"WAAL - NORD II"



§ 1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund der §§ 1a, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung folgende

Innenbereichssatzung Nr. 11 "Waal - Nord II"

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung sind in der Planzeichnung (§ 1) dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

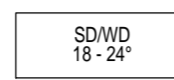
Innerhalb der gem. § 2 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4 FESTSETZUNGEN

Innerhalb der gem. § 2 festgelegten Grenzen gelten zudem gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 (zwei) Wohnungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise
 - Baugrenzen
 - Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25
 Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden.
 - Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z.B. II (zwei)
 - max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,40 m
 Die zulässige Wandhöhe ist an der Traufseite zu messen, von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf max. 0,3 m über Oberkante des geplanten Geländes liegen.

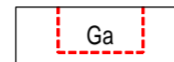
5 Dächer und Dachaufbauten



Für Hauptgebäude sowie Garagen sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°-24° zulässig.

Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten, wie z.B. Wintergärten, Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch Flach- und Pultdächer mit einer max. Neigung von 24° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun, grau und anthrazit zulässig. Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten sowie Garagen sind auch Eindeckungen in Glas oder mit extensiver Dachbegrünung zulässig. Dachaufbauten, wie z.B. Gauben und Zwerchgiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dächern sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

6 Garagen, Carports und Nebenanlagen



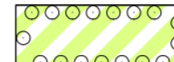
Fläche für Garagen und Carports

Garagen und Carport sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten priv. Grünflächen zulässig.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

7 Grünordnung

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes. Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.



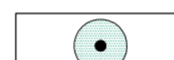
zu begrünender Grundstücksanteil zur Eingrünung mit Pflanzgebot

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind innerhalb der Flächen nicht zulässig, Einfriedungen gem. 7.6 sind zulässig. Die Flächen zur Eingrünung sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Obst- und/oder heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Festsetzung Nr. 7.3 zu bepflanzen. Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche ist dabei ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist eine Gruppe von 5 Sträuchern im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Strauchgruppen und Bäume darf innerhalb der Ortsrandeingrünung frei gewählt werden.

7.3 Pflanzliste und Mindestqualität

Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 14-16cm)			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche		
sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Halb- oder Hochstamm, 3xv, m. DB., STU 12-14cm)			
Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)			
Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen (wie Rosa canina (Hundsrose) o.ä.)			

7.4 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind grundsätzlich unzulässig.



zur Erhaltung festgesetzter Baum

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen (Hinweis: die Richtlinien ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920 sind hier maßgeblich), artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen..

7.6 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Holz (Holzlatten oder Staketen), Stabgitter oder Maschendraht zulässig, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

8 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gemarkung Waal, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 305 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Innenbereichssatzung Nr. 11 "Waal - Nord II" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes durchzuführen.

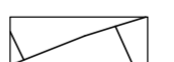


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A)

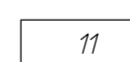
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Herstellungsmaßnahmen:
 Das bestehende Grünland ist mit autochthonem, kräuterhaltigem Saatgut nach einem streifenweisen Umbruch (Streifenbreite und -abstand ca. 5 m) schräg zur später geplanten Mahdrücker in den aufgerissenen Streifen anzusäen (Ansaat: 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16))
Pflegemaßnahmen:
 Bis zu drei Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Sollte der Zielzustand nach drei Jahren noch nicht erreicht sein, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Mahdhäufigkeit entsprechend angepasst an den Aufwuchs jeweils um ein Jahr, maximal um zwei Jahre verlängert werden. Spätestens ab dem Erreichen des Zielzustands hat eine zweimalige Mahd, nicht vor dem 15.06. mit dem Balkenmäher zu erfolgen. Ein zweiter Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Gehölzaufwuchs ist jährlich zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich unzulässig und nur in Ausnahmen in Absprache mit der UNB möglich.

§ 5 HINWEISE

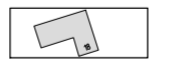
1. Hinweise durch Planzeichen



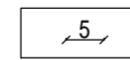
bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 11



besteh. Haupt- und Nebengebäude



Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu berücksichtigen. Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links: http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm und <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden. Somit kann geprüft werden, ob eine Einleitung in das Grundwasser erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.
- Im Planbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altlagierungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen (mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
- Für festgesetzte Pflanzungen ist vorzugsweise autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- Abfalltonnen sind am Abfuhrtag im Bereich des Gebäudes Waal Haus-Nr. 24 zur Abholung bereitzustellen.
- Mit eindringendem Oberflächenwasser aus den umliegenden Einzugsgebieten ist zu rechnen. Ins Erdreich einbindende Bauteile wie Keller und deren Öffnungen sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

§ 6 INKRAFTTRETEN

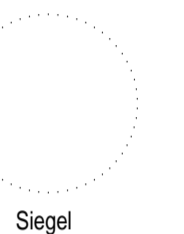
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Innenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 14.05.2020 bis 22.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2020 die Innenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 beschlossen.
- Ausgefertigt
Rohrbach, den

Christian Keck
Erster Bürgermeister



Siegel

- Der Satzungsbeschluss zur Innenbereichssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Die 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 wird hingewiesen
Rohrbach, den

Christian Keck
Erster Bürgermeister



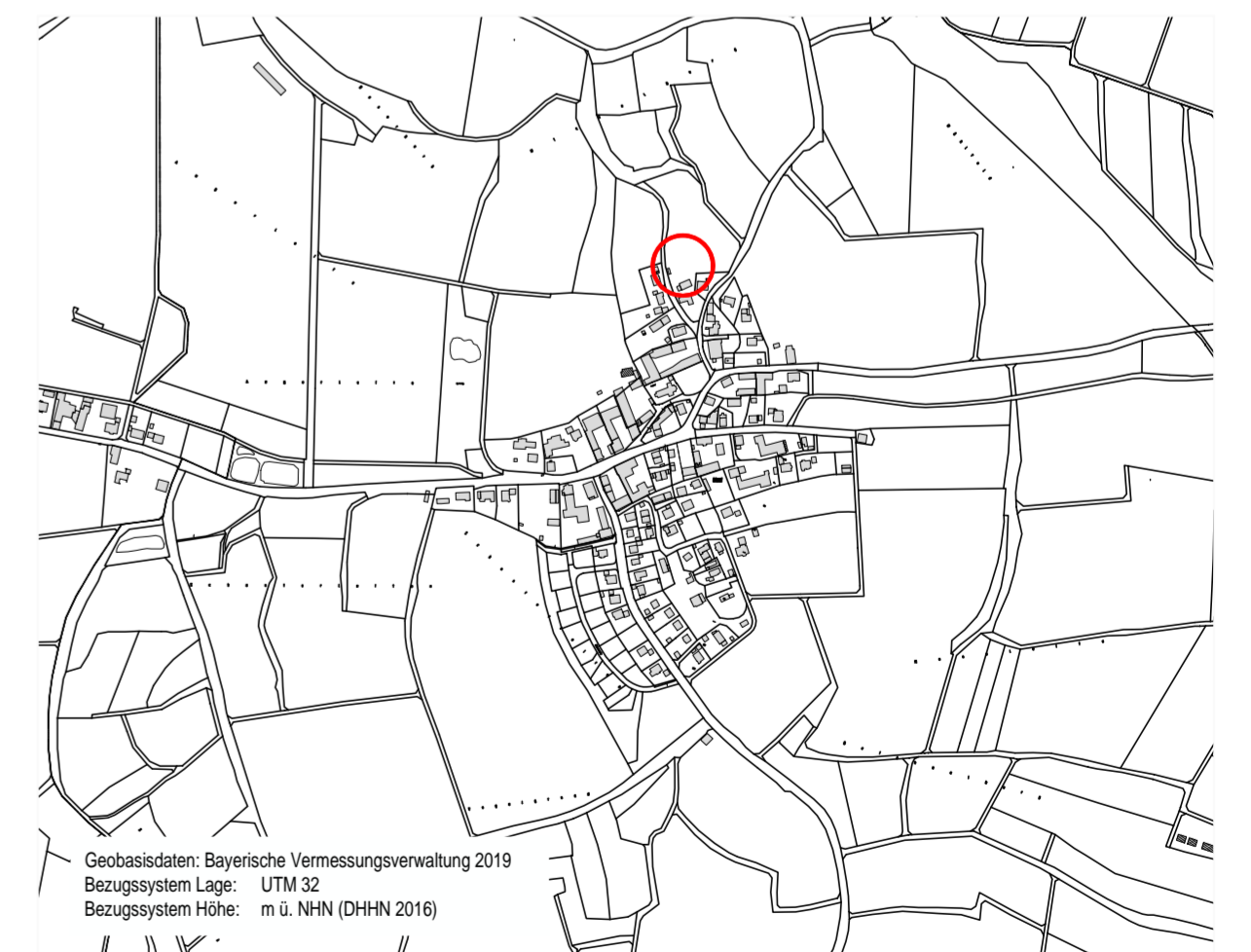
Siegel

GEMEINDE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

INNENBEREICHSSATZUNG NR. 11 "WAAL - NORD II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 21.04.2020
GEÄNDERT, DEN 16.09.2020

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3021.105