

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH366 m üNN 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze für Hauptgebäude
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
  - 9. Öffentliche Grünflächen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)
  - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
  - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat in der Sitzung vom 15.05.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 16.07.2018 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2018 bis 16.07.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4) Zum Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom 14.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- 5) Der Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom 14.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Rohr hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Rohr, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Rohr, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

**15. Sonstige Planzeichen**

- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit der Zweckbestimmung Wohnweg (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit der Zweckbestimmung Kanal (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

- 10.1 Maßzahl in Metern
- Von Gehölzrodungen betroffene Biotopfläche

**PLANGRUNDLAGE**

- 437/3 Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien in Metern über NN

**SATZUNG**

Die Gemeinde Rohr erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBI. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Ergänzungssatzung:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gustenfelden umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 214, 214/3, 215 und 215/4 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 213/1, alle Gemarkung Gustenfelden. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:1'000. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

**§ 3 Textliche Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf die jeweils baufensterbezogene Höhe nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Satellitenschüssel), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
3. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
4. Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad auszubilden.
5. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Kanal“ wird, soweit erforderlich, ein Leitungsrecht in einer Breite von 5 Metern zugunsten der Gemeinde Rohr, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 215, Gemarkung Gustenfelden festgesetzt.
6. Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ wird, soweit erforderlich, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Gemeinde Rohr, des Freistaates Bayern sowie der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 214, 215, 215/3 und 215/4, alle Gemarkung Gustenfelden sowie künftiger Teilflächen festgesetzt. Ersatzweise besteht ein Miteigentumsverhältnis.

**§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen**

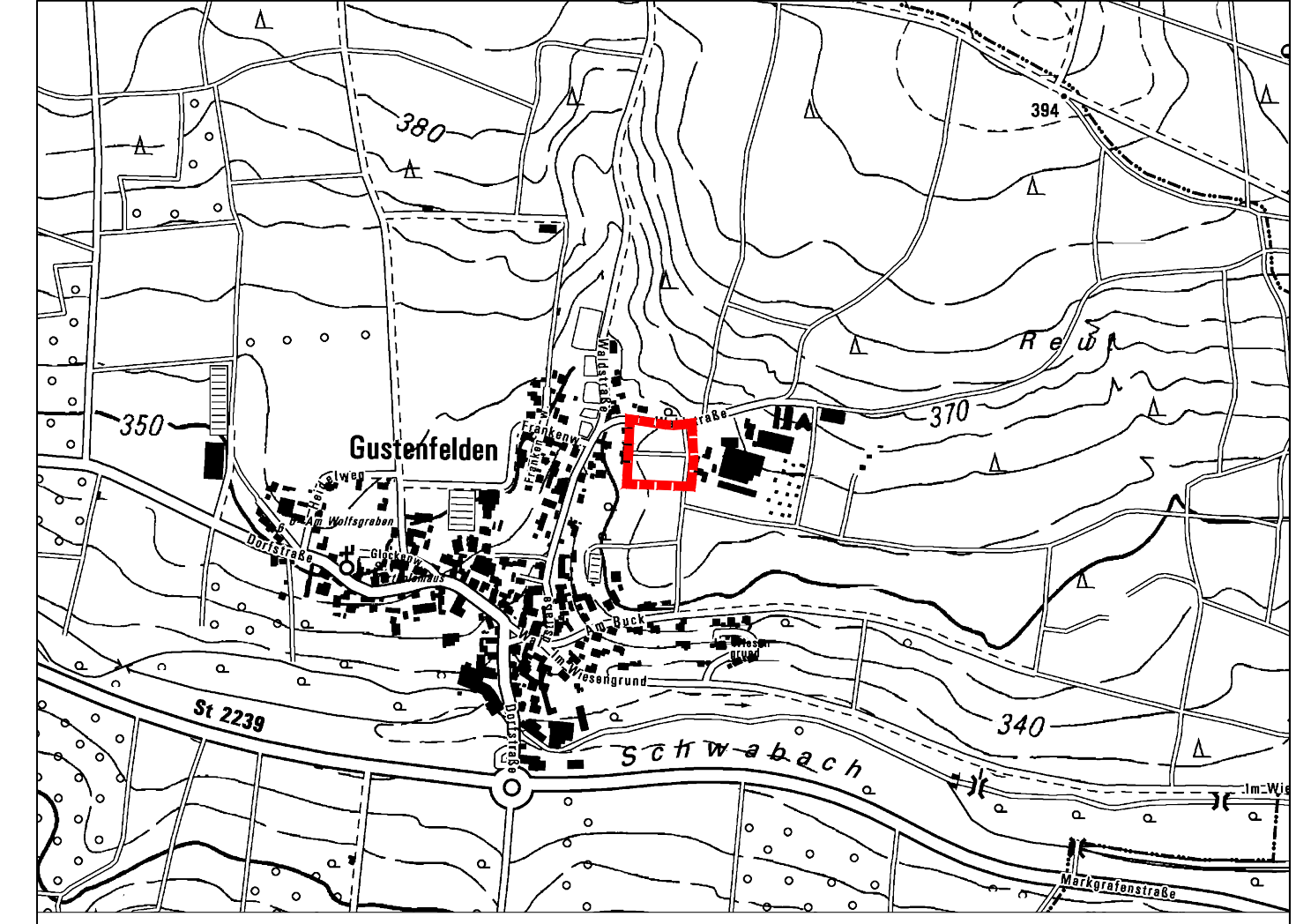
1. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
2. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder alternativ über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
3. Die Gehölze innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen, sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Der Kronenbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/ oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.
4. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Zuge der Anbindung an das Abwassersystem sind die entfernten Gehölze innerhalb der von Gehölzrodungen betroffenen Biotopfläche nach der durchzuführenden Behebung von Bodenverdichtungen spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in mindestens gleicher Anzahl durch standortgerechte Arten der Artenliste (siehe Begründung) zu ersetzen, um das Biotop wertgleich wiederherzustellen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und im Anschluss mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun zu sichern, der nach 5 Jahren wieder zu entfernen ist. Die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
5. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches (Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn.: 214 und 215, beide Gemarkung Gustenfelden) zugeordnet. Innerhalb dieser als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft sind auf mindestens 60% der jeweiligen Fläche Gehölze der Artenliste (siehe Begründung) oder Obstbäume (HS, STU 8-10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beläuft sich auf 1 Pflanze/m<sup>2</sup>, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind unter Verwendung von autochthonem Saatgut mit einer Gras-/Kräutermischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Schnittgutabräumung durchzuführen. Der erste Schnitt soll nach dem 15. Juli, der zweite Schnitt nach dem 15. September erfolgen. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**HINWEISE:**

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die Rodung von Gehölzen ausschließlich Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen.
3. Im Zuge der Bauausführung wird empfohlen, den entlang der biotopkartierten Baumreihe vorgelagerten Holzlagerplatz zu entfernen.



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018

 **Gemeinde Rohr**  
 Alte Gasse 1  
 91189 Rohr

**Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A2 ÜL	13.08.2018	14.08.2018	905 - 2
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung:	
Bearbeitung: Lena Beyrich Julia Jähni		<b>Entwurf</b>	
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		Unterschrift des Planers:	
Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	