



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH 366 m üNN 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- 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 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3) Der Entwurf der Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4) 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)

5) 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)
- 15.13. 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 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschrieben und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

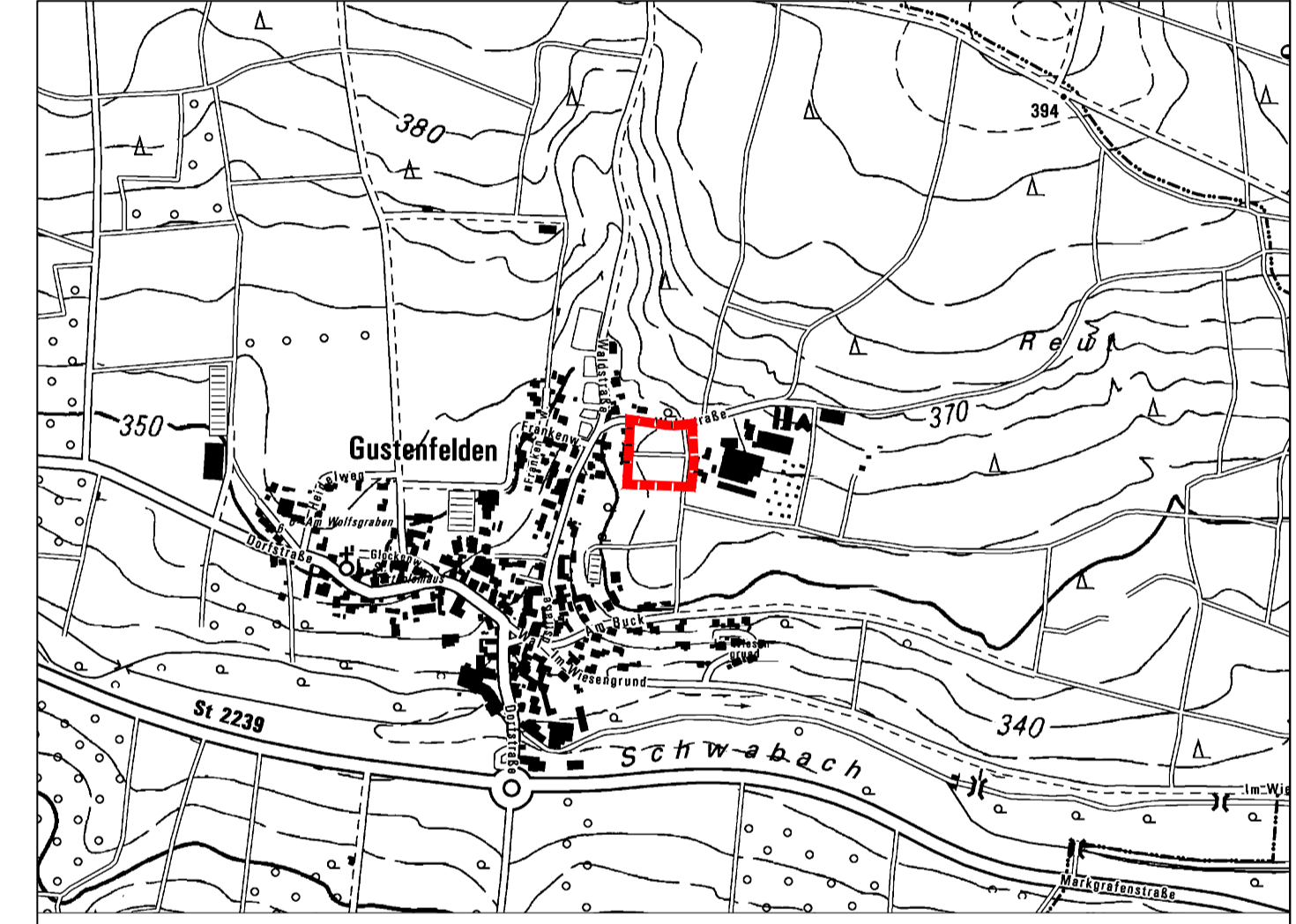
§ 3 Textliche Festsetzungen

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 werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
3. Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
5. Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad auszubilden.
6. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
7. 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.
8. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Kanal“ wird 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.
9. Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ wird 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.
10. 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 Krontraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.
11. 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 Wildschutzzzaun zu sichern, der nach 5 Jahren wieder zu entfernen ist. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
12. 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) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Obstbäumen (HS, StU 8-10) ist ebenfalls zulässig. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m². Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

§ 3 Inkrafttreten

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



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 A0	30.05.2018	15.05.2018	905 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Entwurf	
Bearbeitung: Lena Beyrich Julia Jähmig		Unterschrift des Planers:	
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			