



Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Rohrdorf

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayer –GO- und Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- erläßt die Gemeinde Rohrdorf folgende Satzung:

1. Geltungsbereich

- 1.1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- 1.2. Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

2. Verhältnis zu Bebauungsplänen

- 2.1. Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese Festsetzungen von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
- 2.2. Werden in einem Bebauungsplan von dieser örtlichen Bauvorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind insoweit die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

3. Gebäudestellung und Höhe; Erdgeschoßfußboden über Gelände

- 3.1. Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3.2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen. Bei Hanggelände gilt der vorstehende Maximalwert als maximaler Durchschnittswert bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
- 3.3. Bei Hanglage, im Tal bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen, können Ausnahmen von Ziffer 3.2. zugelassen werden.

4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 4.1. Hauptgebäude in Gebieten mit offener Bauweise sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (z.B. durch Balkone oder Holzverschalung) auszubilden. Außentreppen dürfen nicht über die Außenwand des Gebäudes hinausragen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde.

- 4.2. Anbauten und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude hinsichtlich Materialwahl, Dachneigung und gestalterisch anzugleichen. Eine Holzverschalung der Anbauten und Nebengebäude ist zulässig. Sie können auch soweit möglich unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.
- 4.3. Die Zufahrtsbreite vor zurückgesetzten Garagen oder Stellplätzen darf pro Grundstück einmal maximal 5,00 m betragen. Treffen mehr als zwei Einzelgaragen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite zwischen den Einfahrten anzuordnen.

5. Traufhöhe und Kniestock

- 5.1. Kniestöcke bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen 60 cm nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Kniestockhöhe im OG 1,75 m nicht übersteigen.
- 5.2. Wird durch besondere Gestaltungsmaßnahmen der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes abgemildert (z.B. durch Einbau von Fenstern in den Seitenwänden des OG, durchgehende Balkone, weit heruntergezogene Vordachteile, versetzte Geschosse usw.), so sind Ausnahmen von Ziffer 5. 1. möglich.

6. Dachform, Dachneigung

- 6.1. Hauptgebäude sind mit flach geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 22 – 28 Grad und mittigem First zu versehen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 6.2. Andere Dachformen und Dachneigungen als in 6.1. vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (z.B. rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

7. Dachflächen, Dachaufbauten

- 7.1. Satteldächer sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 1,00 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.
- 7.2. Als Dacheindeckungsmaterial sind Falzziegel oder Flachdachpfannen mit dem Erscheinungsbild von roter bis rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 7.3. Dachgauben sind ab erst ab einer Dachneigung von 26 Grad, Stand- bzw. Quergiebel erst ab einer Dachneigung von 25 Grad zulässig. Dacheinbauten (z.B. negative Dachgauben, Dacheinschnitte) sind unzulässig. Tonnendächer oder Halbtonnendächer sind nicht zugelassen.
- 7.4. Liegende Dachfenster und Luken sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken darf ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden

Giebelwände am geschlossenen Hauptkörper. Flügelmauern, Vorbauten, Loggien, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt. Art. 34 BayBO bleibt unberührt.

7.5. Strom- und Telefonkabel sowie Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Regel unterirdisch zu führen.

7.6. Antennenanlagen sind bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantenne auszubilden.

8. Außenwände

8.1. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen oder Massivholzwände vorzusehen. Die Verwendung von Sichtbeton, Glasbausteinflächen oder Naturstein ist im Einzelfall mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

8.2. Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf maximal 30 cm betragen. Ausnahmen sind bei fallendem Gelände möglich.

8.3. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens einer Hausseite auf 1/3 der Wandlänge maximal 1,0 m tief gegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt und seitlich durch Stützmauern abgefangen wird. Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

8.4. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind fensterlose Hausseiten unzulässig. Art. 29 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

9. Farbgebung

9.1. Putzflächen sind in einem weißen oder hellen und warmen Farbton zu streichen. Grelle oder nicht abgetönte Farben in rot, blau, grün und gelb die besonders auffällig in der Fläche sind, sind unzulässig. Dies gilt nicht für Einrahmungen und Einfassungen von Fenstern und Türen.

9.2. Holzflächen können braun lasiert, natürlich belassen oder farblos imprägniert werden. Farbgebung wie 9.1.

9.3. Abweichungen von den Grundfarben weiß oder hell können zugelassen werden, wenn dies zur Gestaltung markanter oder besonderer landschaftlicher Situationen (z.B. im Zentrumsbereich) erforderlich ist.

10. Baustoffe für Gebäudeaußenwände und Dächer

10.1. Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

Waschbeton, künstl. strukturierte Betonoberflächen
Wellplatten aus Kunststoff und Metall
Riemchenverkleidungen

Rohes Ziegelmauerwerk bzw.-verkleidungen
Faser- oder Zementverkleidungen

Folgende Baustoffe bedürfen der Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall:

Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden
Mosaik oder naturbelassenes Aluminium oder Edelstahl
Ungestrichene Bleche

11. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 11.1. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen zu gestalten.
- 11.2. Stellplätze bzw. Garagenvorplätze und Hofflächen sollen in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

12. Einfriedungen

- 12.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Naturholz oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher) herzustellen. Gemauerte oder betonierte Sockel mit einer Höhe von mehr als 10 cm über Gelände sind unzulässig.
- 12.2. Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Höhe und Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.
- 12.3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen und rückseitigen Grenzen dürfen nicht aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, Stacheldraht, Kunststein, Riemchenverkleidungen, Platten aus Kunststoff, Glas oder Metall, geschlossenen Bretterwänden hergestellt oder nachträglich gestaltet werden.

13. Garagen und Stellplätze

- 13.1. Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze, davon 1 in Form einer Garage, bei Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze, davon 1 in Form einer Garage in jeweils ausreichender Größe anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Als Garage gilt auch ein Carport mit einem harten Dach.
- 13.2. Garagen sind entweder unter das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren oder mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 22 – 28 Grad zu versehen. Flachdächer sind unzulässig. Die Stellplätze vor Garagen dürfen 5 m, gemessen vom Fahrbahnrand der erschließenden Straße, nicht abgezaunt werden.
- 13.3. Für Garagenzufahrten gilt Punkt 4.3. dieser Satzung.

14. Werbeanlagen

- 14.1. Werbeanlagen ab einer Größe von 0,5 m² bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

15. Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift

15.1. Von der örtlichen Bauvorschrift können im Einzelfall Abweichungen durch den Gemeinderat der Gemeinde Rohrdorf zugelassen werden.

16. Ordnungswidrigkeiten

16.1. Nach Art. 89 Abs 1 Nr. 15 Bayer. Bauordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

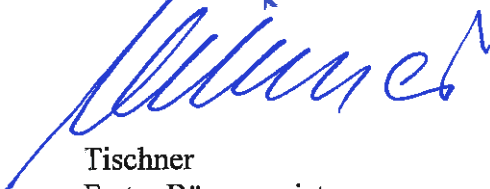
1. ohne vorherige Genehmigung einer Ausnahme oder Befreiung nach Nr. 15.1. durch die Gemeinde von Vorschriften dieser Satzung abweicht.
2. Nach dieser Satzung nicht zugelassene Baustoffe verwendet.

17. Inkrafttreten

17.1. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rohrdorf, 16.05.2000

Gemeinde Rohrdorf



Tischner
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Diese Satzung wurde am 17.05.2000 in der Verwaltung der Gemeinde Rohrdorf zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Diese Anschläge wurden am 16.05.2000 angeheftet und am 02.06.2000 wieder abgenommen.

Rohrdorf, den 16.05.2000

Gemeinde Rohrdorf

i.A.


Tischner
Erster Bürgermeister





1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift für die Gemeinde Rohrdorf

Auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung erläßt die Gemeinde Rohrdorf folgende Änderungssatzung:

§ 1 Änderung

Die örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Rohrdorf vom 16.05.2000 wird wie folgt geändert:

Die Ziffer 1.1. Geltungsbereich erhält folgende Neufassung:

Die örtliche Bauvorschrift gilt in den Kernbereichen der folgenden Ortschaften:

Rohrdorf entsprechend dem Lageplan Nr. 1

Thansau entsprechend dem Lageplan Nr. 2

Lauterbach entsprechend dem Lageplan Nr. 3

Höhenmoos entsprechend dem Lageplan Nr. 4

Achenmühle entsprechend dem Lageplan Nr. 5

Sowie in den folgenden Ortsteilen:

Geiging entsprechend dem Lageplan Nr. 6

Schaurain entsprechend dem Lageplan Nr. 7

Immelberg entsprechend dem Lageplan Nr. 8

und für den Bereich der

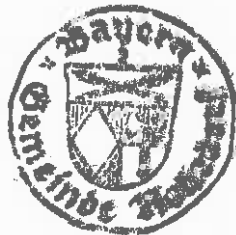
Bindersiedlung entsprechend dem Lageplan Nr. 9

Die vorstehend genannten Lagepläne Nrn. 1 – 9 sind Bestandteile der örtlichen Bauvorschrift.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

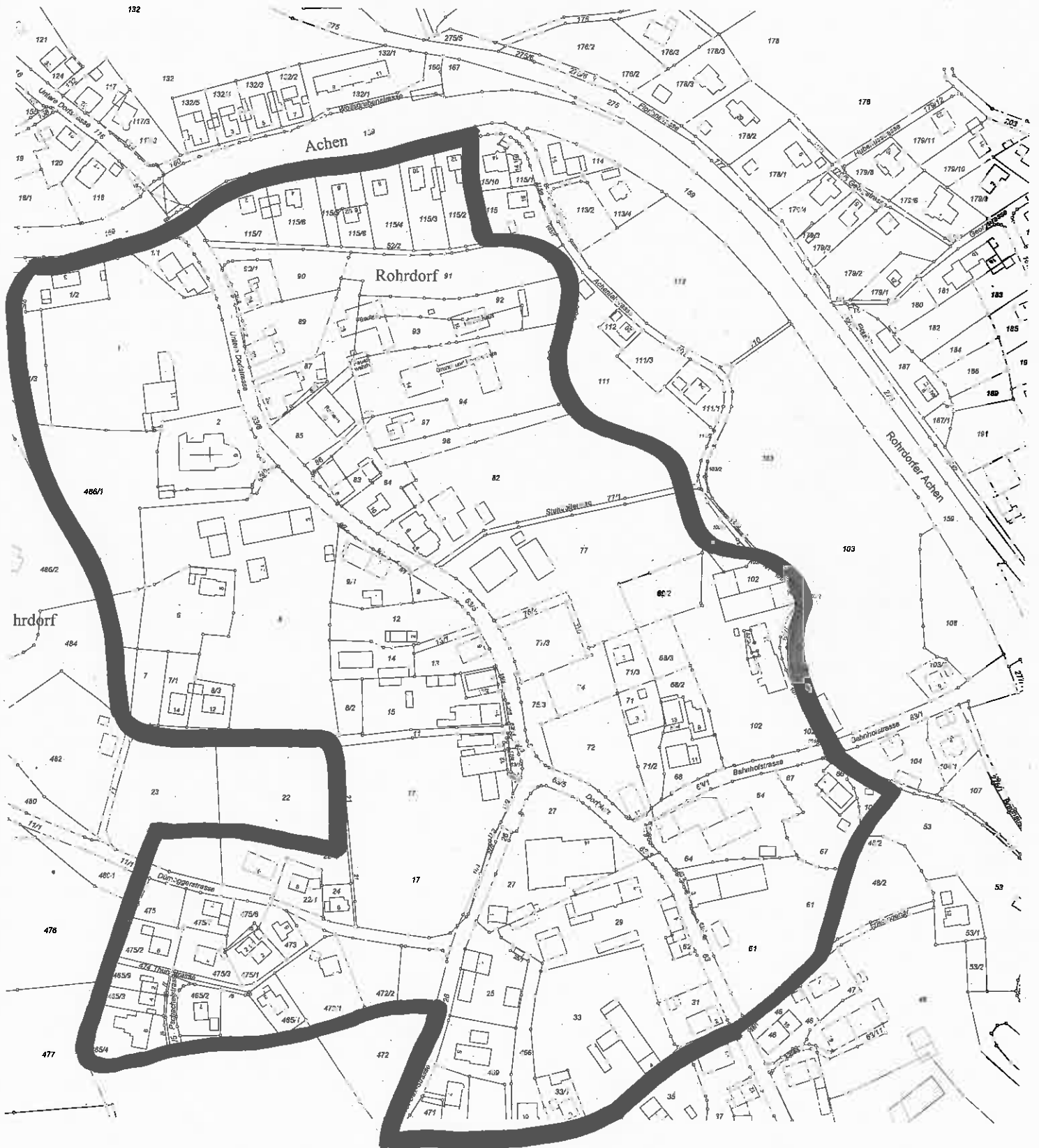
Rohrdorf, 08.04.2002



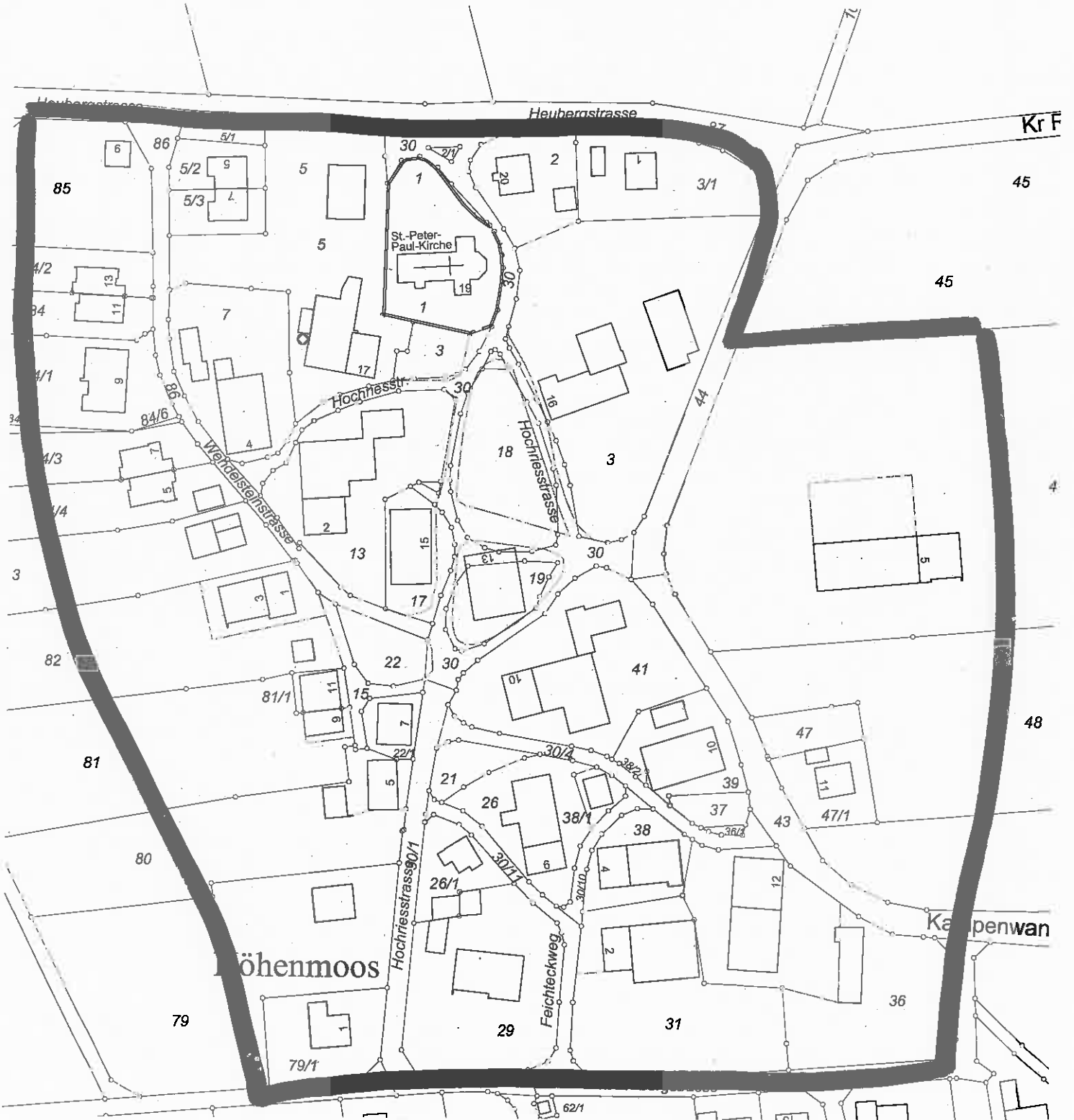
Tischner

Erster Bürgermeister

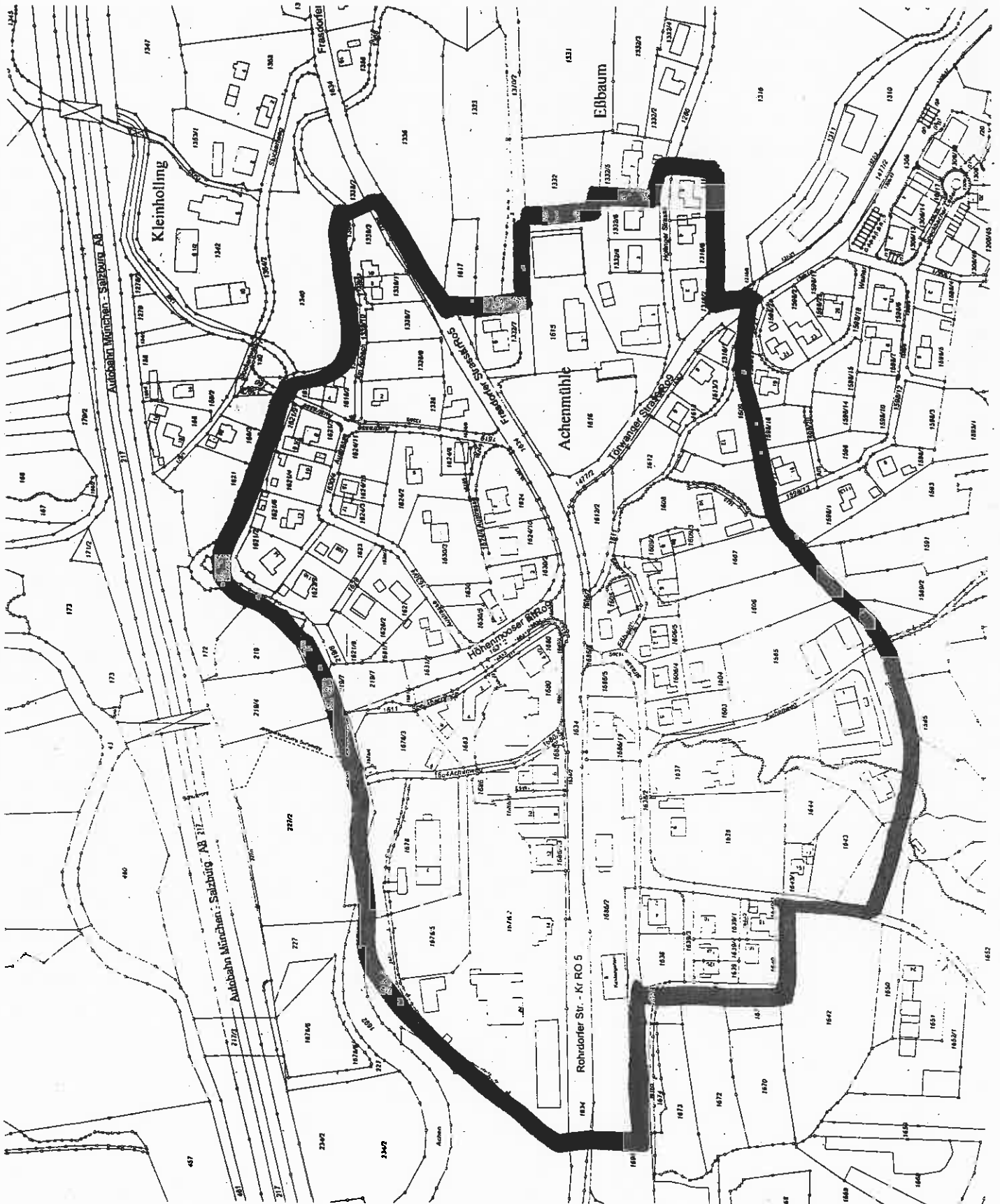
Lageplan Nr. 1 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf



Lageplan Nr. 4 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf

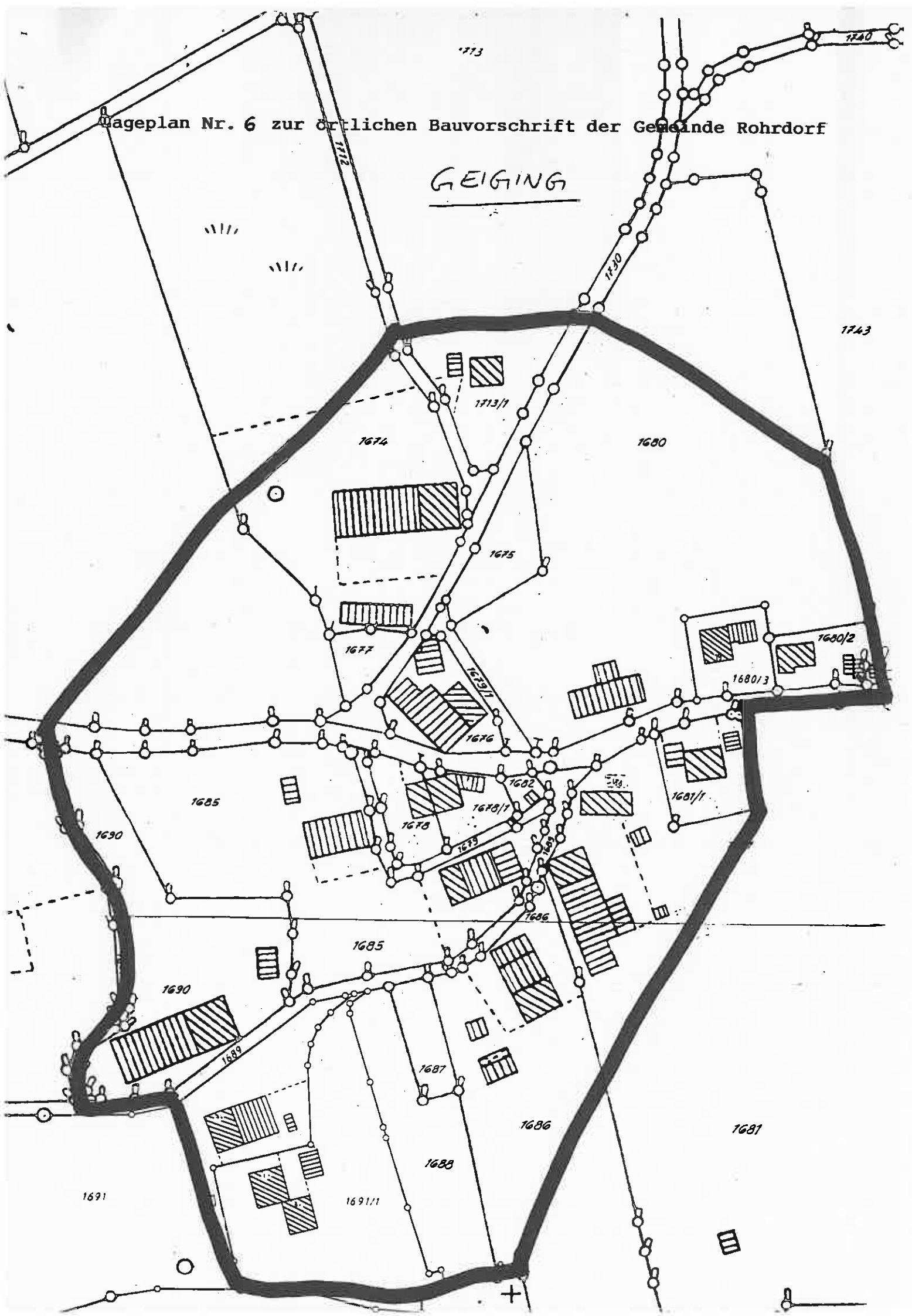


Lageplan Nr. 5 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf

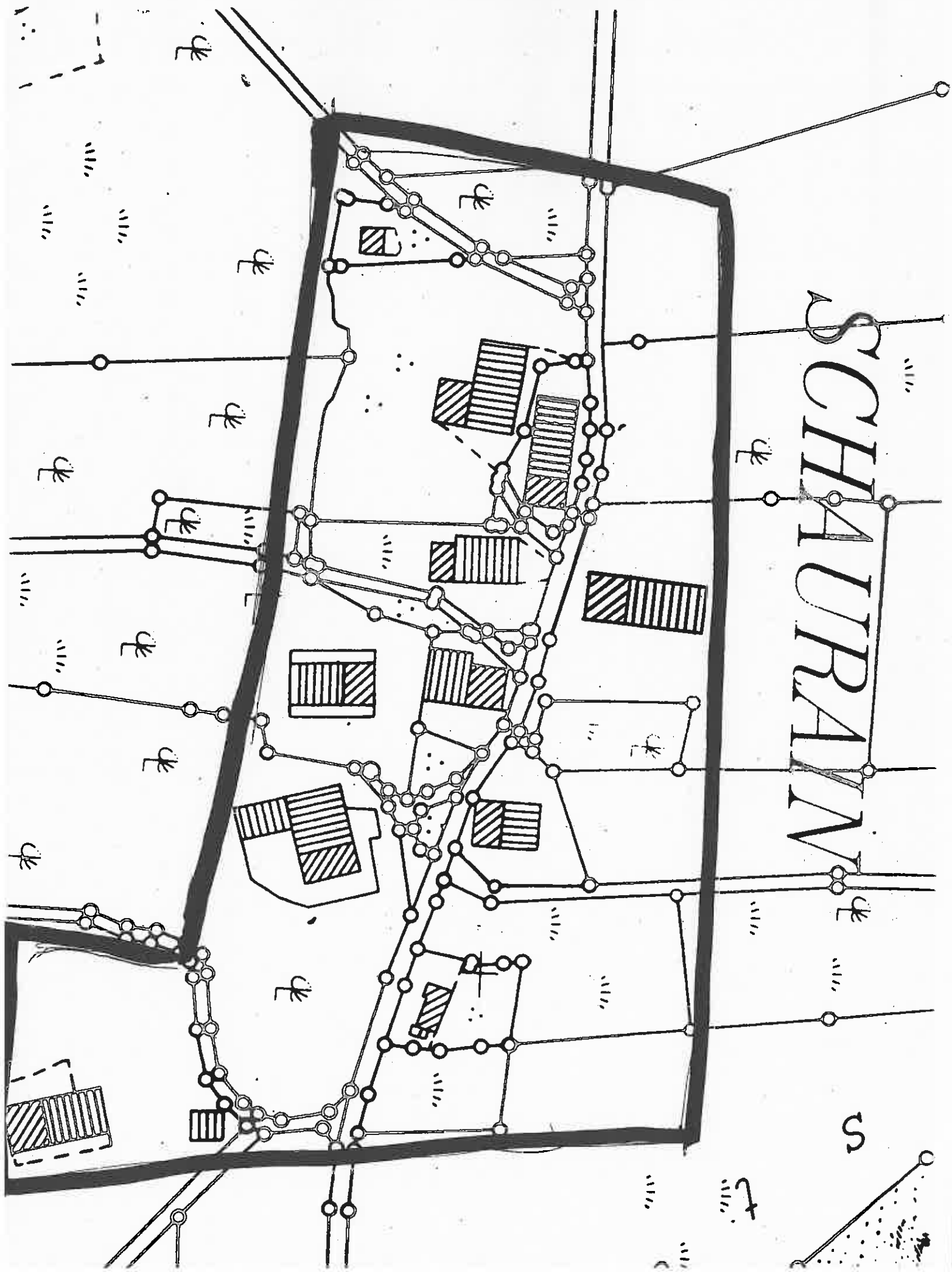


Plageplan Nr. 6 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf

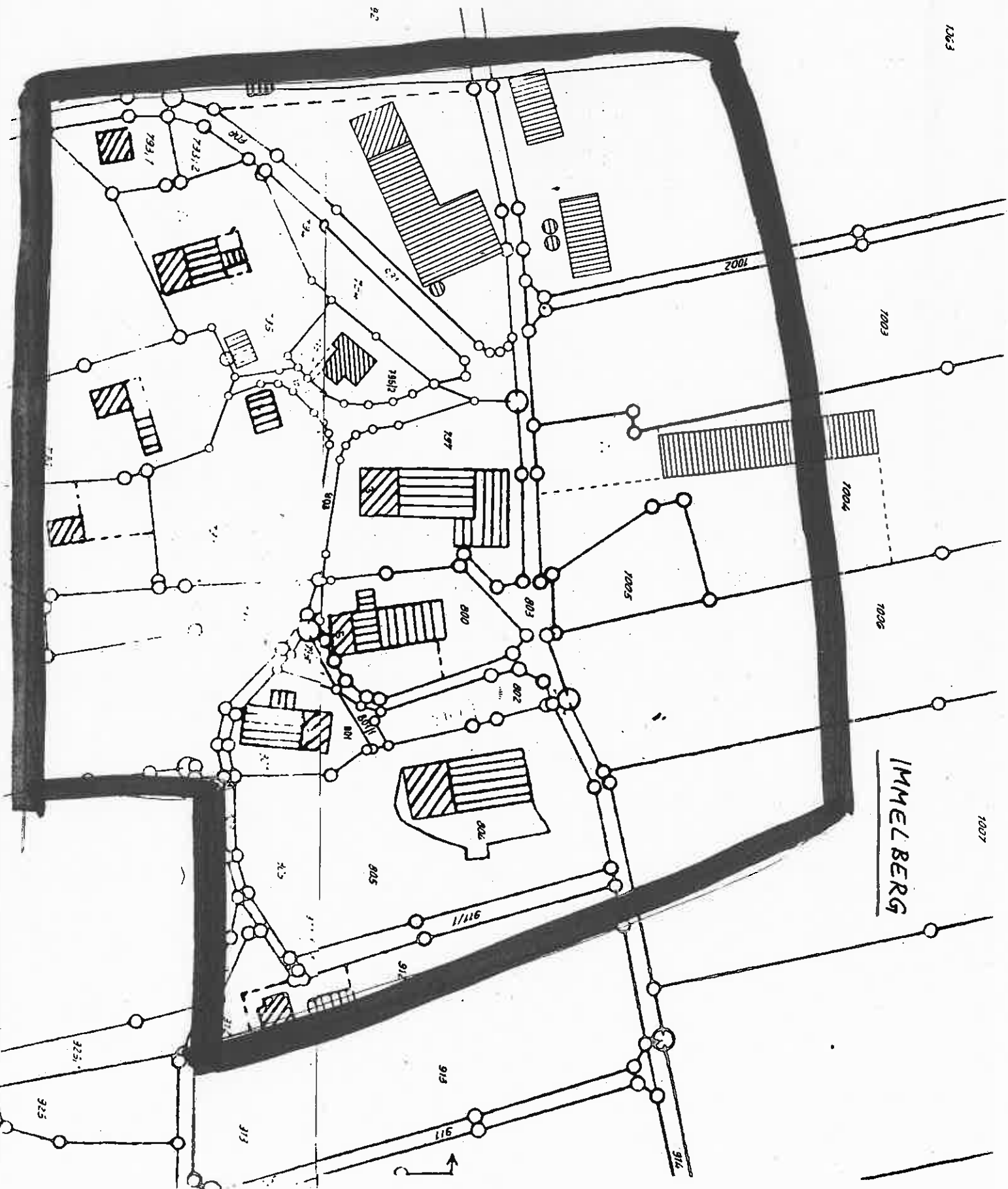
GEIGING



Lageplan Nr. 7 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf



Lageplan Nr. 8 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf



Lageplan Nr. 9 zur örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Rohrdorf

