

O. Nr. 35.2.

Sg. 50

Beotandskraft: 07.04.08

Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Walderbach für die Ortschaft Kirchenrohrbach Vom 07.04.2008

Aufgrund des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958) erlässt die Gemeinde Walderbach folgende Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Walderbach für die Ortschaft Kirchenrohrbach:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Gemäß §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchenrohrbach festgelegt.
- (2) Gemäß §34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB werden die bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaut für den Ortsteil Kirchenrohrbach festgelegt, nachdem die Flächen im Flächennutzungsplan als Baulandflächen dargestellt sind.
- (3) Gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kirchenrohrbach einbezogen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- (4) Maßgeblich für die Festlegungen nach §1 Abs. 1 bis §1 Abs. 3 dieser Satzung ist der beige-fügte Lageplan im Maßstab **M 1 : 3.000** mit den darin enthaltenen Schwarzumrandungen.
- (5) Folgende wesentliche Grundstücke der Gemarkung Kirchenrohrbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kirchenrohrbach mit der gesamten Fläche oder mit Teilflächen einbezogen.

FINr.	Lage	Umfang	FINr.	Lage	Umfang
1/1	Zenzinger Weg 9	ganzes Grundstück	38	Sportplatzweg 2	Teilfläche
1/3	Zenzinger Weg 11	ganzes Grundstück	38/1	Zum Fischerhaus 3	ganzes Grundstück
2	Zenzinger Weg 7	ganzes Grundstück	38/2	Zum Fischerhaus 5	ganzes Grundstück
3	Ringstraße 9	ganzes Grundstück	40	In Kirchenrohrbach	ganzes Grundstück
3/1	Nähe Ringstraße	ganzes Grundstück	40/1	Walderbacher Str. 3, 5	ganzes Grundstück
4	Ringstraße 7	ganzes Grundstück	40/2	Walderbacher Straße 1	ganzes Grundstück
5	Ringstraße 8	Teilfläche	49	Sportplatzweg 6	Teilfläche
6	Ringstraße 5	ganzes Grundstück	52	Im Flecken	Teilfläche
7	Ringstraße 3	ganzes Grundstück	55/1	Zenzinger Weg 6	ganzes Grundstück
8	Bergstraße 3	ganzes Grundstück	77	Walderbacher Feld	Teilfläche
9	Bergstraße 1	ganzes Grundstück	77/1	Walderbacher Feld	ganzes Grundstück
10	In Kirchenrohrbach	ganzes Grundstück	77/2	Walderbacher Straße 6	ganzes Grundstück
12	Ziererweg 1, 3	ganzes Grundstück	77/4	Zum Fischerhaus 2	ganzes Grundstück
13	Ziererweg 5	ganzes Grundstück	77/5	Walderbacher Feld	ganzes Grundstück
14	Zenzinger Weg 3	ganzes Grundstück	77/6	Walderbacher Straße	ganzes Grundstück
16	In Kirchenrohrbach	ganzes Grundstück	79	Walderbacher Feld	Teilfläche
18	Walderbacher Straße 13	ganzes Grundstück	81/1	Walderbacher Straße 2	ganzes Grundstück
18/1	Am Holzbrunn 4	ganzes Grundstück	81/2	Nähe Walderbacher Str.	ganzes Grundstück
18/2	Am Holzbrunn 6	ganzes Grundstück	118/1	Am Holzbrunn 15	ganzes Grundstück

18/3	Am Holzbrunn 8	ganzes Grundstück	118/2	Am Holzbrunn 2	ganzes Grundstück
18/5	Am Holzbrunn 10	ganzes Grundstück	119	Am Holzbrunn 21	ganzes Grundstück
18/6	Am Holzbrunn 13	ganzes Grundstück	119/1	Am Holzbrunn 25	ganzes Grundstück
18/7	Am Holzbrunn 11	ganzes Grundstück	119/2	Am Holzbrunn 23	ganzes Grundstück
18/8	Am Holzbrunn 9	ganzes Grundstück	119/3	Am Holzbrunn 19	ganzes Grundstück
18/9	Am Holzbrunn 7	ganzes Grundstück	119/4	Am Holzbrunn 17	ganzes Grundstück
18/10	Am Holzbrunn 5	ganzes Grundstück	120	Rodinger Straße 1	ganzes Grundstück
18/11	Am Holzbrunn 3	ganzes Grundstück	120/1	Am Holzbrunn 16	ganzes Grundstück
20/1	Walderbacher Straße 11	ganzes Grundstück	121/2	Rodinger Straße 3	Teilfläche
22	Walderbacher Straße 9	ganzes Grundstück	123	Am Stockberg 1	ganzes Grundstück
22/1	Walderbacher Straße 7	ganzes Grundstück	248	Kühtrift	Teilfläche
24	Ringstraße 2	ganzes Grundstück	271/1	In Kirchenrohrbach	ganzes Grundstück
25/2	Walderbacher Straße 10	ganzes Grundstück	271/2	Rodinger Straße 2, 4	ganzes Grundstück
26	Ringstraße 1	ganzes Grundstück	271/3	Rotbergweg 1	ganzes Grundstück
27	Nähe Zenzinger Weg	ganzes Grundstück	278/2	Bietl	Teilfläche
28/2	Zenzinger Weg 4	ganzes Grundstück	278/3	Am Anger 2	ganzes Grundstück
28/3	Zenzinger Weg 2	ganzes Grundstück	279	Am Weiher 2	Teilfläche
28/4	Am Weiher 1	ganzes Grundstück	280/5	Zenzinger Weg 5	ganzes Grundstück
28/5	In Kirchenrohrbach	ganzes Grundstück	280/6	Kaghof 3	Teilfläche
28/8	Nähe Zinzinger Weg	ganzes Grundstück	302/6	Am Anger 3	ganzes Grundstück
28/10	Am Weiher	ganzes Grundstück	302/7	Bietl	ganzes Grundstück
28/11	Am Weiher	ganzes Grundstück	302/9	Am Anger 1	ganzes Grundstück
30	Ringstraße 4	ganzes Grundstück	302/12	Bietl	Teilfläche
32	Ringstraße 6	ganzes Grundstück	302/13	Am Anger 4	ganzes Grundstück
33	Friedhofweg 3	ganzes Grundstück			
34	Sportplatzweg 1	ganzes Grundstück			
35	Walderbacher Straße 8	ganzes Grundstück			

Maßgeblich ist die Darstellung im Lageplan.

- (6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit Darstellung der Grenzen des Geltungsbereiches
2. Begründung mit Angaben nach §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit §10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Walderbach, 07.04.2008
Gemeinde Walderbach

pmf
Hierl, 1. Bürgermeister



Bei dem Bereich Kaghof handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen, dessen landwirtschaftliche Bautätigkeit privilegiert ist und deshalb einer derartigen Satzung nicht bedarf.

Die Ortslagen „Am Weiher“ und „Am Anger“ sind nicht klarer Außenbereich. Durch die vorhandenen genehmigten Bauvoranfragen entsteht hier ein nahezu geschlossene Bauweise. Die vorhandenen Strukturen (Biotopkartierte Areale mit geschützten Flächen nach Art. 13d BayNatSchG, Gewässernähe, Nähe landwirtschaftlicher Betrieb, Tallage) sind bekannt. Die Flächen werden aber trotzdem für eine geordnete bauliche Entwicklung als geeignet angesehen, vor allem auch im Hinblick darauf, dass durch das Landratsamt Cham entsprechende Bauvoranfragen genehmigt wurden.

Immissionsschutz

Neu geplante Wohngebäude müssen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausreichende Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsanlagen (Ställe, Güllegruben usw.) einhalten. Bei einer Bebauung ist zu beachten, dass unterschiedliche Nutzungen (Wohnbereiche, Gewerbebereiche, landwirtschaftlich genutzte Bereiche) ausreichende Abstände zueinander haben.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.11.2007 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Walderbach für die Ortschaft Kirchenrohrbach aufzustellen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.11.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 20.11.2007, ortsüblich hingewiesen.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung wurde in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich 05.02.2008 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 19.12.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 19.12.2007, ortsüblich hingewiesen.

3. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 07.02.2008 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

4. Nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung wurde in der Zeit vom 25.02.2008 bis einschließlich 27.03.2008 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.02.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 12.02.2008, ortsüblich hingewiesen.

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 03.04.2008 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und die Ortsabrundungssatzung beschlossen.

6 Inkrafttreten

Der Beschluss der Ortsabrundungssatzung wurde am 07.04.2008 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssat-

zung in Kraft und wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 07.04.2008
Gemeinde Walderbach

[Handwritten signature]

Hierl
1. Bürgermeister



Lageplan
Ortsabrundungs-
setzung
Kirchenrohrbach
Maßstab 1 : 3.000

Legende:
Schwarze Linie =
Grenze der
Ortsabrundung

Nachrichtliche Übernahmen:
Rote Flächen = Biotope

Grüne Flächen =
Landschaftsschutzgebiet
■ ■ ■ ■ ■ =
20-kV-Freileitung e-on



Kirchenrohrbach
Walderbach, 07.04.2008
Gemeinde Walderbach

Hierl
1. Bürgermeister

