

PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)

PRÄAMBEL

Die GEMEINDE ROHRBACH A.D. ILM, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „AM BAHNHOF – 10. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Nr. 16 "Am Bahnhof – 10. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt ist:

- Begründung in der Fassung vom

TEIL A. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Maximale Traufhöhe 8,0 m im Mittel (gemessen von Geländeoberkante = Höhenlage der Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut).

2.2 II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Maximale Traufhöhe 8,0 m im Mittel (gemessen von Geländeoberkante = Höhenlage der Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut).

2.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Maximale Traufhöhe 11,5 m im Mittel (gemessen von Geländeoberkante = Höhenlage der Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut).

2.4 0.8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze, z.B. 0.8

2.5 2.0 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2.0

2.6 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, z.B. 2 Wohneinheiten

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 — Baugrenze

3.3 SD 35°-42° nur Satteldächer zulässig Dachneigung 35°-42°

3.4 ← Firstrichtung zwingend

4. öffentliche Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Fußweg

4.3 Weg

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 Straßenbegleitgrün

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

5.2 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

6. Pflanzbindung

6.1 Baum, zu pflanzen

6.2 privater Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

7.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. 1041/11 Flurnummern (z.B. 1041/11)

3. Bebauung Bestand

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans

5. Grünfläche

6. Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

2. Grünordnung:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, STU, 16-20 cm zu pflanzen.

3. Immissionsschutz:

Für maßgebliche Immissionsorte im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im südlichen Teil-Geltungsbereich gelten zur Beurteilung der einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

4. Sonstige Festsetzungen:

Soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden, gelten im Übrigen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und dessen Änderungen mit Begründungen weiterhin.

TEIL C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es gelten die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und dessen Änderungen mit Begründungen weiterhin.

TEIL D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Rohrbach a. d. Ilm die Möglichkeit eingeräumt, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Zudem fand am in der Turnberghalle in Rohrbach a. d. Ilm eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

6. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)

8. Ausgefertigt
Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)

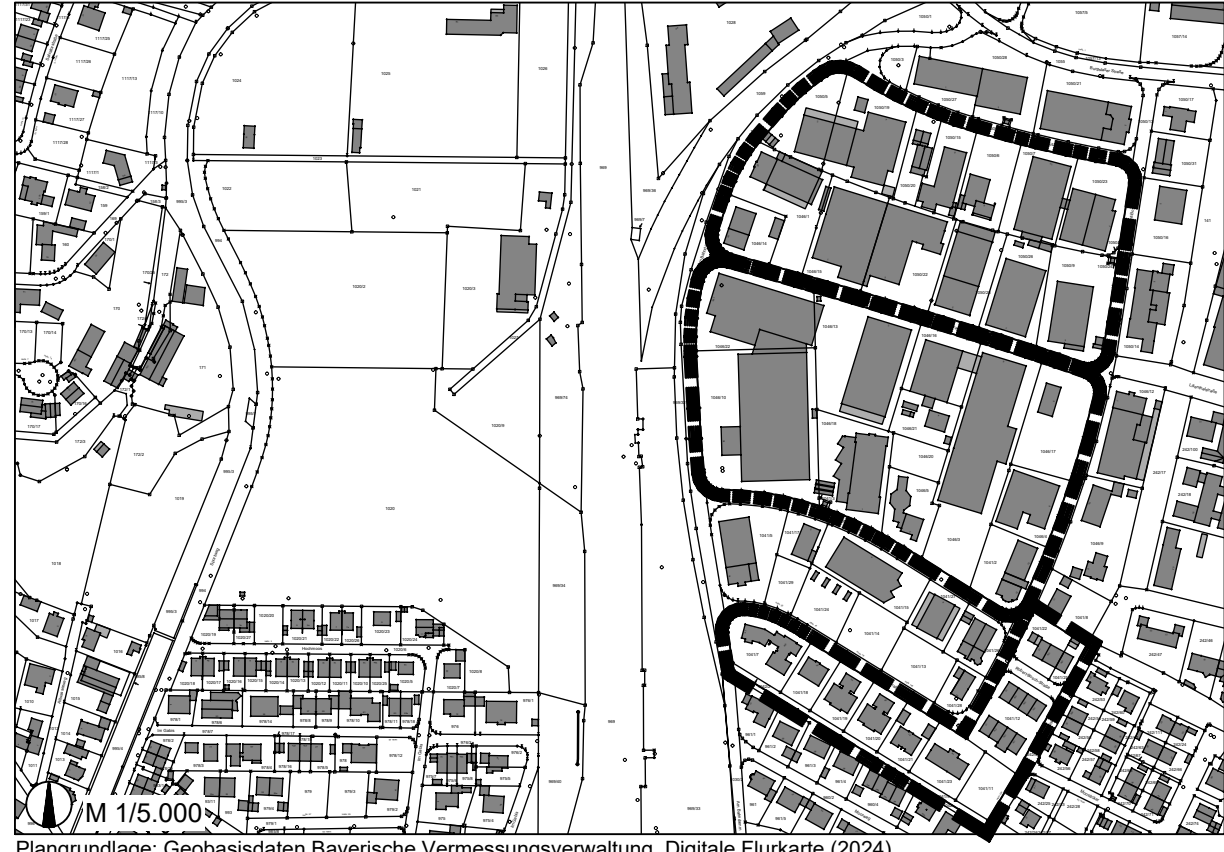
9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)



GEMEINDE ROHRBACH/ILM
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„AM BAHNHOF - 10. ÄNDERUNG“



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)
FASSUNG VOM: 10.06.2026

Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
„Entwurf“

Planung:
.....
Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München
Tel.: 089 4900 1946
Fax: 089 4900 1836
Mail info@schwarzplan-muc.de