

Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan

Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“

1. Änderung

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de



In der Fassung vom 08.02.2023
Geändert am: 26.04.2023
(rechtskräftige Fassung)

Keck
1. Bürgermeister

Präambel

Die **Gemeinde Rohrbach** erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO),
- der Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung; abweichend hiervon gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) -

den

Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“

1. Änderung

als **SATZUNG**:

Bestandteile:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ besteht aus:

- A) Festsetzungen und Hinweise
- B) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“

A) FESTSETZUNGEN und HINWEISE

§ 1 Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ (in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021) betrifft

- a) bezogen auf die Änderung der Festsetzungen durch Text (siehe § 2 Nr. 1) den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ sowie
- b) bezogen auf die Änderung der Planzeichnung (siehe § 2 Nr. 2) ausschließlich die Teilfläche der Fl.Nr. 2066, Gemarkung Rohrbach.

Über die hier getroffene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ (in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021) mit seinen Anlagen (Höhenlage der Gebäude (Geländeschnitte, bestehend aus „Lageplan Schnitte“ und „Schnitte 1-18 und 19-34“), Begründung mit Umweltbericht) unverändert weiter.

§ 2 Änderungsumfang

1. Änderung von Festsetzungen durch Text

Die nachstehenden Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ (in der Fassung vom 07.07.2021) werden durch folgenden Wortlaut geändert:

Festsetzung Nr. 6.2.1:

Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung – unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen -anzuwenden.

Festsetzung Nr. 6.2.2:

Ab der fünften Wohneinheit sind die nachzuweisenden Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen. Hierbei sind mindestens ein Viertel, maximal zulässig jedoch die Hälfte, der erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen; es ist immer auf volle Stellplatzzahlen aufzurunden. Die Besucherstellplätze sind stets oberirdisch anzuordnen.

Festsetzung Nr. 9.2:

Absatz 1 Satz 4 erhält folgende neue Fassung:

„Bei mehr als 2 Wohnungen auf dem Grundstück muss ein Rückhalt von mindestens 3 m³ geschaffen werden bei einem Ablauf von 1 l/s.“

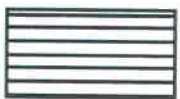
2. Änderung der Planzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-
Änderung durch Planzeichen



Planzeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Fläche für Versorgungsanlagen



Trafo (Standortvorschlag)

B) VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom 08.02.2023 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis 27.03.2023 beteiligt.
3. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.04.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2023 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Rohrbach, den 03.05.2023



Keck
1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rohrbach, den 04.05.2023



Keck
1. Bürgermeister





Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de



(Siegel)

In der Fassung vom 08.02.2023
Geändert am: 26.04.2023
(rechtskräftige Fassung)

Keck
1. Bürgermeister

1. Vorbemerkung:

Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung vom 08.02.2023 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ - in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021 - (qualifizierter Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB) - beschlossen. Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf wurde in der selbigen Sitzung gebilligt.

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ betrifft

- a) bezogen auf die Änderung der Festsetzungen durch Text (siehe § 2 Nr. 1) den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ sowie
- b) bezogen auf die Änderung der Planzeichnung (siehe § 2 Nr. 2) ausschließlich die Teilfläche der Fl.Nr. 2066, Gemarkung Rohrbach.

Über die getroffene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ (in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021) mit seinen Anlagen (Höhenlage der Gebäude (Geländeschnitte, bestehend aus „Lageplan Schnitte“ und „Schnitte 1-18 und 19-34“), Begründung mit Umweltbericht) unverändert weiter.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

2. Anlass der Änderung und ortsplannerische / städtebauliche Beurteilung:

Der Gemeinderat hatte sich bereits in der Sitzung vom 01.06.2022 erstmalig mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ beschäftigt und sich für diese ausgesprochen. In der Sitzung vom 08.02.2023 wurde der finale Änderungsbeschluss in öffentlicher Sitzung gefasst.

Folgende Änderungen sollen – da keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung vorliegen - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen:

1. Änderung von Festsetzungen durch Text

a) **Festsetzung Nr. 6.2.1 und 6.2.2:**

<u>Bisherige Fassung (rechtskräftiger BPL)</u>	<u>Neue Fassung (1. Änderung BPL)</u>
<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.1:</u></p> <p>Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.</p>	<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.1:</u></p> <p>Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung – unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen -anzuwenden.</p>
<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.2:</u></p> <p>Ab fünf nachzuweisenden Stellplätzen sind diese zwingend in einer Tiefgarage – unter Beachtung der diesbezüglich weiteren Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung – nachzuweisen.</p>	<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.2:</u></p> <p>Ab der fünften Wohneinheit sind die nachzuweisenden Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen. Hierbei sind mindestens ein Viertel, maximal zulässig jedoch die Hälfte, der erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen; es ist immer auf volle Stellplatzzahlen aufzurunden. Die Besucherstellplätze sind stets oberirdisch anzuordnen.</p>

Erläuterung:

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.2.2 „Tiefgaragenpflicht“ haben sich Fehler bei der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen i.R. der Bebauungsplan-Aufstellung eingeschlichen. Diese sind zur Rechtsklarheit zu korrigieren.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 06.11.2018 sollte eine Tiefgarage ab der 5. Wohneinheit (nicht ab dem 5. Stellplatz) verpflichtend werden, um bei den Mehrfamilienhaus-Parzellen den Versiegelungsgrad aufgrund der hohen Zahl an Stellplätzen zu reduzieren. Gemäß § 3 Abs. 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung (welche parallel zum Bebauungsplan anzuwenden ist) sind „bei mehr als 4 Wohneinheiten mindestens ein Viertel der Stellplätze oberirdisch nachzuweisen“. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass auch oberirdisch

Stellplätze zur Verfügung stehen, sollten die TG-Stellplätze in der Praxis nicht vollständig genutzt werden. Um die gegenständliche BPL-Festsetzung nicht durch die Stellplatzsatzung gegenseitig auszuhebeln, bedarf es hinsichtlich der oberirdischen Stellplätze zum (aus der Stellplatzsatzung übernommen) „Viertel“ der zusätzlichen Ergänzung einer Obergrenze von „max. die Hälfte“. Damit werden die Grundzüge der Planung (sowohl des Bebauungsplanes wie der Stellplatzsatzung) bei ausreichender Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn gewahrt. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2.1 wird entsprechend des farblich gekennzeichneten Passus als klarstellender Bezug/Verweis auf die Festsetzung Nr. 6.2.2 ergänzt.

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes entstehen mit der Änderung der Festsetzungen nicht.

b) Festsetzung Nr. 9.2:

Absatz 1 Satz 4 erhält folgende neue Fassung:

„Bei mehr als 2 Wohnungen auf dem Grundstück muss ein Rückhalt von mindestens 3 m³ geschaffen werden bei einem Ablauf von 1 l/s.“

Erläuterung:

Die Mindestgröße einer vorgeschriebenen Regenwasserzisterne für ein Mehrfamilienhaus ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf „min. 6 m³ Rückhaltevolumen“ festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde bedingt durch die Hanglage festgelegt, die Zisternen auf Oberkante des geplanten Straßenniveaus am Grundstückstiefpunkt zu orientieren, um für die spätere Bebauung mit Zufahrt möglichst flexibel zu sein. Dies hat zur Folge, dass die geplanten Ablauftiefen der Zisternen zum Teil nicht ganz eingehalten werden können und um ca. 25 cm höher liegen müssen. Dies führt zu einer Verringerung der Rückhaltevolumen um ca. 3 m³ bei den Parzellen 16, 45, 58, 60 und 77 (bei Parzelle 59 verbleibt es bei 6 m³ Rückhaltevolumen) auf nunmehr ca. 3 m³. Die Zisternen werden weiterhin mit einem Gesamtfassungsvermögen von 6 m³ ausgeführt, so dass in Folge dessen die 3 m³ an verlorenem Rückhaltevolumen in ein sog. „Speichervolumen“ (z.B. Nutzung für Gartenbewässerung) umgewandelt zur Verfügung stehen. Nach Angaben des bauausführenden Ing.-Büros hat die Verringerung des Rückhaltevolumens keinen nennenswerten Einfluss auf die Regenwasserentwässerung im Baugebiet. Zur Klarstellung wird daher Abs. 1 Satz 4 der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 im Rahmen der ohnehin anstehenden BPL-Änderung nachrichtlich korrigiert.

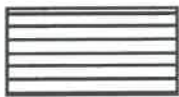
Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes bzw. des angliedernden Entwässerungskonzeptes entstehen mit der Änderung der Festsetzung nicht.

2. Änderung der Planzeichnung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-
Änderung durch Planzeichen



Planzeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Fläche für Versorgungsanlagen



Trafo (Standortvorschlag)

Erläuterung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind unter „planzeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ u.a. „Flächen für Versorgungsanlagen“ (betrifft insbesondere Anlagen der Strom- und Wasserversorgung) aufgeführt. Zusätzlich ist symbolisch der mögliche Standort für eine Trafostation gelistet (Standortvorschlag). In beiden Punkten handelt es sich um keine verbindlichen Festsetzungen, sondern planzeichnerische Hinweise und Vorschläge. Im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet wurde von Seiten der Fa. Bayernwerk AG mitgeteilt, dass sich mit der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wendehammers am Übergang zum 2. BA (südlich der Fl.Nr. 2066/2, Gemarkung Rohrbach) ein gegenüber dem gemäß Bebauungsplan vorgeschlagenen Trafo-Standort präferenzierter Standort ergeben hat. Der Standort liegt unmittelbar an den bestehenden Stromleitungen sowie einer breiten Zuwegung. Zudem kann die Grünfläche ungehindert im Bedarfsfall mit schwerem Gerät (z.B. LKW, Einspeisung durch Notstromaggregat) angedient werden, was auch den Unterhalt erleichtert. Die Trafostation wird eine Grundfläche von ca. 2,80 x 1,70 m bei einer Höhe von ca. 1,80 m aufweisen. Zur transparenten Darstellung des sich neu ergebenden Trafo-Standortes und der damit einhergehenden Klarheit beim Vollzug des Bebauungsplanes, werden die planzeichnerischen Hinweis-Symbole „Fläche für Versorgungsanlagen“ und „Trafo (Standortvorschlag)“ auf die farblich gekennzeichnete Teilfläche durch Änderung der Planzeichnung ausgeweitet. Es handelt sich bei der Änderung um keine planzeichnerische Festsetzung, sondern lediglich um einen planzeichnerischen Hinweis („Standort-Vorschlag“). Der bisherige Standort-Vorschlag für die Trafostation soll beibehalten werden (z.B. als mögliche Optionen für späteren Netzausbau).

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes entstehen mit der Änderung der Planzeichnung und der planzeichnerischen Hinweise/nachrichtliche Übernahmen nicht.