BP NR. 39 "GEWERBEGEBIET ROHRBACH - OST"

1.PLANZEICHNUNG
TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund:

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Rohrbach - Ost"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 [Planzeichen] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

[GE] Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 [GRZ 0,6] höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

3.2 [HbA 16,0] maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, z.B. 16,00 m

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zur Oberkante der baulichen Anlage (einschließlich der Oberkante von Dachaufbauten wie Kaminen, Oberlichtern, Aufzugüberfahrten, Photovoltaikanlagen u.ä).

3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf bei maximal 406,00 m üNN liegen.

4 Baugrenzen, Bauweise

4.1 [Planzeichen] festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

4.2 [a] Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Wie in der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge eines Gebäudes darf max. 200 m betragen. Zusammengebaute Gebäude sind als ein Gebäude zu betrachten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer
Für Haupt- und Nebengebäude sind flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, ziegelrot, braun und grau sowie begrünte Dächer mit mindestens 5 cm Substratauflage zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, erdgeschossige Anbauten und dergleichen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

5.2 Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.
Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre Höhe darf die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens 2,0 m zurückzutreten. Sie sind so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Straßen ausgehen.

5.3 Fassadengestaltung
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, etwa durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und Material oder Fassadenbegrünung. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

6 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überragen.
Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sind ausgeschlossen.
Maximal 10% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.
Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.
Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m²) betragen. Die Anzahl von Fahnen wird auf max. eine Fahne je angefangene 50 m Straßenfrontlänge (zur westlich gelegenen Staatsstraße St2232 und südlich gelegenen Staatsstraße St2549) begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch gruppenartig zusammengefasst errichtet werden
Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers, z.B. durch bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte sowie grelle, blendende Lichter nicht gestört wird.

7 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Werden im Bereich der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung vgl. 10.2) Einfriedungen errichtet, so sind diese nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite der Ortsrandeingrünung zulässig.

8 Geländeveränderungen und Stützmauern
Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Einhaltung von Punkt 3.3 sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung der Bauvorhaben dienen, gelten als in dem Sinne erforderlich.
Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten.
Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Sie haben untereinander, zu Gebäuden sowie zu Grundstücksgrenzen mindestens ihre sichtbare Höhe, mindestens jedoch 1,0 m als Abstand einzuhalten. Sie sind mit Sträucher oder Kletterpflanzen (Selbstklimmer) vorzupflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung nach 10.2 und der Ausgleichsflächen nach 11.2 sind sie unzulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

[GE1 | GE2] Abgrenzung und Bezeichnung der Emissionsflächen

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent L_{EK}, [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Gewerbefläche innerhalb der Baugrenze [m²]	Tag ($L_{EK,tags}$)	Nacht ($L_{EK,nachts}$)
GE1	25.437	60	45
GE2	17.170	58	43
GE3	22.122	54	39

[Planzeichen A B C] Abgrenzung und Bezeichnung der Richtungssektoren

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$):

Richtungssektor	A	B	C	D	E
Anfangswinkel	285,4	289,3	298,4	309,6	328,1
Endwinkel	289,3	298,4	309,9	328,1	1,6
$L_{EK,zus,k}$ Tag	12	11	10	9	7
$L_{EK,zus,k}$ Nacht	12	11	10	9	7

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 4469291,74 / Y = 5385548,02.

9.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

9.3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen gemäß Nr. 9.1 vorzulegen.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

10 Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

10.1 Grünordnung allgemein
Die Herstellung der unter 10.2 und 10.3 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Alle unter 10.2 und 10.3 grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

10.2 Privates Grün

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je angefangene 800 m² Baufläche (Gewerbegebiet) wird die Pflanzung von mind. eine standortgerechten, klimaresistenten Laubbaum auf dem privaten Grundstück festgesetzt. Die unter 10.3 festgesetzten Bäume zur Gliederung der privaten PKW-Stellplätze können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

[Planzeichen] Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung;

bauliche Anlagen und Einfriedungen hierin sind grundsätzlich unzulässig; die Anlage von naturnahmen Feuchtmulden zur Sammlung und Ableitung von abfließendem Oberflächenwasser innerhalb der Flächen ist zulässig. Die Mulden sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden.

Ferner ist die Anlage eines Versickerungsbeckens für Niederschlagswasser sowie der hierfür ggf. erforderlichen Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung zulässig.

[Planzeichen] zu pflanzender Laubbaum in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; Gesamtzahl gem. Planzeichnung; Standort bis zu 10 m veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume, Mindestqualität : Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

[Planzeichen] zu pflanzende dreireihige Hecke in privater Grünfläche; auf mindestens 40% der privaten Grünfläche; Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher.

10.3 Begrünung privater Stellplätze
Private PKW-Stellplätze sind mit Laubbäumen zu untergliedern.
Bei gereihten Stellplätzen ist nach mind. 5 und max. nach 7 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem standortgerechten, klimaresistenten Laubbaum zu bepflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

11. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Ausgleichsflächen allgemein
Die unter 11.2 und 11.3 festgesetzten Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
Die Herstellung der unter 11.2 und 11.3 festgesetzten Ausgleichsflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, bzw. Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

11.2 Interne Ausgleichsfläche

[A1] Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gesamtfläche: 9.460 m²
Entwicklungsziel: Feldgehölz mit Bienenweide und Feuchtmulden

Die Blumenwiesenflächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (50% Blumen- und Kräuteranteil, 50 % Gräseranteil, Aussaatstärke 2 g/m²) anzusäen.

Die Anlage von naturnahen Feuchtmulden zur Sammlung und Ableitung von abfließendem Oberflächenwasser innerhalb der Ausgleichsflächen ist zulässig. Die Mulden sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden und mit einem standortgerechten, kräuterhaltigen Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (50% Blumen- und Kräuteranteil, 50% Gräseranteil, Aussaatstärke 2 g/m²) anzusäen.

Bis zu 5 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 6. Jahr nach der Herstellung hat eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. zu erfolgen. Ein 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren.
Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

[Planzeichen] zu pflanzender Baum in der Ausgleichsfläche; Gesamtzahl gem. zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der Ausgleichsflächen um bis zu 10 m veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' und Obstbäume; auf eine standortgerechte und vielfältige Artenauswahl ist zu achten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

[Planzeichen] zu pflanzende dreireihige Hecke in der Ausgleichsfläche auf mindestens 25 % der Ausgleichsfläche; Standort und Aufteilung innerhalb der Ausgleichsfläche um bis zu 20 m veränderbar;

zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion'; auf eine standortgerechte und vielfältige Artenauswahl ist zu achten.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²
Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

11.3 Externe Ausgleichsfläche
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Teilräumlichen Geltungsbereich 2, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1098, Gemarkung Rohrbach, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 17.995 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rohrbach-Ost" zugeordnet.

[A2] Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Flachlandmähwiese mit flachen Seigen als Lebensraum für Wiesenbrüter

Herstellungsmaßnahmen:
- Modellierung von zwei flachen Seigen durch Abtrag von Oberboden im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche
- Tiefe ca. 30 cm; Größe ca. 600 m²
- Ausbildung der Seigen mit einem mähbaren Relief (Ränder max. 1:10 geneigt)

- Entwicklung einer Glatthaferwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% und Anteil Gräser 70%; Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²).

Vor der Ansaat ist die gesamte Fläche zu grubbern. Die Aussaat hat mit einer reduzierten Saatgutmenge (50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes zu erfolgen. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Der Boden im Bereich der Seigen ist zusätzlich zu verdichten, um dort die Versickerung von Niederschlägen zu vermindern und somit Wasser in den Seigen zu halten.

Pflegemaßnahmen:
Ca. 6 bis 8 Wochen nach Aussaat ist ein erster Schröpfschnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Ansaat zu wiederholen. Anschließend ist die Ausgleichsfläche 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen. Die Fläche ist in Mosaikform oder vom Feldinneren nach außen zu mähen, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngermitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

12 Wasserwirtschaft

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die Befestigung von Flächen ist auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.

Flächen für oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

13 Verkehrsflächen

13.1 [Planzeichen] Straßenbegrenzungslinie

13.2 [Planzeichen] öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (straßenbegleitende Grünflächen, Baumpflanzung)

[Planzeichen] öffentliche Fuß- und Radwegefläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Wegeraums (straßenbegleitende Grünflächen)

14 Sonstige Festsetzungen

[5,0] Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende, nicht abgemarkte Flurstücksgrenze
- 364 Flurstücksnummer, z.B. 364
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- bestehende Gemeindegrenze
- bestehender Fahrbahnrand der Staatsstraßen St2232 und St2549
- Bauverbotszone (20,0 m ab Fahnbahnrand der Staatsstraßen St2232 und St2549)
- Baubeschränkungszone (40,0 m ab Fahnbahnrand der Staatsstraßen St2232 und St2549); Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung
- 409,0 / 409,5 / 410,0 Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes mit Angabe der Höhen in m üNN
- vorhandener Baumbestand
- (R) Vorschlag zur Anlage eines Versickerungsbeckens

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die wasserrechtlichen Antragsunterlagen sind gem. WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen.
Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

4. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

5. Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Auf das mögliche Auftreten von Schichtwasser wird hingewiesen.
Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelange, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.

Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

9. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wir auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

11. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

12. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Rohrbach, Hofmarkstraße 2, 85296 Rohrbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt

13. Erforderliche Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist sicherzustellen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen.

14. Fassadenbegrünung
Die Begrünung von Fassaden im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas werden ausdrücklich begrüßt. Ungegliederte fensterlose Fassaden können z.B. mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen begrünt werden. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

Pflanzvorschläge Kletterpflanzen:

Clematis paniculata	Herbst-Waldrebe
Clematis vitalb	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzvorschläge Spaliergehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus "Evereste"	Zier-Apfel

15. Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmeabsorption von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialen verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion zu verwenden.

16. Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

17. Abbuchung von Ökokontoflächen
Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung werden zudem folgende Abbuchungen von Ökokontoflächen durchgeführt:

FlurNr. 700,	Gmkg Rottenegg,	Stadt Geisenfeld,	Fläche	879 m²
FlurNr. 432 + 433/2,	Gmkg Strobenried,	Gemeinde Gerolsbach,	Fläche	665 m²

18. Bei Pflanzungen sind die Vorgaben des Forstlichen Vermehrungsgutgesetzes (FoVG) einzuhalten.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2019 hat in der Zeit vom 07.03.2019 bis 10.04.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2019 hat in der Zeit vom 07.03.2019 bis 10.04.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2019 bis 23.09.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2019 bis 23.09.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2021 bis 03.12.2021 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2021 bis 03.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2021 als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt
Rohrbach, den 30.03.2022

[Unterschrift]
Christian Keck
Erster Bürgermeister

Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.03.2022 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 in Kraft getreten.
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 31.03.2022

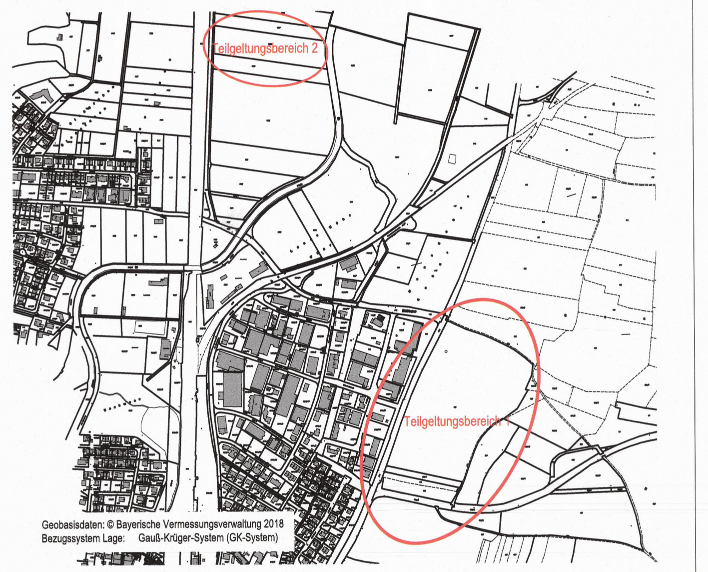
[Unterschrift]
Christian Keck
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE ROHRBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 39 "GEWERBEGEBIET ROHRBACH - OST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,	DEN 12.02.2019
GEÄNDERT,	DEN 02.07.2019
GEÄNDERT,	DEN 19.11.2019
GEÄNDERT,	DEN 10.11.2021

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKTIN · ByAK 152 706

Proj.Nr.: 3021.097