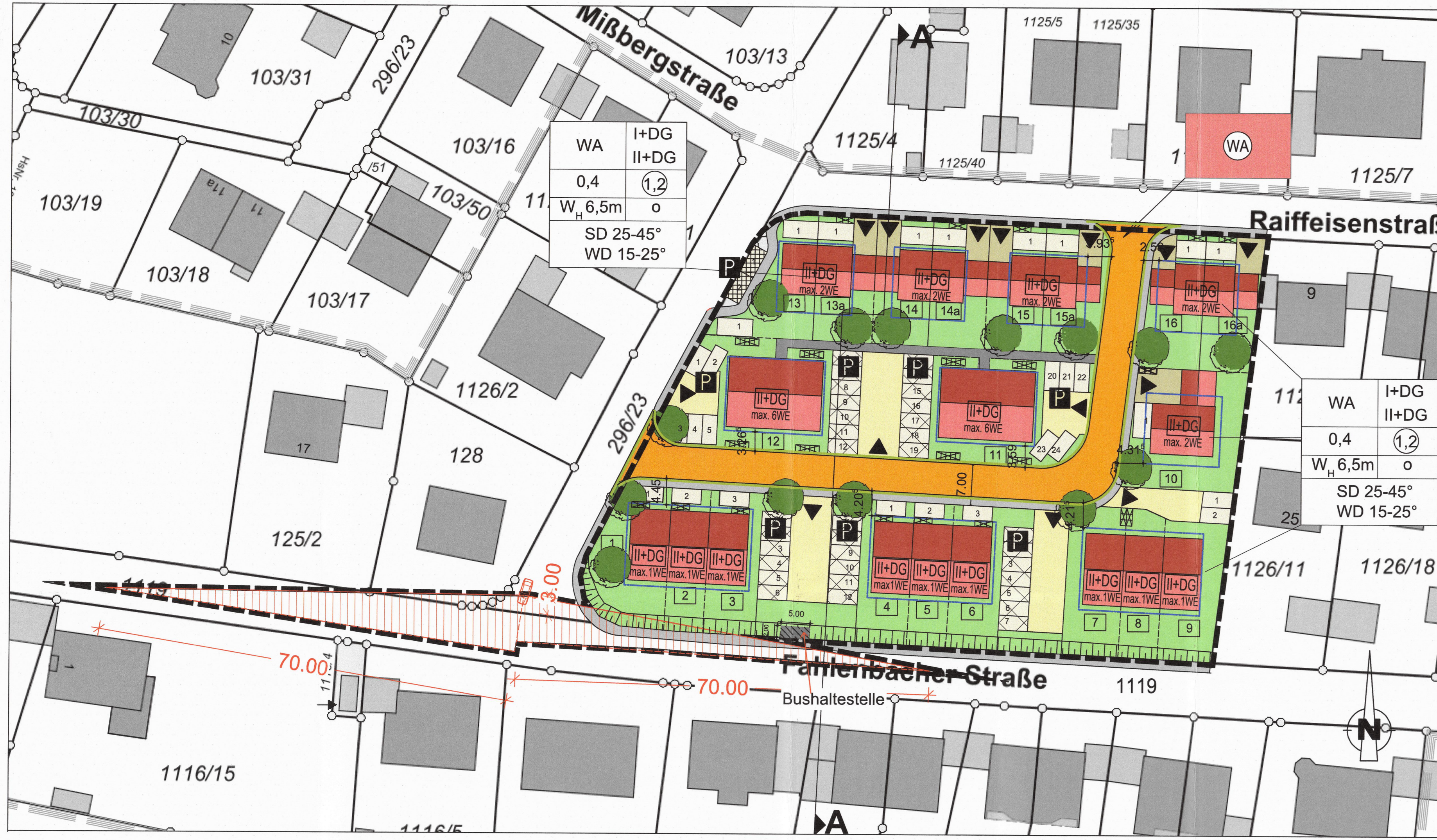
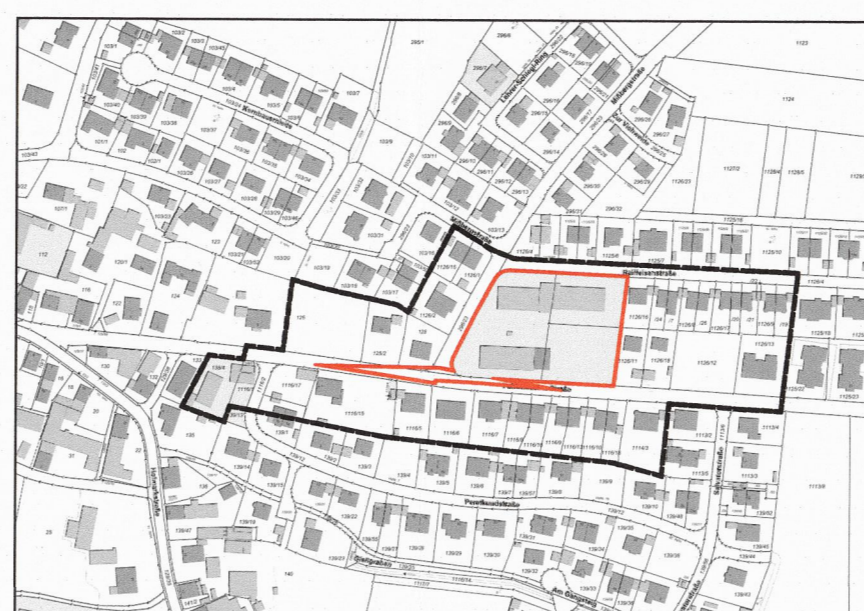


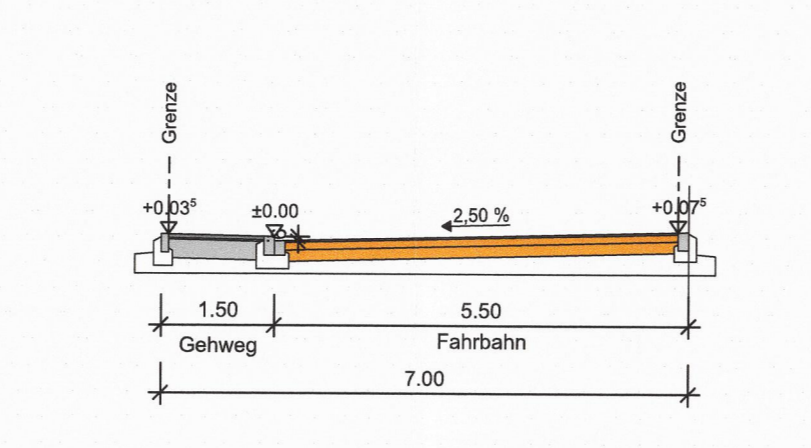
**A.1 BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 "AM GIESSGRABEN" IN ROHRBACH - 3. ÄNDERUNG M 1:500**



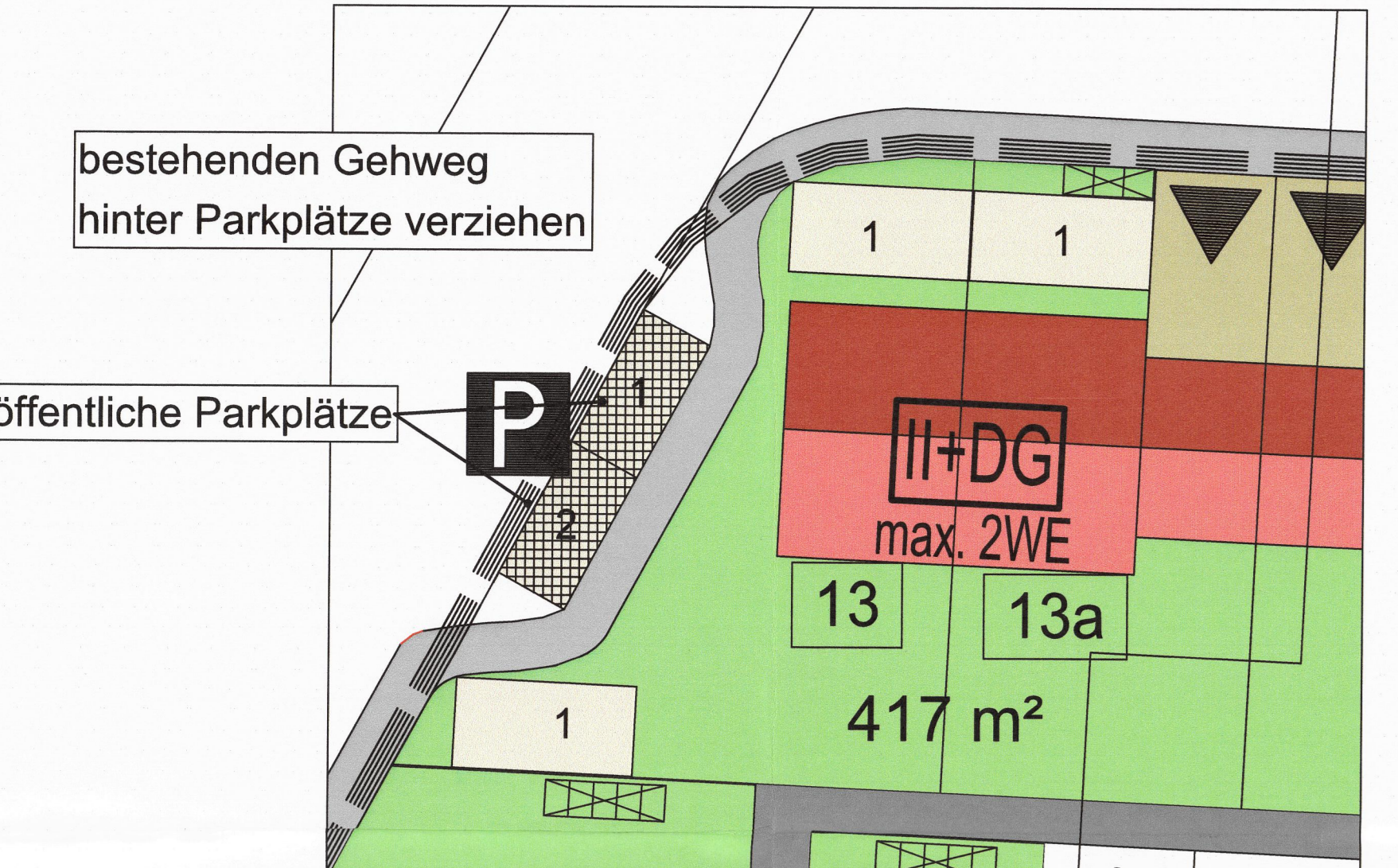
**LAGEPLAN ÜBERSICHT M 1:50 000**



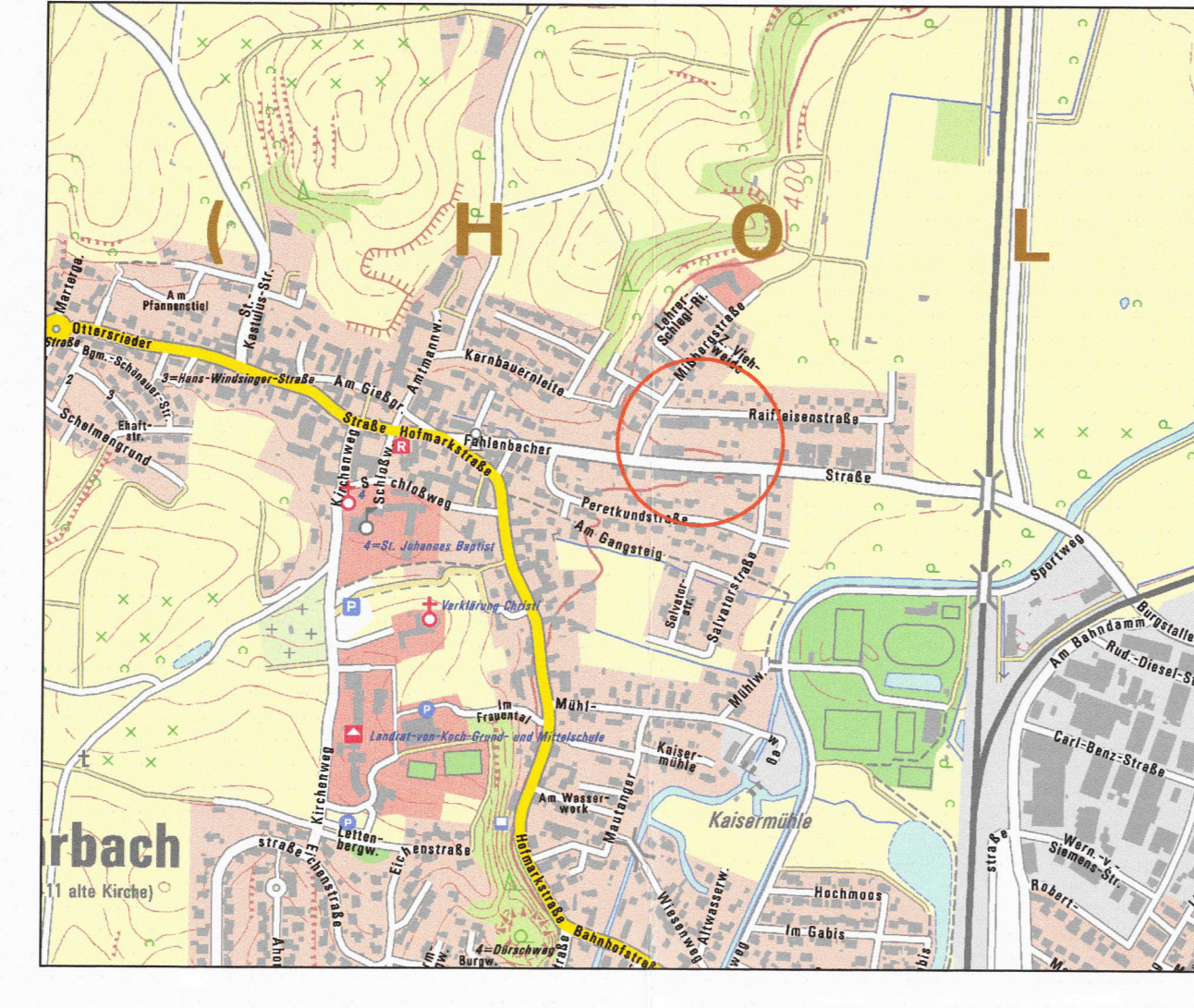
**SCHEMASCHNITT STRASSE M 1:100**



**AUSSCHNITT ÖFFENTLICHER PARKPLATZ M 1:200**



**LAGEPLAN ÜBERSICHT M 1:10 000**



**A.2 SCHEMA - SCHNITTANSICHT A - A GELÄNDESCHNITT OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER M 1:200**



Erklärung:  
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 14.10.1989 "Am Gießgraben" ist schwarz umrandet.  
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gießgraben" ist rot umrandet.

**PRÄMBEL**

Die Gemeinde Rohrbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GdO) ...  
Bestandteile der Satzung:  
- Der Bebauungsplan Nr. 10 "Am Gießgraben", 3. Änderung in der Fassung vom 16.09.2020  
- Die Grundstücks- und Baubeschreibungen der Grundstücke (BauVVO)  
- Die Planzielerklärung (PlanZV)  
- Der Planzielexemplar (PlanZEV)

**B - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
4. VERKEHRSFLÄCHEN  
5. DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)  
6. PLANGRUNDLAGE  
7. ANZAHL DER ZULASSIGEN VOLLGESCHOSSE  
8. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE  
9. OBERBAUBARE FLÄCHEN  
10. ENDFRIEDUNGEN  
11. ABWASSERENTSORGUNG  
12. GRÜNDUNGEN  
12.1. BODENSCHUTZ  
12.2. ANTEILSRECHTE FÜR NEUPFLANZUNGEN  
13. IMMISSIONSSCHUTZ  
13.1. GRUNDWASSER  
13.2. GRUNDWASSER  
13.3. HOCHWASSER, OBERIRDISCHES GEWÄSSER, WILD ABFLIEßENDES WASSER  
14. ANLAGEN DER BAYERISCHEN AG  
15. BUSHALTESTELLE  
16. SICHERSTELLVORHANGEN GEGEN ROCKSTÄUBUNG

**D - HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- GRUNDWASSER: Als Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre Baufeldanlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und tieferliegendes Wasser zu sichern.
- DEKIMALSCHUTZ: Sollen bei Bauebenen umliegende Bodenflächen sichtbar werden, muss das Landschaft für Denkmalschutz...
- REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG: Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.
- ABFALLENTSORGUNG: Die Beseitigung des Abfalls erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb.
- TELEKOMMUNIKATION: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise beeinträchtigt werden.
- ABWASSERENTSORGUNG: Der Planungsbereich kann an die Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Rohrbach angeschlossen werden.
- IMMISSIONSSCHUTZ WÄRMEPUMPEN: Die Wärmepumpen sind so aufzustellen, dass sie nicht in unmittelbarer Nähe von Fenstern, Balkonen oder Loggien...
- ABWASSERENTSORGUNG: Die Entwässerung ist im Mischsystem zu erstellen. Das Schmutzwasser ist dem gemündelten Kanal zuzuleiten.
- GRUNDWASSER: Die Grundwasserstände sind zu ermitteln. Aufstufungen sind ggf. anzuordnen.
- HOCHWASSER, OBERIRDISCHES GEWÄSSER, WILD ABFLIEßENDES WASSER: Das Baugelände liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Im. Eine Überschwemmungsgefahr...
- SICHERSTELLVORHANGEN GEGEN ROCKSTÄUBUNG: Es sind technische Sicherungsvorrichtungen gegen Rockstäubungen aus dem öffentlichen Kanalnetz zu treffen.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN Nr. 10 "AM GIESSGRABEN" IN ROHRBACH 3. ÄNDERUNG Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ENDFASSUNG**

**GEMEINE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER LM REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN**

**Verfahrensvermerke:**  
1. Der Bebauungsplan hat in der Sitzung vom 28.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ...  
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2021 hat in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 stattgefunden.  
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2021 hat in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 stattgefunden.  
4. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2018 bis 24.09.2018 beteiligt.  
5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurde am 17.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 öffentlich ausgelegt.  
6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 öffentlich ausgelegt.  
7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 öffentlich ausgelegt.  
8. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Änderung festgesetzt.  
9. Der Bebauungsplan ist am 16.09.2020 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Änderung festgesetzt.  
10. Der Bebauungsplan ist am 16.09.2020 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Änderung festgesetzt.

Abb. 1 Darstellung der Schutzmaßnahmen an Fassaden (Details sind dem Text unter Pkt. 13 Immissionschutz zu entnehmen).  
Abb. 2 Darstellung der Immissionsbelastung einzelner Fassaden in der Nacht.

Die Grundlage der Festsetzungen im Bereich des Immissionserschutzes ist im Anhang zur Begründung zu finden. Im Gutachten Nr. 708/IB/RLS - GP 14 der KIRCHNER BTK Beratungsunternehmen vom 03.08.2018 sind die Festsetzungen unter Punkt 6.2 Absatz 1 gemäß der DIN 4109 oder der VDI Richtlinie 2716 vom August 1987 verankert. Die Mindestanforderungen der DIN 4109 dürfen dabei nicht unterschritten werden.