

Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 12

„Am Gießgraben III“

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Verfasser:

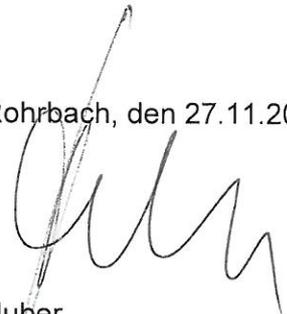
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

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



(Siegel)

Rohrbach, den 27.11.2007


Huber
1. Bürgermeister

A) SATZUNG

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 12

„Am Gießgraben III“ – 1. Änderung

als

SATZUNG

Die **PLANZEICHNUNG** wird wie folgt geändert:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 138/5, 139/13 und 1116/1, Gem. Rohrbach, werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Das im Einmündungsbereich der „Peretkundstraße“ in die „Fahlenbacher Straße“ festgesetzte Sichtdreieck wird ersatzlos gestrichen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst (siehe Anlage).

B) BEGRÜNDUNG

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 31.05.2005 wurden die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 139/13 und 1116/1, Gem. Rohrbach, welche bisher im Bebauungsplan Nr. 12 „Am Gießgraben III“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, an die Eigentümer des westlich hieran angrenzenden Grundstückes (landwirtschaftlicher Betrieb) veräußert. Es handelt sich hierbei um eine Gesamtfläche von 466 m². Diese festgesetzte Grünfläche ist seit vielen Jahren faktisch nicht als öffentliche Grünfläche ausgestaltet worden, sondern vielmehr – nicht zuletzt deutlich erkennbar an der fehlenden Aufschüttung der Flächen zur Anpassung an das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße „Peretkundstraße“ - in die Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes optisch integriert. Ein tatsächlicher durch die Wohnbebauung hervorgerufener Bedarf zur Nutzung dieser öffentlichen Grünfläche stellte sich über die Jahre hinweg nicht ein, so dass nach Abklärung aller rechtlich relevanten Fragen einem Verkauf der beiden Grundstücke nichts im Wege stand.

Beim Grundstücksverkauf wurde festgehalten, die entsprechenden Änderungen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan einzuleiten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes wurden diese beiden Flächen als Dorfgebiet dargestellt und auch so genehmigt (Bescheid vom 23.06.2006).

Nunmehr gilt es, den letzten Korrekturschritt durch die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und die beiden Grundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die ebenfalls noch im Bebauungsplanumgriff enthaltene angrenzende Fl.Nr. 138/5, Gem. Rohrbach (ehemalige Trafostation), die sich bereits schon vor dem bezeichneten Grunderwerb im Besitz der gleichen Eigentümer befand und nicht als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, soll in diesem Änderungsverfahren ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen werden.

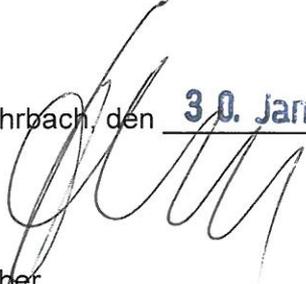
Das in diesem Bereich festgesetzte Sichtdreieck (Einmündungsbereich der „Peretkundstraße“ in die „Fahlenbacher Straße“) soll entfallen, da nur so eine klare planungsrechtliche Zuordnung der genannten Grundstücke erfolgen kann und nicht Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben, die Restflächen jedoch nach den Vorschriften über den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen wären. Durch die Herausnahme des Sichtdreiecks bleiben die straßenrechtlichen Belange (Wahrung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich) künftig weiterhin gewahrt, da bei jedem konkreten Bauvorhaben die einschlägigen straßen- und verkehrsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind und diese somit Auswirkung auf die Situierung der Gebäude haben.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird bei einer Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

C) VERFAHRENSVERMERKE

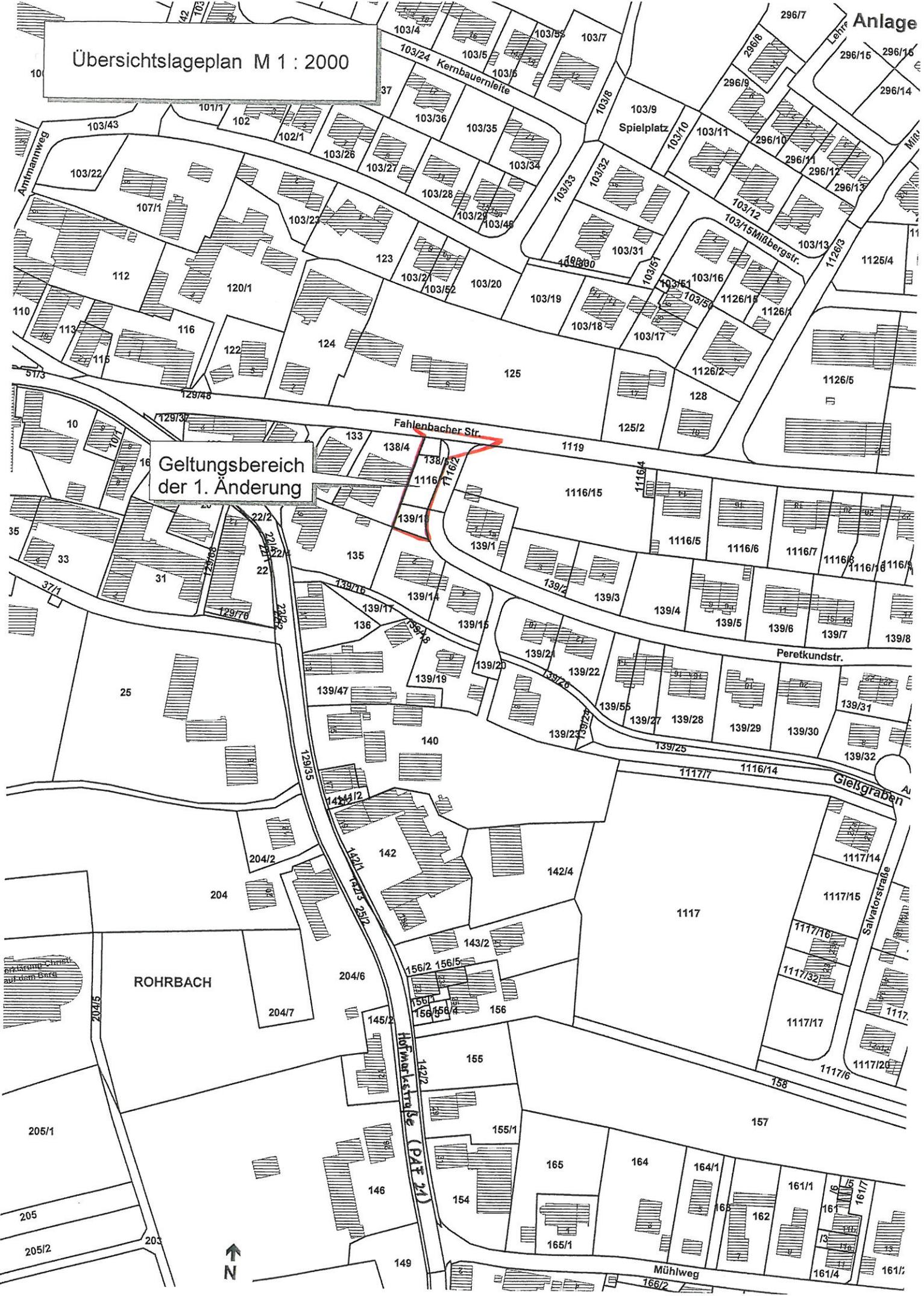
1. Änderungsbeschluss am 27. Nov. 2007
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 05. Dez. 2007
3. Billigungsbeschluss am 27. Nov. 2007
4. Öffentliche Auslegung vom 13. Dez. 2007 bis 16. Jan. 2008
5. Satzungsbeschluss am 22. Jan. 2008
6. Bekanntmachung am 31. Jan. 2008

Rohrbach, den 30. Jan. 2008


Huber
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1 : 2000



Geltungsbereich
der 1. Änderung

ROHRBACH



Bebauungsplan Nr. 12 „Am Gi

1. Änderung



Festsetzungen durch Planzeichen (Teilauszug):

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit rot gekennzeichnete Neufestsetzung im Nordwesten

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Aufhebung Umfassungsgrenze, Sichtdreieck, Öffentliche Grünfläche

