



Die Gemeinde Rohrbach, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Illm, erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Moosacker I - 2. Änderung" in Rohrbach
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG
Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
Der vom Landschaftsarchitekturbüro Tietz und Partner, Gollierplatz 1, 80339 München gefertigte Höhenplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend 6.8 Fests. d. Text; Standort geringfügig veränderbar
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m siehe auch IV.4.1
- Anbauzone = 20,0 m
- GRÜNORDNUNG**
- Baumbestand, bei Ausfall zu ersetzen.
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen und Heistern
- Öffentliche Grünfläche
- Graben

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Flurnummer
 - Gemarkungsgrenze Rohrbach - Burgstall
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für mögliche Parzellierung
 - Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Trafostation
 - Hochwasserrückhaltebecken

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert am 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) festgesetzt.
Die in § 8 Absatz 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

- 2 Die nach § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude (= Betriebsinhaber- und Betriebsleiter) dürfen erst errichtet werden, wenn der entsprechende Gewerbebetrieb errichtet worden ist. Zulässige Wohngebäude dürfen auf den Baugrundstücken nicht näher als 20 m an der parallel zur Staatsstraße 2232 verlaufenden Baugrenze errichtet werden. Innerhalb der von Wohnbebauung freizuhaltenen Flächen müssen, soweit dies funktionell und aus produktions-technischen Gründen möglich ist, Produktions-, Büro- und Werkstattgebäude sowie Nebengebäude zur Schallschirmung errichtet werden.
- 1.3 Abwasserintensiv- und rauchintensiv- Betriebe können im Baugebiet nicht zugelassen werden.
- 1.4 Mindestbreite je Baugrundstück 1.000 qm
- 2 **Bauweise**
 - 2.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.
Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Traufseite über 30 m müssen mit Vor- bzw. Rücksprünge (z. B. Quergebälk) gegliedert sein.
Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
 - 2.2 **Gestaltung der Baukörper**
Für die Hauptgebäude der Gewerbebauten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Ziegeldächer mit einer Dachneigung von 30 - 37° vorzusehen. Für das übrige Gewerbegebiet sind Flachdächer oder flachgeneigte Metalldächer (Blech) mit einer Dachneigung von 6 bis maximal 12° zulässig (Ausführung nicht in roter Farbe).
Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung von mind. 35° als stehende Gauben mit einer Breite von 1,40 m oder als Zwerchgebel zulässig.
Der First von Zwerchgebeln u. a. muss lotrecht gemessen mind. 1 m unter dem First des Hauptgebäudes bleiben.
Bei Gebäuden darf die Summe der Breite aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachaufbauten, mit Ausnahme von Oberlichtbändern, 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Dachabwasser sind grundsätzlich im Untergrund zu versickern.
 - 3.1 Die Wandhöhe (Ww) darf nur maximal 10,00 m über OK Erschließungsstraße liegen. Gelände-Höhepunkte werden zum Bebauungsplan beigelegt.
 - 3.2 Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 11,50 m über der OK Erschließungsstraße nicht überschreiten, wenn dies aus funktionellen und technischen Gründen nicht zwingend erforderlich ist.
 - 3.3 Bei Anlage von Laderampen darf die Sockelhöhe der Gebäude auf Laderampenoberkante angehoben werden.
Die sichtbare Sockelhöhe (=Höhe EG-Fußboden über künftigen Gelände) darf max. 50 cm betragen, wobei auf eine Betonung der Sockelhöhe zu verzichten ist.
Die Kniestockhöhe darf max. 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, betragen.
 - 3.4 Wohngebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 bis 37°, roter Ziegeleindeckung und verputzten Außenwänden mit hellen Farbtonen zu errichten. Sie dürfen höchstens zwei Vollgeschosse enthalten.
Dies gilt auch für Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet.
Im übrigen Gewerbegebiet sind zusätzlich Metallfassaden in den gleichen Farben zugelassen. Grell und bunt wirkende Farbgebungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
 - 3.5 Ausnahmsweise ist eine andere Bauweise und eine andere Gestaltung zulässig, wenn das Wohngebäude mit dem Büro-, Produktions- und Werkstattgebäude eine gestalterische Einheit bildet.
- 4 **Verkehrflächen**
 - 4.1 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zaunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zaune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahn erheben.
 - 4.2 Private Verkehrsflächen
Befestigung der Flächen der nicht überbauten Grundstücke ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 5 **Geländeveränderungen**
 - 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind nur nach den beigelegten Geländeschnitten zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 anzulegen, wobei der Böschungsfuß zum Nachbargrundstück einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten sollte, falls die Geländeänderung nicht gemeinsam erfolgt.
Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen sind auszuschließen.
- 6 **Grünordnung**
 - 6.1 Der Mutterboden muss gemäß dem § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung geschützt werden.
 - 6.2 Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18 320 - Grundsätze des Landschaftsbau - DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - und die DIN 18 300 - Erdarbeiten - beachtet werden.
 - 6.3 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 25 a des BauGB gilt:
 1. Die Anpflanzungen müssen bei Durchführung der Baumaßnahmen vorgenommen werden.
 2. Im Sichtdreieck sind nur Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m zulässig (siehe auch IV.4.1).
 3. Zu pflanzende Allee- und Straßenbäume
 - a) Für die festgesetzten Einzelbaumstandorte sind nur Bäume lt. Punkt 6.7 und 6.8 zulässig.
 - b) Der maximale Standort der Bäume in privaten Grünflächen kann sich um maximal 3 m verschieben.
 - c) Der Standort der Gehölze auf privater Fläche muss einen Mindestabstand von 1,50 m und einen maximalen Abstand von 5,0 m zur Gehweghinterkante einhalten.
 - d) Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.
 4. Rahmende Schutzpflanzung entlang der Staatsstraße 2232
Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privatem und öffentlichen Grund sind nur Gehölze lt. Mindestqualität für die Schutzpflanzung (s. 6.7) zu pflanzen und zu unterhalten.
 5. Die nicht überbauten Teile der Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen angelegt sind, mit Bäumen und Sträuchern lt. Festsetzungen durch Planzeichen und Text zu bepflanzen.
Je 400 qm Netto-Baugrundstückfläche ist mind. 1 Baum gemäß Pflanzauswahl vorzusehen - wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume auf die sich ergebende Gesamt-Baumzahl angerechnet werden dürfen.
Der Nachweis muss in Form eines Freiflächengestaltungskonzeptes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorgelegt werden.
- 6.4 Für die Flächen für das Pflanzangebot, Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 25b BauGB gilt:
 1. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur Gehölze lt. Punkt 6.7 und 6.8 zulässig.
 2. Die Fläche mit Pflanzangebot (öffentliche Grünfläche) muss lt. Festsetzungen im Plan bepflanzt sein. Für die Pflanzdichte gelten folgende Mindestwerte: pro 250 qm ist ein großkroniger Baum und pro 2 qm ein Strauch zu pflanzen.

- 6.5 **Parkplatzflächen**
 1. Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie in Gemeinschaftsstellplätzen sind für mindestens 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum lt. Punkt 6.7 und 6.8 zu pflanzen und zu unterhalten.
 2. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.
 3. Die Befestigung der Stellplatzflächen ist mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen auszuführen.
Alternativ ist eine vollständige Versiegelung der Stellplätze möglich, wenn die Versickerung des Oberflächenwassers anderweitig gewährleistet ist.
- 6.6 **Lagerflächen**
Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen zu befestigen.
Dies gilt nicht bei Lagerung von umweltschädlichen Materialien.
Lagerplätze in Ortsrandlage sind auszuschließen.
Ausnahmen können im Bauvollzug zugelassen werden, wenn über ein Freiflächen-gestaltungskonzept nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.
- 6.7 **Mindestpflanzqualität**
Straßen- und Alleeabäume
Baume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16/18
Bäume/Sträucher im übrigen Bereich
Baume: Hochstamm oder Heister
2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12/14
Sträucher: mit 5 - 7 Grundtrieben, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60/100
Schutzpflanzung entlang der Staatsstraße
Baume: Hochstamm oder Heister
2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10/12
Sträucher: mit 5 - 7 Grundtrieben, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60/100
- 6.8 **Pflanzauswahl**
Bäume:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Alnus incana Grauerle
Betula verrucosa Birke
Fraxinus excelsior Esche
Pinus sylvestris Heimische Kiefer
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogelkirsche
Tilia cordata Stieleiche
Quercus robur Stieleiche
Hecken-/Deck- und Blütensträucher:
Acer campestre Feldahorn
Ampelodesmos ovalis/laevis Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Eucrymus europaea Pfaffenhütchen
Hex aquifolium Stechpalm
Liguster Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum

Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rubus fruticosus Wildrombeere
Salix aurita Ohrchen-Weide
Salix cinerea Grauweide
Salix purpurea Purpurweide
Sambucus nigra/racemosa Hüllulder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Strauch- und Wildrosen
- Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung**
Wandtiefe über 10 m Länge sind mit Kletterpflanzen folgender möglicher Arten zu begrünen:
Wilder Wein in Arten
Efeu in Sorten
Waldrebe in Wildformen
Gelbblatt
Pfeifenwinde
Kletterich

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.02.04 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsentwurf hat gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.03.04 bis 16.04.04 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausliegen.
Rohrbach, den 11.06.04
1 Bürgermeister Herr Huber
- 2 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.04 diese Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rohrbach, den 11.06.04
1 Bürgermeister Herr Huber
- 3 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
Pfaffenhofen, den i. A.
- 4 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.
Rohrbach, den
1 Bürgermeister Herr Huber

GEMEINDE ROHRBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP „MOOSÄCKER I - 2. ÄNDERUNG“ IN ROHRBACH

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Moosacker I - 1. Änderung“ treten mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Moosacker I - 2. Änderung“ außer Kraft.

Planexemplar des Landratsamtes Pfaffenhofen

ENTWURFSVERFASSER: WIPFLER PLANUNGSGESellschaft mbH
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
TEL.: 08441/84011 - 84013
FAX.: 08441/81341
PFAFFENHOFEN, DEN 17.02.2004
15.05.2004