

1. Änderung

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 29

„Burgstaller Straße“

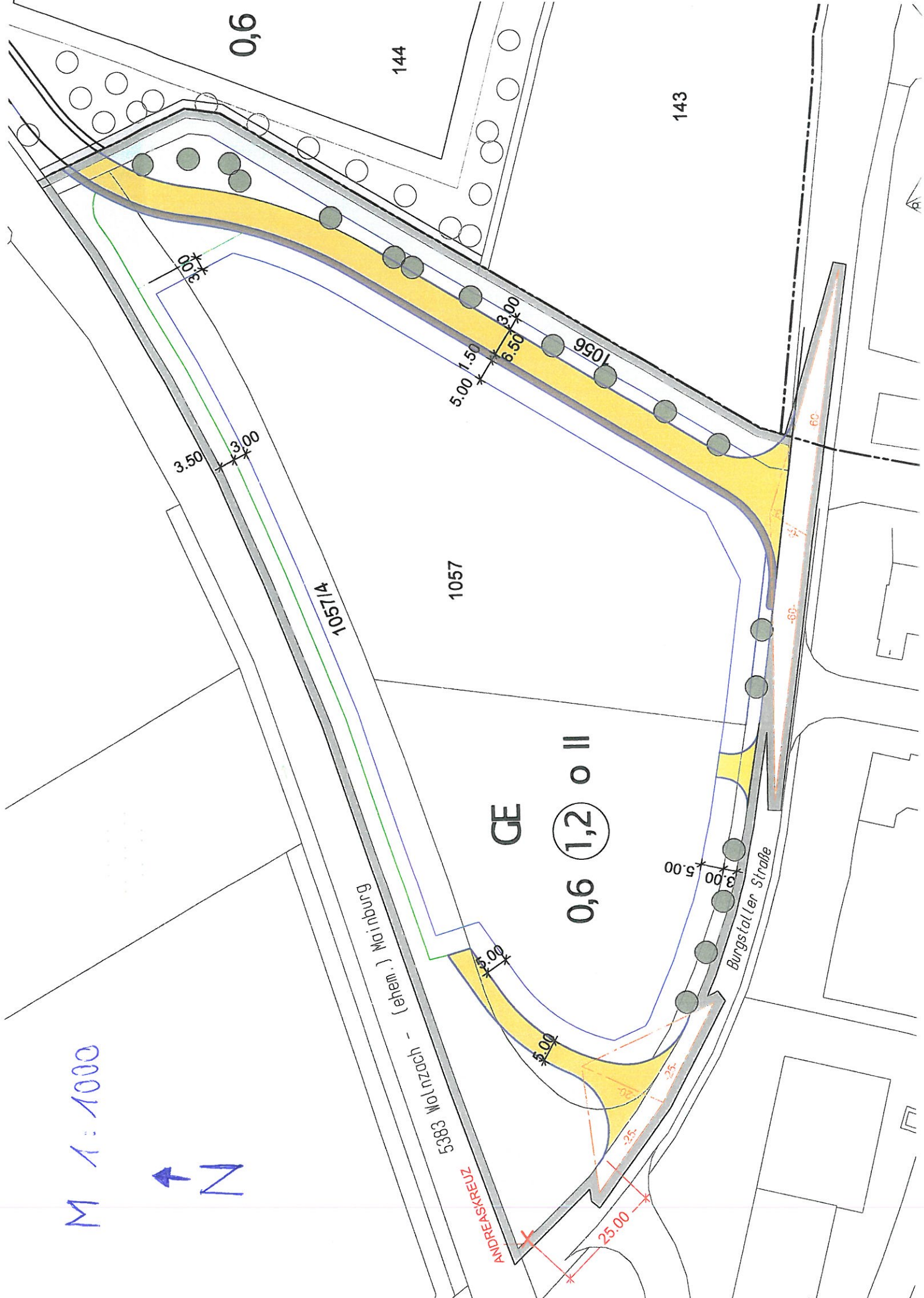
der Gemeinde Rohrbach

M = 1 : 1000

Geänderte Fassung  
Wolnzach – Burgstall, den 17. Jan. 2012  
Geändert : 22. Mai 2012  
Geändert : 24. Juli 2012



M 1:1000



0,6

144

143

1057

1057/14

GE

0,6 (1,2) o II

5.00

Burgstaller Straße

ANDREASKREUZ

5383 Molnisch - (ehem.) Molnig

3.50

3.00

5.00

1.50

6.50

3.00

1056

60

60

3.00

5.00

5.00

25.00

25.00

25.00

25.00

Lkr. Pfaffenhofen

erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (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 gültigen Fassung, die

1. Änderung des

**Bebauungsplanes Nr. 29  
„Burgstaller Straße“**

als Satzung.

**Diese 1. Änderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 29  
„Burgstaller Straße“ vollständig !**

Bestandteile der Satzung:

1. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte  
1. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der zum Zeitpunkt des  
Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten  
Geländeschnitte in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen  
Fassung.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes "Burgstaller Straße"



Baugrenze (KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb  
der Baugrenzen zulässig)

**GE**

Gewerbegebiet

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl



Verbindliche Maße



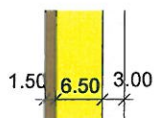
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.  
Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden  
Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als 0,80 m  
Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**O**

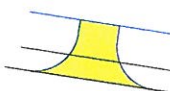
Offene Bauweise

**II**

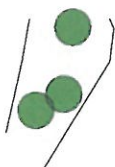
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Max. Wandhöhe 10 m (gemessen von künftiger Gelände-  
oberkante = Oberkante der festgesetzten Auffüllung laut  
Geländeschnitte bis zur Verschneidung Außenwand - Dachhaut)



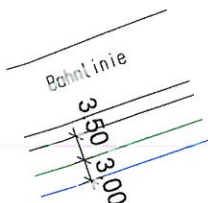
Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg und Straßenbegleitgrün



Private Grundstückszu- und -ausfahrt zu Fl. Nr. 1057/5



Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung.



Öffentliche Grünfläche entlang der Bahnlinie

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

-4-

## I. Nutzung

Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind zulässig. Diese dürfen erst dann errichtet werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb bereits errichtet worden ist bzw. gleichzeitig errichtet wird. Je Parzelle ist max. eine Wohnung im Sinne des Satzes 2 zulässig.

## II.

### Gestaltung der Baukörper

1. Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach
2. Dachdeckungen: Blechdeckungen oder Dachziegel, begrünte Dächer sind zulässig.
3. Dachneigung: bis max. 15°
4. Fassadengestaltung: Mauerwerk verputzt, Holzverkleidungen, Trapezbleche nicht in grellen Farben.
5. Baukörper mit mehr als 30 m Länge sind durch vertikale vor- oder rückspringende Bauteile zu gliedern.

## III. Geländegestaltung

1. Die Auffüllungen haben entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
2. Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind aufeinander abzustimmen.

## IV. Höhensituierung

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) darf max. 0,50 m über der Gehweg- oder Fahrbahnbegrenzung bzw. Oberkante der festgesetzten Auffüllung laut Geländeschnitten liegen.

## V. Garagen

-5-

Garagen einschl. der Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden:

- a) Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind einzuhalten.
- b) Falls keine Grenzbebauung erfolgt, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5, Sätze 1 u. 2 BayBO einzuhalten.

Der Abstand zwischen den Garagen und der äußeren Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einfahrt muss bei PKW-Garagen 5,00 m sowie bei LKW-Garagen 10,00 m betragen. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.

## VI. Sonstiges

1. An den Grundstücksgrenzen sind die gem. Art. 6 Abs. 4 und 5, Sätze 1 u. 2 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
2. Als Einfriedung sind Maschendraht- und Metallzäune (nicht in grellen Farben) zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücksgrenzen ist auf max. 1,50 m festgesetzt.
3. Die Unterkellerungen sind mit wasserdichten Außenwänden und wasserdichter Bodenplatte zu erstellen. Heizölbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
4. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Entwässerung des jeweiligen Grundstückes muss dem Gesamtentwässerungskonzept für das Plangebiet sowie den gemäß Merkblatt DWA-M 153 ausgegebenen „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.
5. Werbeanlagen dürfen nicht grell oder unruhig wirken. Blinkende Werbeanlagen sowie zu Werbezwecken eingesetzte Scheinwerfer- und Laseranlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## VII. Grünflächengestaltung

1. Auf jeder neugebildeten Bauparzelle ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, STU 16 – 20 cm, zu pflanzen.
2. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
3. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem gesonderten Pflanzplan beizufügen.
4. Straßenbegleitgrün : großkronige heimische Laubbäume, Hochstamm mind. 3 – 4 x verpflanzt, STU 16-20 cm

### 5. Pflanzenauswahl

#### 5.1 Großkronige Bäume: Zulässige Arten

##### Im Straßenraum :

Spitzahorn  
Bergahorn  
Erle  
Esche  
Eiche  
Linde

##### Im übrigen Bereich :

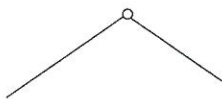
Spitzahorn  
Bergahorn  
Erle  
Esche  
Eiche  
Linde  
Nussbaum  
Birke  
Buche

#### 5.2 Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuss  
Kornelkirsche  
Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirche  
Felsenbirne

Holz-Apfel  
Schlehe  
Weide  
Holunder  
Hartriegel  
Gemeiner Schneeball usw.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

1057

Flurstücksnummern



Vorhandener Graben (Uferstreifen nach ökologischen  
Gesichtspunkten bepflanz)



Gemarkungs- bzw. Gemeindegrenzen

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
2. Bauwasserhaltungen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
3. Hinsichtlich der Lagerung und Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, ist die fachkundige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdeten Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt insbesondere bei Bauarbeiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

-8-

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15. Nov. 2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Burgstaller Straße“ in einem Verfahren nach §13 a BauGB (= beschleunigtes Verfahren) beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 07. Dez. 2011... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 08. März 2012... bis 10. April 2012... im Rathaus öffentlich ausgelegt sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 17. Jan. 2012.. gebilligt.
4. Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs.3 BauGB erfolgte vom 14. Juni 2012 bis 04. Juli 2012..
5. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung und den Geländeschnitten in der Fassung vom 24. Juli 2012 am 24. Juli 2012.. als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den 07. Aug. 2012



.....  
1. Bürgermeister

Huber  
1. Bürgermeister

6. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 24. Juli 2012 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Rohrbach, den 07. Aug. 2012



.....  
Bürgermeister

Huber  
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 08. Aug. 2012 gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Rohrbach, den 09. Aug. 2012



.....  
Bürgermeister

Huber  
1. Bürgermeister