

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Mühlweg" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Wasserwerk II"

der Gemeinde Rohrbach

M. 1 : 1000

Wolnzach - Burgstall, den 13. Nov. 2012  
geändert am 23. Juli 2013  
geändert am 24. Juni 2014

Entwurfsverfasser :

Dipl.-Ing. F u c h s Georg  
Hausnerstraße 19  
85283 Wolnzach - Burgstall

.....  
Dipl.- Ing. Fuchs



Gemeinde Rohrbach :

Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach

.....  
1. Bürgermeister, Keck



Grünordnung :

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern

## Die Gemeinde Rohrbach

Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 ,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2013)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

jeweils in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

**Bebauungsplan Nr. 40 "Am Mühlweg" mit  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Wasserwerk II"**

in Rohrbach

als Satzung.


### Bestandteile der Satzung:

1. Festsetzungen : Planzeichen/Text (Anlage A)
2. Planzeichnung : Lageplan M. 1 : 1000 (Anlage B)
3. Begründung (Anlage C)
4. Umweltbericht (Anlage D)

# Anlage A

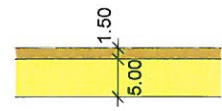
- 3 -

## Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Baugrenze

 Festgesetzte Firstrichtung

 Öffentliche Verkehrsfläche  
-Straße 5,00 m  
-Gehweg 1,50 m

 Private Grundstückszufahrt

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

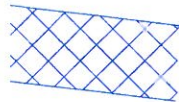
0,35 Grundflächenzahl = 0,35

0,6 Geschossflächenzahl = 0,6

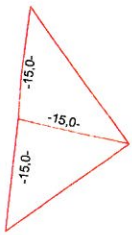
O offene Bauweise

II max. zwei Vollgeschosse zulässig

E+D/E+1 Erdgeschoss+Dachgeschoss oder  
Erdgeschoss+Obergeschoss zulässig

 Darstellung der Flächen mit Grunddienstbarkeit für Hochwasserfreilegung (genaue Flächenabgrenzung ist anhand der eingetragenen Grunddienstbarkeit nochmals zu prüfen). Aus Gründen des Hochwasserschutzes darf das Gelände in diesem Bereich die Höhenkote 396,80 m ü. N.N. nicht unterschreiten. Zur Aufrechterhaltung der genannten Höhenkote sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

5.00  
\*—\* verbindliche Maße



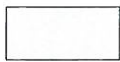
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge;  
Sichtdreiecke sind ständig von jeder sichtbehindernden  
Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von mehr als  
1,00 m Höhe über Fahrbahnoberkannte freizuhalten.  
Ausgenommen sind großkronige Bäume mit einem  
Kronenansatz über 2,80 m und Verkehrszeichen.



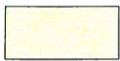
Nur Einzelhaus zulässig



Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig; pro ausgewiesener  
Doppelhausparzelle ist jeweils nur 1 Gebäude zulässig.



Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün



Private Grünfläche als Hausgärten



Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung  
und zum Hochwasserschutz



Anpflanzung von Einzelbäumen : ohne Festsetzung der Art



Anpflanzung von Einzelbäumen : mit Festsetzung der Art



Anpflanzung von Strauchhecken



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Wasserwerk II"



Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35  
"Am Wasserwerk II"

## Festsetzungen durch Text

### I. Anzahl der Wohneinheiten :

Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauBG  
auf -eine- Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird  
auf -zwei- festgelegt. Die Wohnungen dürfen dabei nur über-  
einander angeordnet werden. Hiervon sind der Hauptwohnung  
flächenmäßig untergeordnete Einliegerwohnungen ausgenommen.

## II. Gestaltung der Wohngebäude :

1. E + 1 : Maximale Wandhöhe : 6,50 m  
(gemessen vom OK-EG-Rohfußboden  
bis Verschneidung Außenwand-Dachhaut)

E + D : Maximale Wandhöhe : 4,30 m  
(gemessen vom OK-EG-Rohfußboden  
bis Verschneidung Außenwand-Dachhaut)

Die max. zulässige OK-EG-Rohfußbodenhöhe der Gebäude  
ist mit 40 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt.

2. Dächer : (gilt nur für Wohngebäude)

- a) Dachform : E+D-Bauweise :  
Gleichgeneigtes Satteldach

E+1-Bauweise :  
Gleichgeneigtes Sattel- oder Walmdach

Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten sowie  
Terrassenüberdachungen dürfen auch mit einem  
Pulldach (Dachneigung max. 25 °) ausgeführt  
werden.

- b) Dachneigung : E+1 : 18° - 25 °  
E+D : 38° - 45°

- c) Dachaufbauten : E+1 : keine Dachaufbauten zulässig  
E+D : Satteldach- oder Schleppgauben zulässig.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. 1/2 der Dachlänge betragen.

- d) Dachdeckung : zulässige Farben : Rot-, Grau-, Schwarz-Töne

### III. Garagen und Nebengebäude :

1. Garagen, Nebengebäude, Terrassen/Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände, Hauseingangsüberdachungen sowie untergeordnete Bauteile i. S. der BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
2. Bei giebelständigem Grenzausbau i. S. des Art. 6 Abs.9 BayBO durch Garagen, darf die Länge des Grenzausbaus max. 6,50 m betragen.
3. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum (mind. 6,00 m) auszubilden und darf nicht eingezäunt werden.
4. Garagen und Carports (unberührt der Ziffer 3) sowie Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von wenigstens 5,00 m haben.

### IV. Geländegestaltung :

Geländeauffüllungen sind bis max. Oberkante der Erschließungsstraße zulässig (ausgenommen Angleichungen von Hofeinfahrten und Terrassenböschungen). Hiervon unberührt bleibt die gemäß Planzeichen festgesetzte "Auffüllung als Hochwasserschutz auf privatem Grund (Höhenkote 396,80 m ü. N.N.)".

An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Hierbei sind Böschungen im Neigungswinkel von 1 : 2 (Höhe zu Länge) anzulegen. Im Übrigen haben es die Grundstückseigentümer innerhalb des Baugebietes zu dulden, wenn aufgefüllte Parzellen auf ihre un bebauten Grundstücke abgebösch werden.



1. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün gemäß Planzeichen.  
Die festgesetzten Flächen sind als Rasen- und Wiesenflächen, bzw. mit bodendeckender Bepflanzung, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.
2. Private Grünfläche als Hausgärten gemäß Planzeichen.  
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3x v, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.
3. Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und zum Hochwasserschutz gemäß Planzeichen.  
Diese Flächen sind mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Das Gelände ist auf Basis der planfestgestellten Hochwasserfreilegungsmaßnahme und einer entsprechenden Grunddienstbarkeit auf mindestens 396,80 m ü. N.N. aufzufüllen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen, untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind zulässig.
4. Anpflanzung und Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art gemäß Planzeichen.  
Festgesetzte Baumarten :  
heimische Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung,  
sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität : H, 2x v, StU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.
5. Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art gemäß Planzeichen.  
Festgesetzte Baumarten :  
Straßenraum :  
A = *Carpinus betulus* (Hainbuche)  
Mindestpflanzqualität : H, 4x v, StU 18-20 cm  
  
südlicher Ortsrand :  
B = Auswahl aus folgenden Arten der potentiell natürlichen Vegetation  
(autochtones Pflanzenmaterial):  
*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)  
*Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
Mindestpflanzqualität : H, 3x v, StU 12-14 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

6. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Planzeichen  
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
sowie Zier- und Blütenstäucher (keine Nadelgehölze;  
max. Anteil 30 % der Gesamtstückzahl)

Pflanzdichte : flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>,  
mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität Str, 2x v, 60-100 cm

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel innerhalb  
der "Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und zum Hochwasserschutz"

7. Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung  
der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
8. Freiflächengestaltungspläne  
Für die Baugrundstücke 7-11 entlang des südlichen Ortsrandes ist im Rahmen des  
Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein  
qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
9. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche  
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das  
Ökokonto der Gemeinde Rohrbach abgedeckt.  
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der  
Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.



VI. Sonstiges :

1. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.  
Bei Grenzgaragen wird zusätzlich auf Ziffer III. Nr. 2 verwiesen.
2. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.  
Sichtbare Zaunsockel dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.  
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Die Eingangs- bzw. Einfahrtstore müssen nach innen zu öffnen sein.
3. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Fa. Bayernwerk AG angeschlossen.  
Die Kabelverteilerschränke der Fa. Bayernwerk AG sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
4. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
5. Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
6. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
8. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
9. Keller sind wasserdicht auszuführen. Die Gebäude sind gegen Auftrieb zu sichern.
10. Heizölbehälter sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

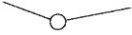







## Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdete Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

3. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

## Hinweise durch Planzeichen

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Hauptbaukörper E+D/E+1
	Empfohlene Garagenstellung
170	Flurstücksnummern
	Parzellennummer
	Private Fläche zum Gewässerunterhalt mit 3m breitem Wartungsweg (wassergebundener Belag)

# Verfahrensvermerke

- 11 -

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.12 die Aufstellung (bzw. Teilaufhebung) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.12.12 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.12.12 bis 29.01.13 im Rathaus öffentlich ausgelegt sowie gem. § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 10.09.13 gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 14.11.13 bis 13.12.13 im Rathaus öffentlich ausgelegt sowie gem. § 4 Abs.2 BauGB die förmliche Behördenbeteiligung durchgeführt
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 24.06.14 gebilligt.
6. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.06.14 am 24.06.14 als Satzung beschlossen.
7. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 24.06.14 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Rohrbach, den 22.09.14  
  
Keck  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.14 gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Rohrbach, den 24.09.14  
  
Keck  
1. Bürgermeister