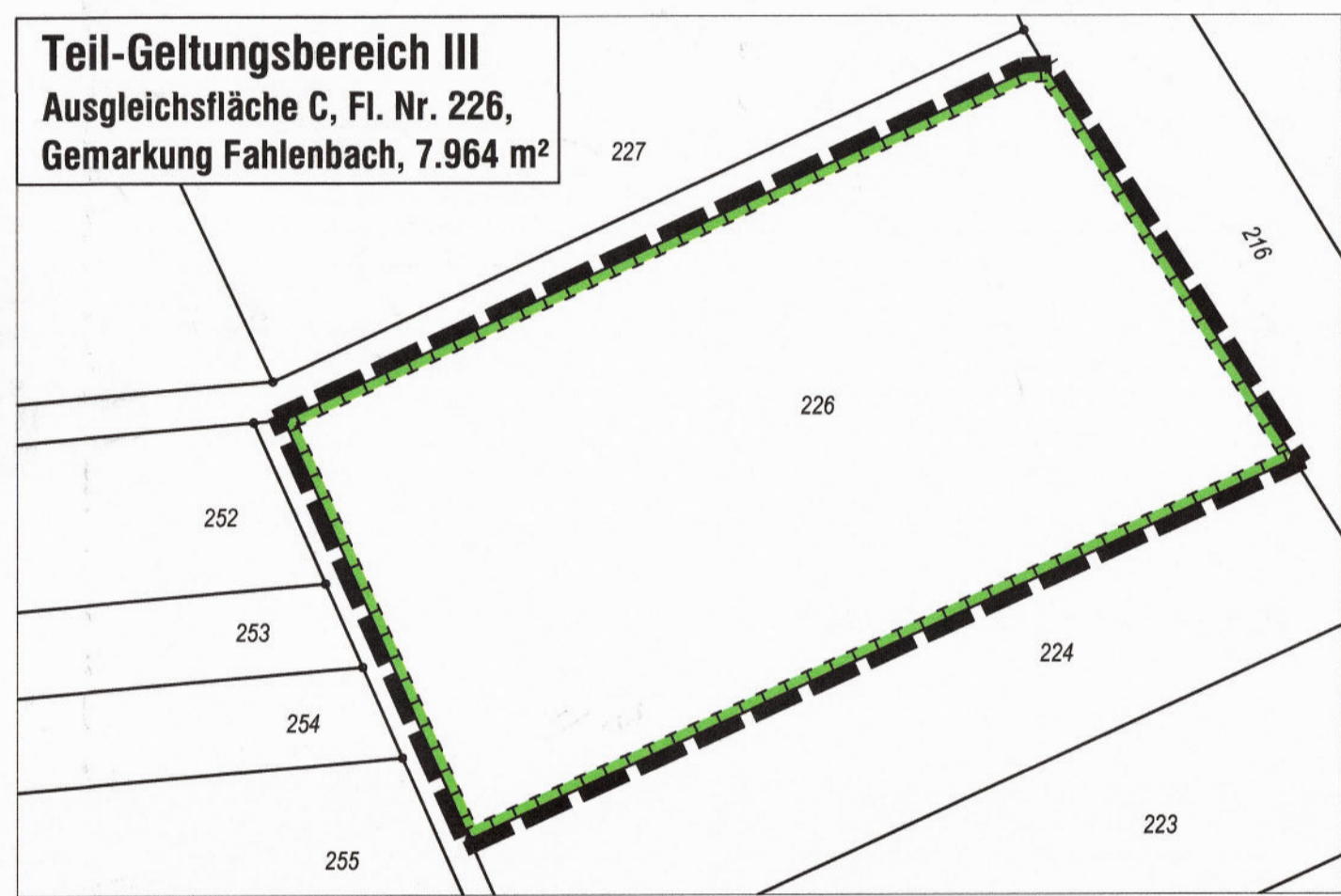
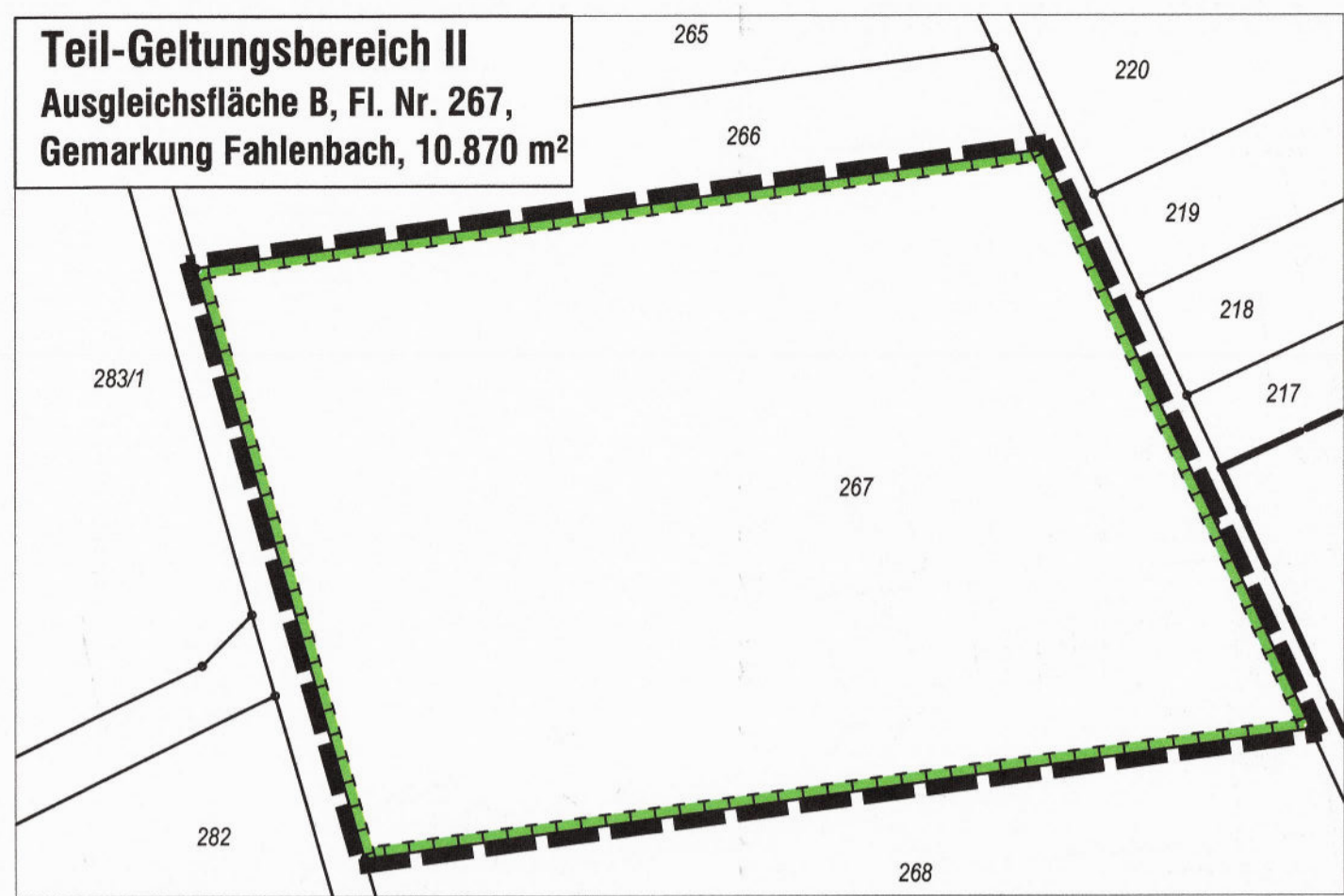


**Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
(auf Gemeindeflächen)**



**A) PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42
"Schelmengrund - 2. Bauabschnitt"
Teil-Geltungsbereich I, Ausgleichsflächen A**



PRÄAMBEL
Die Gemeinde Rohrbach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 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) und der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgenden

**Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“
(mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schelmengrund - 1. Bauabschnitt“)**

als Satzung.
Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“ der Gemeinde Rohrbach an der Ilm gilt der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:
A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 07.07.2021
- Teil-Geltungsbereiche I-IV
- Festsetzung durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensmerkmale
- Höhenlage der Gebäude - Lageplan Schnitte in der Fassung vom 07.07.2021
- Höhenlage der Gebäude - Schnitte 1-18 in der Fassung vom 07.07.2021
- Höhenlage der Gebäude - Schnitte 19-34 in der Fassung vom 07.07.2021
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.07.2021
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
C) Begründung in der Fassung vom 07.07.2021
D) Umweltbericht in der Fassung vom 07.07.2021

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - WA x Allgemeines Wohngebiet mit Nummer des Teilgebietes
 - o offene Bauweise
 - GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 3 Vollgeschosse)
 - WH maximal zulässige Wandhöhe
 - GH maximal zulässige Gesamthöhe
 - FD, SD, Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach
 - WD, ZD, PD nur Einzelhäuser zulässig
 - (E) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - (ED) nur Doppelhäuser zulässig

- Baugrenzen**
- Baugrenzen
 - - - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche
 - Anliegerweg (Kanaltasse)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- (A1) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs Teilnr.
 - (A2) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume

- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen mit Fußweg
 - Pfliegeweg (Grün/Schotter) mit Entwässerungsmulde
 - Spielplatz

- Sonstige Planzeichen**
- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schelmengrund - 2. Bauabschnitt"
 - räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schelmengrund 1. Bauabschnitt"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Firstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach
 - Höhenbezugspunkt (siehe 3.2.1 der textl. Festsetzungen)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Maßangaben in m
- mögliche Lage der geplanten Bebauung mit Nummerierung
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- geplante Grundstücksgrenze mit Flächenangabe (z. B. 523 m²)
- Höhenlinien in m ü. NHN
- Amtlich kartiertes Biotop (7335-0192-001) nach Art. 13d Abs. 1 BayNatSchG
- Hopfgarten mit Schutzabstand
- Flächen zum Regenrückhalt
- mögliche Bebauung 3. Bauabschnitt
- Gebäudeabbruch
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Druckerhöhungsanlage (Wasserversorgung)
- Trafo (Standortvorschlag)
- Böschungen/Gräben
- Gräben zur Außengebietswasserrückhaltung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach an der Ilm hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schelmengrund -2. Bauabschnitt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.12.2018 haben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.2019 bis einschließlich 06.03.2019 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2020 wurde mit Satzung, Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2021 bis einschließlich 25.02.2021 und erneut in der Zeit vom 10.06.2021 bis 24.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die erste öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2021 und die zweite am 02.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeinde Rohrbach an der Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.07.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2021 als Satzung beschlossen.
- Rohrbach an der Ilm, den 10.11.2021
- Christian Keck, Erster Bürgermeister
- Rohrbach an der Ilm, den 10.11.2021
- Christian Keck, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 11.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Rohrbach an der Ilm, den 11.11.2021
- Christian Keck, Erster Bürgermeister

GEMEINDE ROHRBACH A.D. ILM
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

**Bebauungsplan Nr. 42
"Schelmengrund - 2. Bauabschnitt"
mit Teilaufhebung BP Nr. 37 "Schelmengrund - 1. Bauabschnitt"**

Norden
Maßstab 1 : 1.000

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Opla-Lindemeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augburg.de
I-Net: www.opla-a.de

Blatt 1/1

