

GEMEINDE ROHRBACH

Bebauungsplan Nr. 37
"SCHELMENGRUND –
1. Bauabschnitt"
- 1. Änderung

GEMEINDE ROHRBACH

Bebauungsplan Nr. 37 "SCHELMENGRUND – 1. Bauabschnitt" - 1. Änderung

Änderungsplanung

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen

Pfaffenhofen, den 10.05.2011
geändert, den 02.08.2011
den 20.09.2011

Ursprungsbebauungsplan

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GbR MAXIMILIAN UND CLAUDIA M E I N E L AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 0821 / 665673 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

Inhaltsverzeichnis zur Satzung

| | |
|---|-----------|
| 1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN | 2 |
| § 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES | 2 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT | 3 |
| § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 3 |
| § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ZAHL DER GESCHOSSE | 3 |
| § 4 BAUWEISE | 3 |
| § 5 WOHN EINHEITEN | 3 |
| § 6 ABSTANDSFLÄCHEN | 4 |
| § 7 GESTALTUNG DER GEBÄUDE | 4 |
| DÄCHER IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET | 4 |
| HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET | 5 |
| GESTALTUNG UND HÖHENLAGE FÜR BAUKÖRPER IM SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL | 5 |
| SONSTIGES | 5 |
| § 8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE | 6 |
| § 9 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND HÖHENUNTERSCHIEDE | 6 |
| § 10 IMMISSIONSSCHUTZ | 7 |
| ALLGEMEINES WOHNGEBIET | 7 |
| SONDERGEBIET | 8 |
| § 11 WERBEANLAGEN | 9 |
| § 12 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN | 9 |
| § 13 OBERFLÄCHENWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER | 9 |
| § 14 GRÜNORDNUNG | 9 |
| § 15 AUSGLEICHSMAßNAHMEN | 11 |
| ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR AUSGLEICHSMAßNAHME | 11 |
| DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME / ERSATZMAßNAHME MIT ENTWICKLUNGSZIEL | 11 |
| § 16 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND TECHNISCHE NEBENANLAGEN | 13 |
| 3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 13 |
| § 17 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT | 13 |
| § 18 INKRAFTTRETEN | 13 |
| HINWEISE | 14 |

B) SATZUNG und HINWEISE

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund

der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S.1359

der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - Gemeindeordnung (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayGO.2020-1-1-I),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S.132), zuletzt geändert durch Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520), und

der Planzeichenverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

folgenden Bebauungsplan

"Schelmengrund – 1. Bauabschnitt" – 1. Änderung

als **Satzung**:

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Schelmengrund – 1. Bauabschnitt“ – 1. Änderung gilt die vom Büro für Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Str. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete und vom Büro WipflerPLAN, Pfaffenhofen geänderte Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke
- B) Bebauungsplansatzung mit Hinweisen
- C) Planzeichnung „Höhenlage der Gebäude“
- D) Planzeichnung „Geländeschnitte“

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Zugehörige Verfahrensunterlagen sind E) Begründung und F) Umweltbericht.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Der innerhalb des Geltungsbereichs als SO „Einzelhandel“ gekennzeichnete Bereich wird im Sinne des § 11 BauNVO als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Geschosse

- (1) Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einzelhandel“ beträgt 800 m². Wenn beabsichtigt ist, eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche zu errichten, ist eine gesonderte landesplanerische Überprüfung erforderlich.
- (2) Folgende Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl dürfen im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
- (3) Folgende Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl dürfen im Sondergebiet nicht überschritten werden: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
- (4) *entfällt*
- (5) *entfällt*
- (6) Im Sondergebiet für Einzelhandel sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) An die Grundstücksgrenze darf nur giebelständig angebaut werden. Dies gilt nur für Wohngebäude.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet darf pro Grundstück ein Nebengebäude unter 10 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Hierbei darf das Nebengebäude nur dem rückwärtigen / straßenabgewandten Teil des Grundstückes zugeordnet werden.
- (4) In den Gebieten in denen Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, wird die Mindestgrundstücksgröße (für Einzel- bzw. Doppelhäuser) mit 600 m² festgesetzt.

§ 5 Wohneinheiten

- (1) Je Grundstück mit Einzelhausbebauung sind zwei Wohneinheiten zulässig. Dabei muss die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss liegen.
- (2) Je Doppelhaus ist für je eine Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

§ 6 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauvorhabens gültigen Fassung.

Die Tiefe der Abstandsflächen für alle baulichen Anlagen ist von der geplanten Geländeoberfläche zu messen. Diese muss den Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen entsprechen.

Abweichend hiervon gilt für die talseitigen Garagen:

Art. 6, Absatz 5, Satz 3, BayBO findet Anwendung.

Die mittlere Wandhöhe darf abweichend von Art. 6, Absatz 9, BayBO mehr als 3,0 m betragen, wobei die straßenseitige Wandhöhe maximal 3,10 m, gemessen von der mittig zur Zufahrtsseite der Garage angrenzenden OK Straßen- bzw. Gehweghöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut, betragen darf. Dies gilt nur für die zur Zufahrt parallele Grundstücksgrenze.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 3,10 m ist bei zur Straße giebelständigen Garagen talseitig zu messen.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

Dächer im Allgemeinen Wohngebiet

- (1) Alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der eingetragenen Firstrichtung mit Satteldächern und einer für beide Dachhälften einheitlichen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 48 Grad zu überdecken. Auf Baugrundstücken ohne Eintrag der Firstrichtung sind andere Arten der Dachgestaltung zulässig, wenn die Dachneigung von 22 Grad nicht überschritten wird. Bei Doppelhäusern besteht der Zwang bzw. Anpassungspflicht bezüglich einheitlicher Traufhöhe und Dachneigung. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderweitigen Dachformen als die Hauptgebäude überdacht werden. Pultdächer sind parallel zum Hang zu neigen.
- (2) Der First von Satteldächern ist mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen (Dies gilt nur für Wohngebäude. Doppelhäuser gelten als ein Gebäude) und der First der Hauptgebäude muss (Ausnahme Parzelle 16 a und 16 b) eine gleichbleibende Höhe aufweisen.
- (3) Rechtwinklig zum Hauptfirst liegende Nebenfirste sind als Zwerchgiebel zulässig. Die Dachneigung ist der Hauptdachneigung anzupassen.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur bei den Hauptgebäuden mit dargestellter Hauptfirstrichtung in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben pro Dachhälfte darf max. eine halbe Hauslänge betragen. Bei Hauptgebäuden ohne dargestellte Hauptfirstrichtung sind keine Dachaufbauten zulässig.

- (5) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung Dachziegeln oder Dachpfannen gleichkommt. Grasdächer sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Höhenlage der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

- (6) Bei den Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen sind auch direkt belichtete Kellerfenster zulässig, wenn sich dies aus dem Maß der Hangneigung so ergibt.
- (7) In den Planzeichnungen „Höhenlage der Gebäude“ und „Geländeschnitte“ ist die OK Rohfußboden im Erdgeschoss, bzw. Untergeschoss in Metern über Normalnull festgesetzt. Das festgesetzte Maß darf um 0,15 m über- bzw. unterschritten werden.
Bei den Hanghäusern (U+I+D) ist die Höhenkote für das Untergeschoss als Höhenfestsetzung und Bezugspunkt für die Wandhöhe maßgebend.
- (8) Die Wandhöhen, gemessen traufseitig von OK Rohfußboden Erdgeschoss, bzw. Untergeschoss an der verlängerten Außenkante Mauerwerk bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut ist für I + D mit maximal 4,20 m, für II mit 6,30 m, für U+I+D mit 7,00 m festgesetzt.
Die Wandhöhe von Garagen darf gemessen von der OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut maximal 3,10 m betragen.

Gestaltung und Höhenlage für Baukörper im Sondergebiet für Einzelhandel

- (9) Die Wandhöhe (gemäß Definition nach Art. 6 Abs. 4 BayBO) der Baukörper für Einzelhandel darf 419,00 m üNN nicht überschreiten.
- (10) Für Betriebs- und Nebengebäude im Sondergebiet müssen flache oder flach geneigte Dachformen bis 20 Grad Neigung und Dachdeckungen den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gewählt werden. Die Dacheindeckung hat in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Grasdächer sind zulässig.
- (11) Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich zulässig.
- (12) Signal- oder Leuchtfarben sind als Außenanstrich unzulässig.
- (13) Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen.

Sonstiges

- (14) Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen; auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Sie sind in weißen bzw. hellen Tönen zu streichen. Zulässig sind daneben auch Wandverkleidungen in Holz mit unbehandelter oder hell lasierter Oberfläche. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
Holzhäuser und Energiesparhäuser sind, sofern sie den sonstigen Festsetzungen entsprechen, zulässig.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Bei Grundstücken, die ihre Grundstückszufahrt von der Haupteerschließungsstraßen A und B haben, dürfen die Garagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Grundstücken, die ihre Grundstückszufahrt von der Nebenerschließungsstraße haben, dürfen die Garagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (2) **Stellplatzrichtlinie**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzverordnung nachzuweisen und herzustellen.
- (3) **Stauraum vor Garagen:**
Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,00 m Abstand eingefriedet werden darf. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist bei zusammengebauten Garagen ebenfalls nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als transparente, nicht vollflächig geschlossene Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Im Sondergebiet sind Einfriedungen als kunststoffummantelte Maschendrahtzäune oder verzinkte Eisenzäune an Stützen aus verzinkten Eisenpfosten und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- (3) **Stützmauern** als Betonwände, Trockenmauern, Palisaden o. ä. sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander und zur Grundstücksgrenze zulässig.
Die Stützmauern sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.
Zur Ausbildung von technisch einwandfreien Garagenzufahrten werden in diesem Bereich Stützmauern auch an der Grundstücksgrenze zugelassen.
- (4) Grundsätzlich dürfen Einfriedungen und Stützmauern angrenzend an öffentliche Flächen ausschließlich mit heimischen Sträuchern oder Hecken hinterpflanzt werden. Hecken aus der Gruppe der Koniferen (z. B. Thuja, Fichten) sind als Hinterpflanzung oder anstelle der Einfriedungen nicht zulässig.
- (5) **Auffüllungen** sind bis maximal OK Straße, bzw. bis OK festgesetzte Höhe EG bzw. UG – Rohfußboden zulässig.
Abgrabungen sind bis maximal zur festgesetzten Höhenkote der OK Rohfußboden Erdgeschoß bzw. Untergeschoß zulässig.
Die Zahl der Vollgeschoße wird aus dem sich hieraus ergebenden, geplanten Gelände ermittelt.
- (6) Die durch die Höhenfestsetzungen entstehenden Geländeunterschiede zum bestehenden bzw. im Rahmen der Festsetzungen für Nachbargrundstücke zulässigen Gelände sind durch Böschungen bzw. Stützmauern (siehe § 9 Abs. 3) anzupassen.
- (7) **Böschungen** sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.
Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 10 Immissionsschutz

- (1) Das Schallschutzgutachten der Firma Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster mit der Auftragsnummer 2978.0/2006-RK, datiert auf den 12.04.2007, ist Bestandteil der Festsetzungen.

Allgemeines Wohngebiet

- (2) Zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche sind gemäß der planzeichnerischen Darstellung in der ersten Baureihe zur Ottersrieder Straße hin die Gebäude durch Garagen miteinander zu verbinden. Siehe hierzu auch die Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 2978.0/2006-RK der Firma Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster. Dabei ist eine Beugungskante (Firsthöhe der Garagen) vorzusehen, welche eine kontinuierliche Mindesthöhe von 4,5 Metern über Geländeoberkante aufweist.
- (3) Um an den Fenstern von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer sowie sonstige Ruheräume) Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit den geltenden Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 einhalten, ist eine Grundrissorientierung dieser Räume zu den lärmabgewandten Seiten vorzusehen. Eine Belüftung dieser Räume ist an den Fenstern der Fassadenseiten vorzunehmen, an denen der Orientierungswert eingehalten ist. Dies bedeutet für die nachfolgend aufgeführten Wohngebäude, dass mindestens ein Fenster der schützenswerten Räume an diesen Fassaden zur Belüftung vorzusehen ist:

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Gebäude 9: | Südseite oder Ostseite |
| Gebäude 10 und 12: | Westseite oder Südseite |
| Gebäude 11 und 13: | Ostseite oder Südseite |
| Gebäude 14: | Ostseite, Westseite oder Südseite |

- (4) Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) muss den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.
- (5) Im Falle eines Um- oder Neubaus des Bestandsgebäudes (auf der Flurnummer 72) ist die Lücke zum Gebäude 14 mit einer Garage mit einer Firsthöhe von mindestens 4,5 m über Gelände zu schließen. Weiter sind schützenswerte Räume zur Nachtzeit, insbesondere Schlaf- und Ruheräume so zu orientieren, dass die nachts schützenswerten Räume über Fenster belüftet werden können, an denen keine Orientierungswertüberschreitungen vorliegen. Die schalltechnische Dimensionierung des Wohngebäudes (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) muss den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Sondergebiet

- (6) In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

| <i>Teilfläche</i> | <i>LEK,tags</i> | <i>LEK,nachts</i> |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| SO T1 | 61 | 46 |
| SO T2 | 59 | 44 |

Tabelle 1: Emissionskontingente (LEK) der Teilflächen

- (7) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK der vom Richtungssektor angeschnittenen gesamten Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

| <i>Richtungssektor</i> | <i>Zusatzkontingent tags</i> | <i>Zusatzkontingent nachts</i> |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| A | 6 | 6 |
| B | 5 | 5 |
| C | 1 | 1 |

Tabelle 2: Zusatzkontingente der Richtungssektoren

- (8) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungs-genehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. 08. 1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente der jeweiligen Teilfläche ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach E DIN 45691:2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze aus E DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- (9) Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente LEK oder Immissionskontingente LIK ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet: Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.
- (2) Im Sondergebiet für Einzelhandel: Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenstern sind nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

§ 12 Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

- (1) Die als Fuß- und Radweg bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
- (2) Parkbuchten im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Auf einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Bäumen muss geachtet werden.

§ 13 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

- (1) Unverschmutztes Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Regenwasserzisternen sind gestattet. Der Überlauf von Regenwasserzisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- (2) Hausdrainagen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- (3) Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke zulässig.

§ 14 Grünordnung

- (1) Pflanzgebot und Erhaltungsgebot
Alle textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Es sind ausschließlich Arten und Sorten heimischer Gehölze / Obstgehölze zulässig. Die Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahme fertig zu stellen.
- (2) Private Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet
2.1 Mindestpflanzgebot im Allgemeinen Wohngebiet
 - Bei Baugrundstücken für Einzel- oder / und Doppelhäuser ab 400 m² aufwärts sind pro 400 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Zu den großkronigen Bäumen zählen alle Bäume, die eine Endhöhe von mindestens 10 m aufweisen.
 - Bei Baugrundstücken für Einzel- oder / und Doppelhäuser einschließlich 400 m² abwärts ist pro Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obsthalmstamm zu pflanzen. Zu den kleinkronigen Bäumen zählen alle Bäume, die in eine Endhöhe von mindestens 6 m aufweisen.

2.2 Pflanzgebot im Sondergebiet für Einzelhandel

- Pro angefangene 300 m² ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume der Wuchsklasse 1 sollen entlang den Grundstücksgrenzen als Baumreihe gepflanzt werden. Der Abstand der Baumreihe zur Grundstücksgrenze darf 10 m nicht überschreiten.
- Die durch Plansignatur festgesetzten und zu pflanzenden Gehölzverbände sind entsprechend der planzeichnerischen Darstellung im Verband von 1,5 x 1,5 m und in 3 Reihen zu pflanzen. Es sind nur Großsträucher bzw. Arten der nachfolgenden Pflanzliste zulässig.
- Zusätzlich ist pro 10 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse 1 zu pflanzen. Es sind nur Arten der nachfolgenden Pflanzliste mit der angegebenen Mindestpflanzqualität zulässig.
- Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro einzelnen Baum gelten 10 m². Die Oberfläche der Baumscheiben ist als Grünfläche bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine 50-%-Oberflächenbefestigung der einzelnen Baumscheibe ist nur mit Kalkschotter, Rasenpflaster bzw. Rasengittersteinen zulässig.
- Pflanzliste zu den Laubbäumen der Wuchsklasse 1 mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm dreimal verschult, Stammumfang 12 cm oder Stammbusch, Höhe 125 cm:

| | |
|----------------------------|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn (Typen für den Siedlungsbereich) |
| pinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Robinia pseudoacacia | - Robinie |
| Tilia cordata `Greenspire` | - Stadtlinde |
- Pflanzliste zu den Gehölzverbände mit der Mindestpflanzqualität 6 Triebe, Höhe 100 cm:
Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Holunder, Haselstrauch, Roter Hart riegel, Heckenkirsche, Liguster, Gewöhnlicher Schneeball

2.3 Hecken und Hinterpflanzung von Einfriedungen

Die Festsetzung unter § 9 Abs. 4 der Satzung ist zu beachten.

(3) Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen und auf Verkehrsgrünflächen

- ### 3.1 Öffentliche Grünflächen:
- Die planzeichnerisch dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Zum rechnerischen Nachweis sind pro 150 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum der Wuchsklasse 1 oder zwei Laubbäume der Wuchsklasse 2 und pro 50 m² ein Strauch zu pflanzen. Bestehende Gehölze können angerechnet werden.
- ### 3.2 Verkehrsgrünflächen:
- Die im Verkehrsgrün planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Laubbäume der Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen. Die Standorte der Gehölze laut Planzeichnung können verschoben werden, wenn das Prinzip der Baumreihe erhalten bleibt.
Die Mindestpflanzqualität für die zu pflanzenden Laubbäume der Wuchsklasse 1 im Verkehrsgrün ist Hochstamm, mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und für zu pflanzende Laubbäume der Wuchsklasse 2 Hochstamm, mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 12 – 14 cm.

§ 15 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Allgemeine Festsetzungen zur Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Baugebietes auf einer Fläche von **3,2675 ha** erfolgen. Der Ausgleich wird nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt und gemäß § 135a Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Rohrbach auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahme ist nicht in Teilabschnitten, sondern als Gesamtmaßnahme durchzuführen oder vom Ökokonto abzubuchen. Die Erstellung der Ausgleichsmaßnahme hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des jeweiligen Teilbaugebietes zu erfolgen.

(2) Die Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

(3) Durchführung der Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes durchgeführt. Nachfolgende Grundstücke werden für die betroffenen Grundstücke festgelegt:

- | | |
|---|------------------|
| - Gemarkung Waal, Grundstück Fl.Nr. 116; | Fläche 0,5000 ha |
| - Gemarkung Puch, Grundstück Fl.Nr. 1211; | Fläche 0,7943 ha |
| - Gemarkung Puch, Grundstück Fl.Nr. 1233; | Fläche 0,9933 ha |
| - Gemarkung Rohrbach, Grundstück Fl.Nr. 394; Teilfläche (inklusive 0,2 ha anerkannte Aufwertung durch bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahme) | Fläche 0,7000 ha |
| - Gemarkung Burgstall, Grundstück Fl.Nr. 179; | Fläche 0,2990 ha |

(4) Entwicklungsziel, Maßnahme, Pflegeaufgabe

| | |
|------------------------------|-----------|
| Gemarkung Puch, Fl.Nr. 1211: | 0,7943 ha |
| Gemarkung Puch, Fl.Nr. 1233: | 0,9933 ha |

Entwicklungsziel:

Maßnahme:

- extensive Wiese / Mähwiese
- Die teilweise Verrohrung des Grabens auf Fl.Nr. 1211 soll herausgenommen werden.
- Entlang des kompletten Grabens ist ein mindestens 2 m breiter Saum einzuhalten / anzulegen.
- Zwischen Ackerflächen und Ausgleichsflächen sollen 2 m breite Säume angelegt werden.

Pflegeaufgabe:

- Mahd einmal pro Jahr ab 1.9.
- alle 2 Jahre abschnittsweise Mahd des 2 m breiten Saumes entlang des Grabens und der an die Ackerflächen angrenzenden Säume
- Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Einhaltung der Bewirtschaftungsruhe zwischen 15.3. bis 1.9.
- keine Bepflanzung der Fläche

Gemarkung Rohrbach, Fl.Nr. 394 Teilfläche mit ökologischer Aufwertung wegen bereits durchgeführter Maßnahme (Obstbaumallee): 0,7000 ha

- Entwicklungsziel:* - extensive Wiese und Streuobstwiese
- Maßnahme:*
- Pflanzung einer mindestens einreihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen entlang der Grenze zur westlich benachbarten Flurnummer 391 (Grenzabstände einhalten) mit Pflanzabstand 1,50x1,50 m;
 - KEINE Pflanzung von Crataegus und Sorbus wegen Feuerbrand
 - Zwischen Ackerflächen und Ausgleichsflächen sollen 2 m breite Säume angelegt werden.
- Pflegeauflage:*
- Mahd einmal pro Jahr ab 1.9.
 - alle 2 Jahre abschnittsweise Mahd der an die Ackerflächen angrenzenden Säume
 - Abtransport des Mähgutes
 - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - Fachgerechte Pflege der Obstbäume
 - Dauerhafter Erhalt der Obstbäume und der Hecke

Gemarkung Waal, Fl.Nr. 116: 0,5000 ha

- Entwicklungsziel:* - extensive Wiese / Mähwiese
- Maßnahme:*
- Aufweitung des Grabens an einer Stelle
 - Entlang des Grabens ist ein mindestens 2 m breiter Saum einzuhalten.
 - Zwischen Ackerflächen und Ausgleichsflächen sollen 2 m breite Säume angelegt werden.
- Pflegeauflage:*
- Mahd einmal pro Jahr ab 1.9.
 - alle 2 Jahre abschnittsweise Mahd des 2 m breiten Saumes entlang des Grabens und der an die Ackerflächen angrenzenden Säume
 - Abtransport des Mähgutes
 - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - Bewirtschaftungsruhe 15.3. bis 1.9.
 - keine Bepflanzung der Fläche

Gemarkung Burgstall, Fl.Nr. 179:

0,2990 ha

- Entwicklungsziel:* - extensive Wiese / Mähwiese
- Maßnahme:* - Maßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.
- Pflegeauflage:*
- Mahd einmal pro Jahr ab 1.9.
 - alle 2 Jahre abschnittsweise Mahd der an die Ackerflächen angrenzenden Säume
 - Abtransport des Mähgutes
 - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - Einhaltung der Bewirtschaftungsruhe zwischen 15.3. bis 1.9.
 - keine Bepflanzung der Fläche

§ 16 Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

- (1) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (2) 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.

3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

Starkregen in Hanglage

Durch die Hanglage bedingt, kann es bei Starkregen zu vermehrtem Abfluss von Oberflächenwasser, insbesondere von den unbebauten Hanglagen, kommen. Durch die Hanglage bedingt, kann bei starken Niederschlägen oder bei Tauwetter im Winter / Frühjahr Wasser oberflächennah in großen Mengen abfließen. Vonseiten der Gemeinde werden hierzu am südlichen Rand des Geltungsbereiches Sickerrigolen vorgesehen. Das aufgefangene Wasser wird dem Auffangbecken zugeleitet.

Die Gemeinde geht davon aus, dass bei der Fortsetzung der Bebauung im Sinne des Rahmenplanes diese Gefahr durch die weitergeführte Infrastruktur nicht mehr ansteht, sodass die Sickerrigolen nur eine vorübergehende Maßnahme für den 1. Bauabschnitt sind und daher nicht auf Dauer erhalten bleiben.

Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, zusätzlich auf ihren Grundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen Schäden durch Hangwasser zu treffen. Die Gemeinde übernimmt für Schäden aus Hangwasser keine Haftung.

Bodendenkmäler

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (siehe auch C) Begründung, Punkt 3.1 Bodendenkmäler).