

Bebauungsplan Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese"

Präambel

Die Gemeinde Rohrbach beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (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 jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text**
- E.) **Hinweise durch Text**
- F.) **Verfahrensvermerke**

Stand: Entwurf vom 15.04.2026

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 15.04.2026
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTECH)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.01.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 07.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.10.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- Klimatische Stellungnahme vom 16.01.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI))
- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 (Natur Perspektiven GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,5 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 2.2 E 399,75 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.3 WH 8,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.4 SD Satteldach bis 25° Dachneigung (Art. 81 BayBO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 private Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Fahrtrichtung
- 4.4 Einfahrtbereiche
 - 4.4.1 Einfahrtbereich (nur Ausfahrt)
 - 4.4.2 Einfahrtbereich (nur Zufahrt)

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.1
- 5.2 Private Grundstücksflächen mit Zulässigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.2
- 5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.3
- 5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.4
- 5.5 Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.5
- 5.6 Anlage von Trittsteinbiotopen gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.5.6

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2 Fläche mit öffentlichen Entsorgungsleitungen
- 6.3 Versickerungsflächen
- 6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 3. 480/1 Flurstücksnummer
- 4. Gebäudevorschlag
- 5. bestehendes Gebäude
- 6. Maßangaben in Meter
- 7. Vorschlag verkehrstechnische Erschließung
- 8. vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes
- 9. Nutzungsschablone: z.B.

	MU	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,5	SD
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 8,5	E 399,75
		Dachform

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

F.) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Rohrbach, _____
(Christian Keck, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
Rohrbach, _____
(Christian Keck, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Rohrbach, _____
(Christian Keck, 1. Bürgermeister)

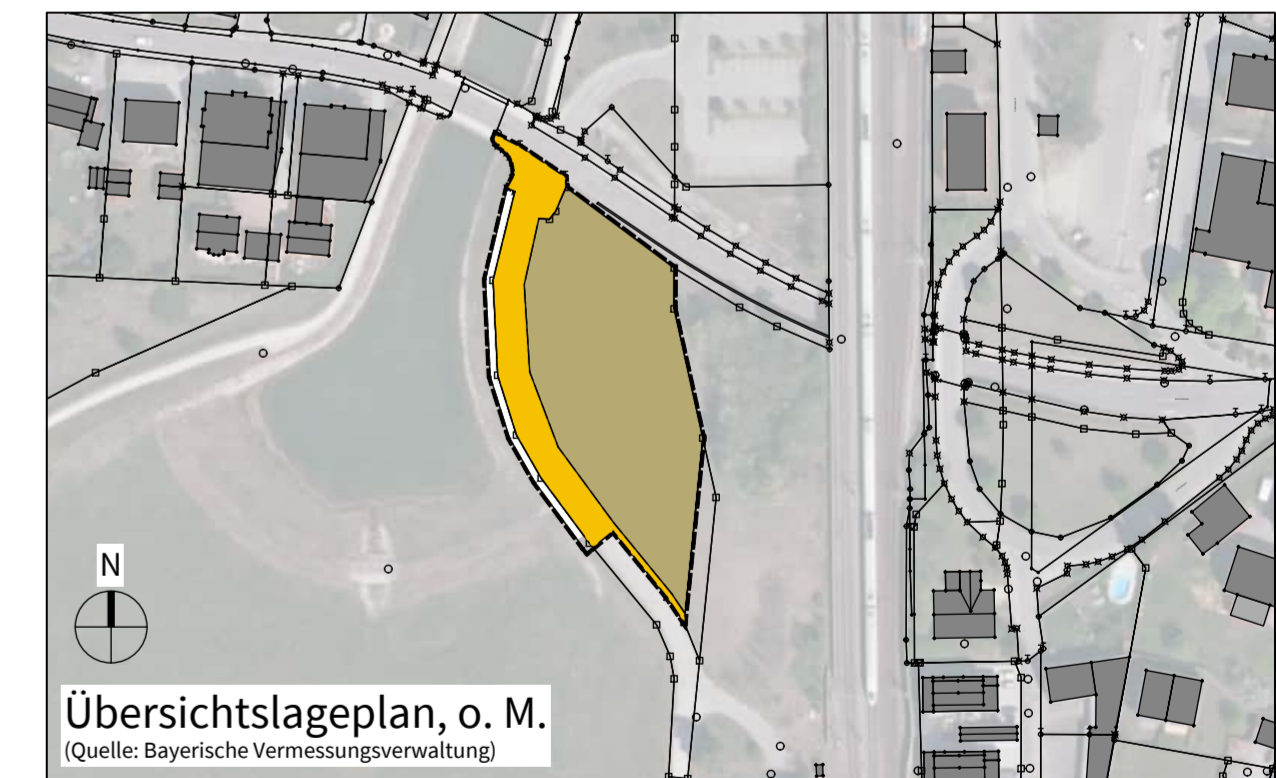


GEMEINDE ROHRBACH

Bebauungsplan Nr.50

"Gesundheitszentrum Schönwiese"

Fassung vom 15.04.2026 (Verfahrensstand nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D.ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher
Mittglied 33/83
Bayerische Architektenkammer
BaylkaBau

H. Einödshofer
Mittglied 172/890
Bayerische Architektenkammer
BaylkaBau

