



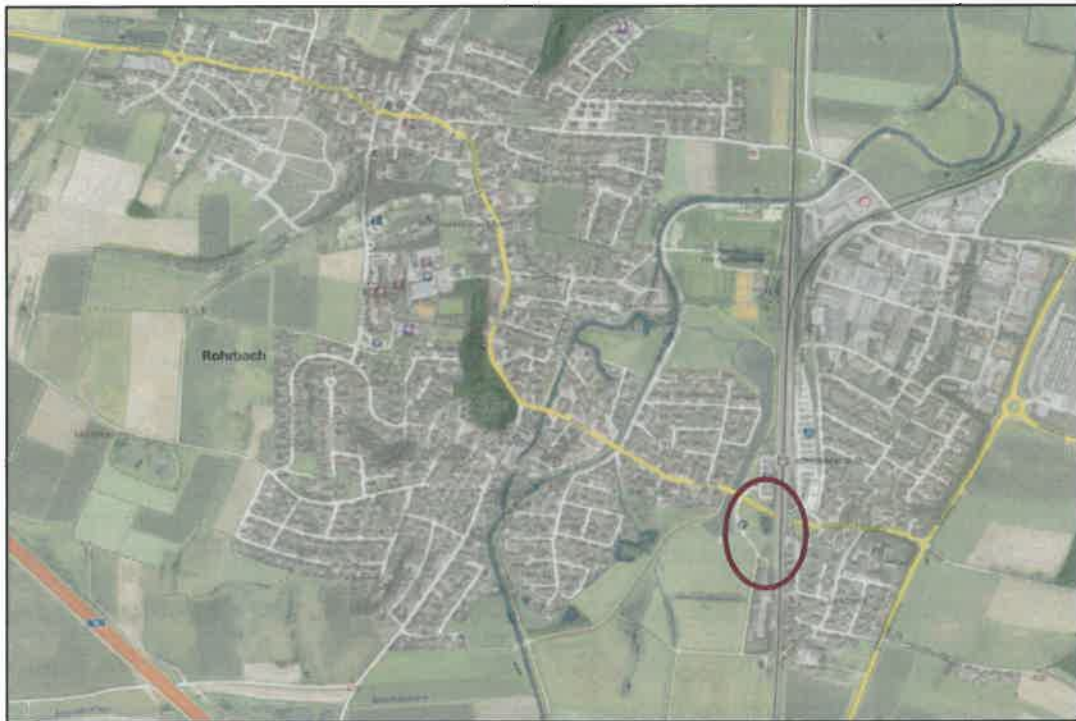
Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan Nr. 50

„Gesundheitszentrum Schönwiese“

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Fassung vom 22.07.2026



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 22.07.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 07.07.2026 (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)

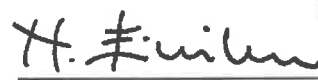
Pfaffenhofen a.d. Ilm, 22.07.2026



Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Scheyern, 22.07.2026



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen.) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,5. Die GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ I) bzw. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) festgesetzt.

2.2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.4. Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen, Lager, etc.) sind im Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen, zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Dachform

Satteldach (SD)

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

3.2. Dachdeckung

Satteldach (SD)

Hauptgebäude sind entweder zu begrünen oder stattdessen - unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen - mindestens zu 50% mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen. Bei Ausführung einer Dachbegrünung hat die Substratdicke mind. 25 cm zu betragen, um eine positive kleinräumige Klimawirkung zu erreichen und Vertrocknung zu vermeiden. Ziegel- oder Metalldeckung sind in den Farbtönen naturrot, hellgrau oder anthrazit zulässig. Metalldeckungen dürfen nur in beschichteter und matter Ausführung verwendet werden. Trapezblechdächer sowie Stehfalzdächer sind mit einer Falzhöhe bis max. 65 Millimeter zulässig. Unzulässig sind glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien, wie beispielsweise glasierte oder engobierte Ziegel, polierte Metallflächen oder nicht matte Beschichtungen.

Dachdeckung Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o. Ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen dürfen nur verwendet werden, soweit sie die Regelungen zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser erfüllen. Anderenfalls dürfen Metalldeckungen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Decken von unterirdischen Bauwerken (z. B. Tiefgaragenüberdachung) stellen keine Dächer dar und sind von den Festsetzungen zu den Dächern ausgenommen.

3.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

3.4. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Fassaden sind in Holz- oder Putzbauweise auszuführen. Die Umsetzung in Holzbauweise wird im Hinblick auf eine nachhaltige Bauweise angestrebt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, ablesbare

Tragstruktur o. ä.). Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

3.5. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 1,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 1,5 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

Auffüllungen und Abgrabungen haben mit ihrem Böschungsfuß- bzw. ihrer Böschungsoberkanten einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

3.6. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

3.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1. Die Oberkante der Werbeanlage am Gebäude darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

4.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

4.3. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

- 4.4. Freistehende Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Größe und Gestaltung zulässig. Im Randbereich zum Ilmtal sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Fahnen sind unzulässig.

5. Grünordnung

- 5.1. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3, B.5.4 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.5.3, D.5.4 und D.5.5 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind durchgängig als artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat hat mit gebietsheimischem, autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 16) zu erfolgen. Durchführung einer ökologisch angepassten Mahd (max. 50% pro Jahr und abschnittsweise/rotierend). 1. Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ab Anfang September. Abtrag des Mahdguts (Mulchen ist nicht zulässig). Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel. Stellplätze und befestigte Flächen sind unzulässig. Auf den Grünflächen auftretende invasive Arten sind fachgerecht zu entfernen.

- 5.2. Private Grundstücksflächen mit Zulässigkeit von Verkehrsflächen und Stellplätzen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Diese Flächen können als Verkehrsfläche und Stellplätze befestigt werden. Stellplätze sowie deren Zufahrten und Zuwegungen sind mit sickerungsfähigen Materialien auszuführen und entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Baumpflanzungen zu gliedern. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Stellplätze möglichst nicht versiegelt werden. Die befestigten Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Die verbleibenden Flächen sind nach gärtnerischen Gesichtspunkten als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 5.3. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3
Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung (bevorzugt klimatolerante Arten)

Die Verwendung invasiver Arten ist unzulässig.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm,

soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,

vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden,
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der
Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

5.4. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4

Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung (bevorzugt klimatolerante Arten) oder nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbäume (sog. "Klimabaum")

2. oder 3. Wuchsordnung

Die Verwendung invasiver Arten ist unzulässig.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm,
soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,

vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden,

Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der
Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

5.5. Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.5

Entwicklungsziel: Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte oder mesophile

Gebüsche/Hecken mit begleitenden Säumen (Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte)

Artenauswahl: standortgerechte heimische Wildsträucher

Pflanzdichte: mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,
mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm,

autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung, Festlegung der Artenzusammensetzung
erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

5.6. Schaffung von Trittsteinbiotopen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.6

Zur Schaffung von Trittsteinbiotopen sind Steinhaufen/Lesesteinhaufen

anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Steinhaufen sind sonnenexponiert (Süd- bis Südwestlage), strukturreich und störungsarm herzustellen und müssen an Saum
/Heckenstrukturen angebunden sein.

- Grundfläche je Steinhaufen: mind. 8 m²
- Höhe: mind. 0,6–1,0 m
- Aufbau: grobe Steine (unten) + kleinere Steine (oben), Hohlräume belassen
- kleinflächige Sand-/Kieslinse (1–2 m²) am Südrand als Eiablage-/Thermoregulationsbereich

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag. Die Trittsteinbiotope sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5.7. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig genutzte Grundstücksflächen

Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete als gestalterisches Element innerhalb von Grünflächen sind nicht zulässig (hiervon ausgenommen sind Traufsteifen entlang von Gebäudefassaden in einer Breite bis 0,5 m).

5.8. Begrünung privater Stellplätze

Private Pkw-Stellplätze sind mit Laubbäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach max. 8 Stellplätzen ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem standortgerechten klimaresistenten Laubbaum zu bepflanzen. Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.5.4

5.9. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

5.10. Sonstige Festsetzung zu Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind so anzuordnen, dass die bodennahe Durchströmung innerhalb der Luftleitbahn nicht beeinträchtigt wird. Geschlossene, quer zur Hauptströmungsrichtung verlaufende Baumreihen sind unzulässig. Baumpflanzungen sind bevorzugt in lockerer, aufgelockerter Anordnung (Gruppen, versetzte Reihen) auszuführen.

5.11. Maßnahmen zum Wurzelschutz

Bei Gehölzpflanzungen entlang bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sind wirksame Maßnahmen zum Wurzelschutz zu treffen

6. Artenschutz

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) sind gemäß dem Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 15.10.2025 durchzuführen:

V 1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Gehölzentfernungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.10. bis 31.03.) zulässig.

V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung, Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Materialhalden

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

V 3 Aufstellen eines temporären Amphibien-/Reptilienschutzzauns

Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein für Amphibien und Reptilien geeigneter Schutzzaun zum Baufeld hin zu errichten, um eine Einwanderung und damit eine Verletzung/Tötung von Individuen zu verhindern. Der Amphibien-/Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauphase durch regelmäßige Kontrollen der Funktionsfähigkeit zu unterhalten. Um eine Beschädigung des Schutzzauns durch Baufahrzeuge zu verhindern, ist zusätzlich ein Bauzaun entlang des Reptilienschutzzauns zum Baufeld hin zu errichten.

V 4 Reduzierung von Vogelschlag durch geeignete Verwendung von Glas an Gebäudefassaden und im Außenbereich

Vogelgefährdende Glasflächen – wie großflächige transparente oder stark spiegelnde Verglasungen, Eckverglasungen, verglaste Durchgänge oder Lärmschutzverglasungen – sind zu vermeiden. Als Alternativen sind konstruktive oder materialtechnische Lösungen wie z. B. Drahtglas, geriffeltes Glas, bedrucktes Glas oder Siebdruckglas vorzusehen. Maßgeblich sind zudem die Hinweise des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

(Beschluss 21/01 vom 19.02.2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben).

V 5 Reduzierung von Lichtemission im Außenbereich

Für Belichtungsanlagen im Außenbereich sind technische Leuchten zu verwenden, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und bedarfsorientiert anhand eines Dimmprofils die Lichtmenge in den Nachtstunden (z.B. ab 22.00 – 6.00 Uhr) reduzieren. Es sind hierbei ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) und ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden. Der Blauanteil im weißen Licht darf 10% nicht überschreiten. Eine Beleuchtung (auch indirekt) angrenzender Naturobjekte ist so weit als möglich zu vermeiden.

- 6.2. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz gemäß der „Fachlichen Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund“ vom 26.01.2026

Durchlässigkeit/Querungshilfen für Kleintiere

Bordsteine, Einfassungen und Kanten sind in Korridorrandlage barrierearm auszubilden. Bordhöhen sind zu minimieren; an Engstellen sind Bordsteinabsenkungen bzw. Durchlässe herzustellen. Fallenwirkungen (Schächte, offene Abläufe) sind durch geeignete Abdeckungen/Einbauten auszuschließen.

- Bordsteinabsenkungen in Abständen (z. B. alle 25–50 m) oder an bekannten Engstellen
- Schachtabdeckungen: kleintiersicher (keine offenen Spalten/Schachtfallen)
- Leitelemente (niedrige Leitkanten) nur dort, wo sie Tiere gezielt zu Durchlässen führen – keine „Durchtrennung“.

Lichtkonzept zur Reduzierung von Außenbeleuchtung

Einsatz streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, entsprechend Art. 11a BayNatSchG. Reduzierung von künstlichem Licht im Außenraum, um insbesondere Irritationen während der Zugzeit von Vögeln zu vermeiden, lichtempfindliche Fledermäuse zu schützen sowie Insektenfallen zu verringern.

Zonierung des Plangebietes in:

Zone A Korridorrandlagen (höchste Sensibilität):

Umfasst Flutkanalrand, Gehölzränder/Säume, östlicher Grünraum/Stillgewässer, bahnrassennaher Rand. In Zone A ist Außenbeleuchtung grundsätzlich unzulässig.

Zone B Stellplätze/Erschließung (mittlere Sensibilität):

Parkflächen und Wege innerhalb des Plangebiets. Außenbeleuchtung ist nur an Orten zulässig, an denen sie notwendig ist, nur in erforderlicher Intensität und nur in dem Zeitraum, in dem sie benötigt wird. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light / „full cut-off“) mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Leuchten sind so auszurichten, dass kein Licht in Zone A eingetragen wird (seitliche Abschirmung/Blenden). Die Oberflächentemperatur der Leuchten ist auf $< 60^\circ\text{C}$ zu begrenzen. Zulässig sind ausschließlich Leuchtmittel mit 1.700 K bis max. 2.700 K (bernsteinfarben bis warmweiß), möglichst ohne UV-Anteil, Blauanteil im weißen Licht $\leq 10\%$. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert zu steuern (Bewegungsmelder) und nachts zu reduzieren. Zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist die Beleuchtung auf das sicherheitsrelevante Mindestmaß zu dimmen oder vollständig abzuschalten. Fassadenanstrahlungen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig (Ausnahme: notwendige Beschilderung mit abgeschirmtem, schwachem Licht). Lichtemissionen aus dem Gebäudeinneren sind zu minimieren (z. B. automatische Abschaltung, Abschirmung, keine dauerhaft hellen Schaufenster oder Treppenhäuser in der Nacht).

7. Schallschutztechnische Festsetzungen

- 7.1. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 7.2. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.

- 7.3. An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- 7.4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 9549.1 / 2026 - FB, vom 07.07.2026, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung des (Wohn-)Gebäudes (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es finden die Satzungen der Gemeinde Rohrbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung.
3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
4. Der Bebauungsplan wird während der üblichen Dienstzeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Zusätzlich ist der Bebauungsplan im Internet unter der Adresse www.rohrbach-ilm.de abrufbar. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
5. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
6. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.
7. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen.
8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit der Bauvorlage einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung darstellen. Die exakte Lage von Baumpflanzungen, sowie die

Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzung D.5.3 bis D.5.5 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

9. Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert wird.

10. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 6.600 Wertpunkten erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche von 1.100 m² der Fl.-Nr. 517 Gemarkung Untermettenbach, Stadt Geisenfeld (Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands auf einer bestehenden Ackerfläche).

Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2.4) durchzuführen. Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.



Ausgleichsfläche auf 517 Gemarkung Untermettenbach, Stadt Geisenfeld
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

11. Das von der Planung betroffen Grundstück liegt in einer Moorbodenkulisse. Gegebenenfalls noch vorhandene Torfböden sind nach Möglichkeit vor Ort zu erhalten.
12. An das Plangebiet grenzen nach Süden hin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Rohrbach, den 29.09.2026



Christian Keck, 1. Bürgermeister