

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: Vorentwurf vom 13.05.2025

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

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 13.05.2025
(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 26.02.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) folgt zum nächsten Verfahrensschritt (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 0,6 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)

2.2 z.B. II + T Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

2.3 z.B. E 399,75 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 WH 10,5 Zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach

2.4.2 WH 8,5 Zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldach

2.5 FD Flachdach bis 6° Neigung (Art. 81 BayBO)

2.6 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 Einfahrtbereiche

4.3.1 Einfahrtbereich (nur Zufahrt)

4.3.2 Einfahrtbereich (Zu- und Abfahrt)

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

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise (§ 16 BauNVO)

6.3 Fläche mit öffentlichen Entsorgungsleitungen

6.4 Versickerungsflächen

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.

Abgrenzung Teilgebiete	TG1	MU	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,6	II + T	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt	WH 10,5	FD	Dachform
	E 399,75		

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)

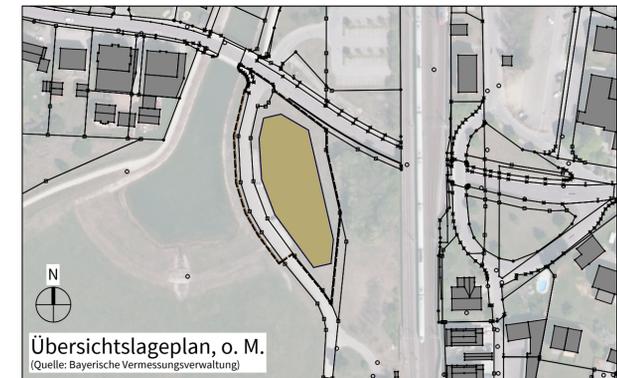


GEMEINDE ROHRBACH

Bebauungsplan Nr.50

"Gesundheitszentrum Schönwiese"

Fassung vom 13.05.2025 (Verfahrenstand nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



VORENTWURF

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

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher



N. Einödshofer

