



Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan Nr. 50

„Gesundheitszentrum Schönwiese“

Festsetzungen und Hinweise durch Text

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



Stand Vorentwurf jeweils vom 13.05.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 13.05.2025 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

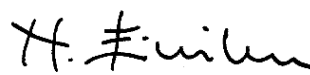
- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.01.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 26.02.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt (Natur Perspektiven GmbH)*

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 13.05.2025



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





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.

1.2. **Teilgebiet 1:** Entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird im Teilgebiet 1 eine Wohnnutzung nicht zugelassen.

1.3. **Teilgebiet 2:** Entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise (i.S. § 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. 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 Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.3. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Definition Terrassengeschoss (T): Ein Terrassengeschoss liegt vor, wenn die oberste Ebene gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in allen Richtungen um mind. 0,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückspringt (ausgenommen hiervon sind durchgehende Außenbauteile vertikaler Erschließungen) und ausschließlich mit einem Flachdach abgeschlossen wird. Die Grundfläche des Terrassengeschosses

darf 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Definition Dachgeschoss (D): Ein Dachgeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar, sofern das Gebäude mit einem geneigten Dach (Steildach, gemäß Festsetzung) ausgeführt wird.

- 2.4. 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, somit auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- 2.5. Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen, Lager, etc.) sind im Plangebiet allgemein, somit auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

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

Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

3.2. Dachdeckung

Satteldach

Zulässig sind Satteldächer mit Ziegel- oder Metalldeckung in den Farbtönen naturrot oder hellgrau. Dunkle Materialien sind nur in Verbindung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig. Metalldeckungen dürfen nur in beschichteter und matter Ausführung verwendet werden. Nicht zulässig sind Trapezblechdächer sowie Stehfalzdächer mit überstehenden oder hohen Falzen, sofern die Falzhöhe 65 Millimeter überschreitet. Ebenso unzulässig sind glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien, wie beispielsweise glasierte oder engobierte Ziegel, polierte Metallflächen oder nicht matte Beschichtungen.

Flachdächer (bis 6° Dachneigung)

Diese sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Ausgenommen sind Bereiche, die mit

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie überdeckt sind.

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 abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, Fallrohre 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 allgemein zulässig. Sie dürfen eine

Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

3.6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder Zäune mit Holzlattung mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

3.7. Stellplätze

Stellplätze sind im Plangebiet allgemein, somit auch außerhalb der Baugrenzen, 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.

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, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.5.3 mit Bäumen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind nach gärtnerischen Gesichtspunkten als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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. 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. oder 2. Wuchsordnung (bevorzugt klimatolerante Arten) oder nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbäume (sog.

"Klimabaum") 1. oder 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

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. 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. Zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.3 festgesetzten Baumpflanzungen ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen: Artenauswahl und Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.5.3; die unter D.5.5 festgesetzten Bäume zur Gliederung der privaten Pkw-Stellplätze können hierauf angerechnet werden. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete als gestalterisches Element innerhalb von Grünflächen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig (bis Flächengröße 10 m²), hiervon ausgenommen sind Traufsteifen entlang von Gebäudefassaden in einer Breite bis 0,5 m).

5.5. Begrünung privater Stellplätze

Private Pkw-Stellplätze sind mit Laubbäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist

nach mind. 5 und max. nach 7 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem standortgerechten klimaresistenten Laubbaum zu bepflanzen. Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.5.3

5.6. 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.

6. Artenschutz

- 6.1. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt

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 8886.1 / 2024 - FB, vom 28.01.2025, 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 6.568 Wertpunkten erfolgt auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Konkretisierung der vorgesehenen Fläche erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. 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.

Rohrbach, den _____._____._____

Christian Keck, 1. Bürgermeister