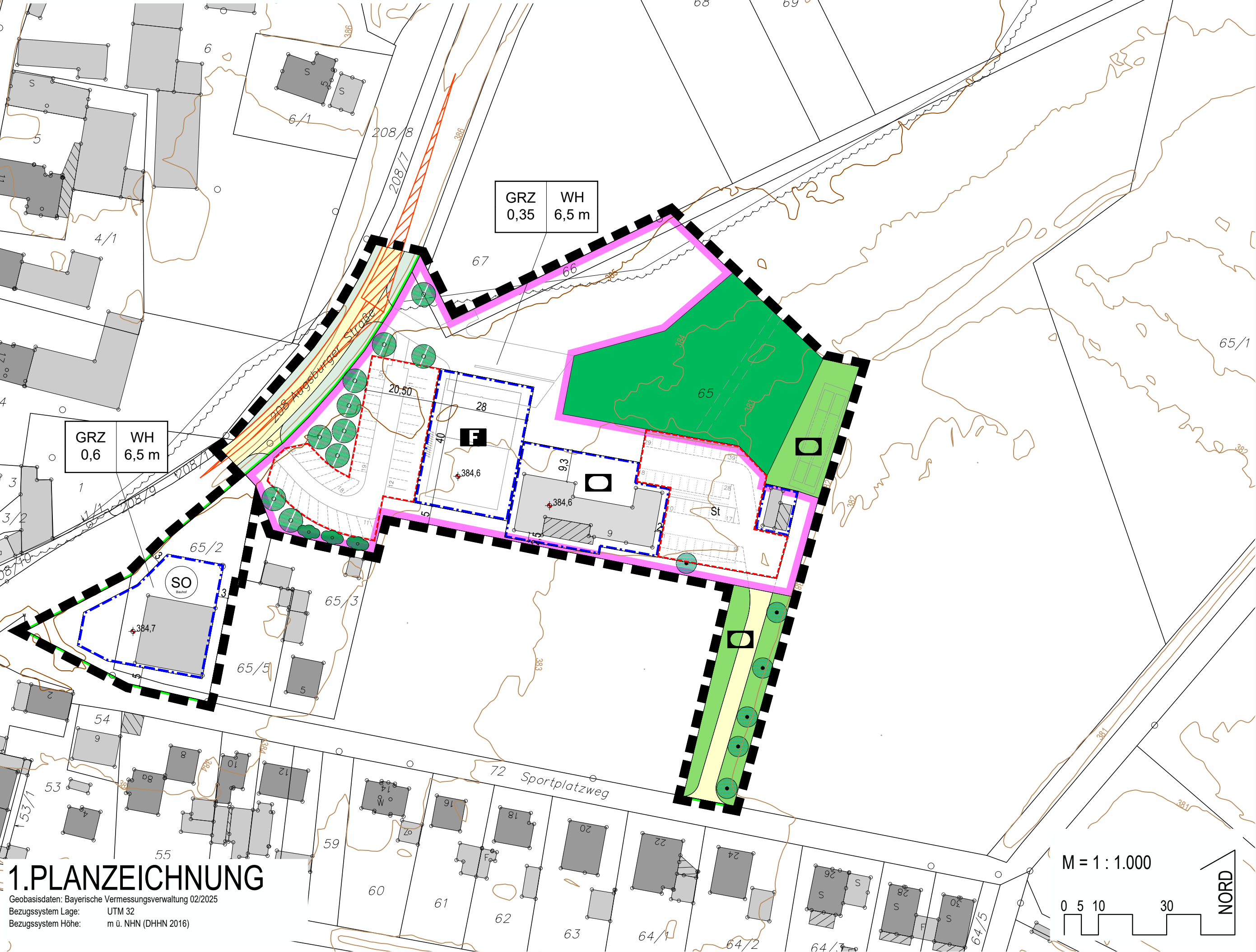


BEBAUUNGSPLAN "AN DER SPORTANLAGE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2025
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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)

den **Bebauungsplan "An der Sportanlage"**

als **SATZUNG**.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 2.1

sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zulässig sind nur Betriebe der kommunalen Grundversorgung (wie zum Beispiel ein Bauhof etc.).
- 2.2

Gemeinbedarfsfläche
- Feuerwehr
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 3

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 3.1

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0.35
Die öffentliche Grünfläche ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugeschlagen werden.
- 3.2

höchstzulässige Wandhöhe in m, z. B. 6.50 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.
- 3.3

Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) der Hauptgebäude in Metern ü. NHN, z.B. 384.6 m ü. NHN; eine Abweichung um +/- 0.5 m ist zulässig.

Alternativ darf die Höhenlage des OK RFB bei Ersatzbauten, Erweiterungs- und Umbauten, die barrierefrei oder aus technischen Gründen eine Anpassung an die Bestandshöhen erfordern etc. aus dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes mit einer Abweichung von +/- 0,5 m verwendet werden.

- 4

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1

offene Bauweise
- 4.2

Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Erforderliche Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO müssen eingehalten werden.
- 4.3

Fläche für Stellplätze
- 4.4

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 5

Bauliche Gestaltung
- 5.1

Dächer
Für Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer FD mit einer Dachneigung bis 10°, Satteldächer SD und versetzte Satteldächer vSD mit einer maximalen Dachneigung von 45° sowie Pultdächer PD mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Als Dachindeckungen sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule nicht zulässig.
- 5.2

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen.
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.
- 5.3

Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Davon ausgenommen sind Ballfangzäune.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit mindestens 15 cm). Davon ausgenommen sind Sockelmauern zur Lenkung des Bodenabflusses.
- 5.4

Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,20 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc.
Absturzsicherungen als offene oder transparente Geländer sind zulässig.
- 6

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke). Ausgenommen davon sind Alarmerungsstellplätze, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten für den Betrieb der Feuerwehr.

- 7

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)
- 7.1

Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- maßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpfälzt, Stammumfang 14-16 cm

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Sportplatz

Der bestimmungsgemäßen Nutzung der öffentlichen Grünfläche dienende Gebäude und bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² und einer Wandhöhe von max. 3,5 m zulässig.

zu pflanzender Baum;

Standort ist geringfügig (bis maximal 10 m) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume.

zu pflanzende Hecke;
Je Strauchgruppe sind mindestens 5 heimische, standortgerechte Gehölze 1- bis 2-reihig zu pflanzen (Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland');
Mindestqualität Strauch: verpfänzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- 7.2

Erhaltung Gehölzbestand

Baum zum Erhalt
- 8

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Fläche für Wald
- 9

Eingriffsregelung - naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ausgleich / Ersatzaufforstung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. HINWEISE

- 1

Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 66

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Wassersensibler Bereich

geplante Einrichtungen z. B. Stellplätze, Gebäude

Höhenschichtlinie in m ü. NHN, z. B. 383 m ü. NHN

Sichtdreick, Schenkellänge jeweils 70 m

vorhandener Fußweg
- 2

Landwirtschaftliche Emissionen
Bedingt durch die Ortsrandlage kann es durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- 3

Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 4

Artenschutz
Zum Ausgleich entfallener Baumhöhlen und Niststätten sind geeignete Nistkästen im angrenzenden Wald anzubringen:
- 5x Fluglochweite 32 mm
Die Nistkästen sind im März/April in einer Höhe von 2-3 Metern mit freien Anflugsmöglichkeiten, in südöstlicher Ausrichtung und im Abstand von ca. 8 Metern voneinander anzubringen.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf eine Gehölzbesetzung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Im Vorfeld sind zu fallende Gehölze auf relevante Habitatstrukturen zu prüfen und ggf. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.

Der Baumschutz ist für alle zu erhaltenden Bäume nach DIN 18920 umzusetzen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
6.

Die Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7.

Ausgefertigt
Rohrenfels, den

Manuela Heckl

Erste Bürgermeisterin

Siegel

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 wird hingewiesen.

Rohrenfels, den

Manuela Heckl

Erste Bürgermeisterin

Siegel

GEMEINDE ROHRENFELS
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AN DER SPORTANLAGE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 30.07.2026

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3043.026

Date: P:\PROJEKTE\3043.026\13_Sp3_Bebauungsplan\3043.026_BP.dwg