Präambel

Die Gemeinde Rohrdorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg".

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 02. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplan TH 05 "Am Kappelberg" mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans TH 05 "Am Kappelberg" mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet System UTM32

B) Festsetzung durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) SO Einzelhandel Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"

(2) Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Technik- und Lagerräume in Zusammenhang mit den übrigen Nutzungen im Geltungsbereich

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ"

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf bis zur einer GRZ von 0,85 (inkl. Hauptanlagen bzw. Flächen nach § 3 (1)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- Zufahrten, Zuwegungen, offene Lagerflächen, Rangierflächen

Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

OK_{WH} 452,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016.
Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

§ 5 Baugrenzen

Baugrenzen

§ 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme der Flächen nach § 11 zulässig.

§ 8 Dächer

(1) Dachflächen sind ausschließlich als Satteldächer oder Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Baukörpers bzw. des Teilbaukörpers anzuordnen. Flach geneigte Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 10° zulässig.

(2) Als Dachdeckung sind bei Satteldächern nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen und Blechdeckungen zulässig.

(3) Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind flächig und dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm auszustatten und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Bereiche von Dachausstiegsflächen und von notwendigen technischen Anlagen.

(4) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Abweichend zulässig sind technisch notwendige Rauch-Wärme-Abzugsanlagen, technische Aufbauten wie Belichtung, Absturzsicherungen und Dachausstiege zur Wartung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

§ 9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden sind im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solar- oder Photovoltaikanlagenfläche pro Dachfläche zulässig.

(2) Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen Photovoltaikanlagen eine maximale Höhe von 0,75 m, gemessen senkrecht zur Dachhaut, nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung gemäß § 8 (4) zu kombinieren.

(3) Gebäudeunabhängige Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrs- und Versorgungsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Radweg"

(4) Fläche mit Leitungsrecht
Es ist Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmen und der Gemeinde dinglich zu sichern.

(5) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage des Sichtdreieck).

(6) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

(7) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"

§ 11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Retentionsmulde"
Die Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln.

§ 12 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

(2) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen wie Banner und Fahnen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.Ä. sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen am Gebäude oberhalb der realisierten Wandhöhe entsprechend § 4 sind unzulässig.

§ 13 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan (1. Änderung)

Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" sowie die textlichen Festsetzungen zu Nummer 1, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.4, 4.2 und 4.3 werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 1550/11 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer

(3) ~5000 m² Ungefähre Größe der Fläche des Sondergebietes "Einzelhandel" als Hinweis

(4) Vorgeschlagener neuer Baukörper

(5) WH ~4,30 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 4,30 m).
Die angegebene Höhe gibt die ca. Wandhöhe in Bezug auf die städtebaulich wirksame Situation an. Zum Beispiel bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschliessungsstraße oder das umliegende Gelände.

(6) Gebäude zur Disposition

(7) 541 Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 541 m ü NHN)

(8) Bestehende Bäume zu erhalten

(9) Vorgeschlagene Kfz-Stellplätze

(10) Sichtdreieck Bahn: 6m ab Andreaskreuz / 215m Schenkel
im 6m Bereich vor Andreaskreuz maximal 10 km/h

(11) Sichtdreieck Fahrrad
Anfahrtssicht 3 m / Schenkellänge 30 m

(12) Kabel Mittelspannung mit Schutzbereich 0,5 m beidseitig der Leitungsachse

(13) Flächen für Bahnanlagen

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind, sofern nicht abweichend geregelt, alle Satzungen der Gemeinde Rohrdorf von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Dies ist zum Beispiel:

(1) Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

4. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Die anfallenden Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen sind direkt auf dem Grundstück, wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Linienförmige Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einhalten. Einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen ist der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

(2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

(3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.

(4) Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Bewässerung etc. wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen

(5) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge, Einfahrten) sind zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

(2) Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von mind. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Unterkellerungen/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Lichtschächte, Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

6. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hinweise zu Immissionen und Emissionen

Im Rahmen eines Bauantrags ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Durch ein Schalltechnische Voruntersuchung wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt, vorausgesetzt die Warenanlieferung findet nicht vor 6:00 Uhr statt.

8. Hinweise zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV)" sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

9. Hinweise zur Bahnlinie

Beleuchtungsanlagen im Außenraum, Lichtwerbung und der Gleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen im Einwirkungsbereich der Bahnlinie, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Abstrahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechselung und Blendwirkungen ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

D) Hinweise durch Text zu Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bzw. der vorangegangenen Änderungen unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Rohrdorf hat in der Sitzung vom 12.12.2024 die Austellung der 02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 22.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 27.05.2025 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf der 02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" mit Begründung, in der Fassung vom 06.05.2025, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis 30.06.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 06.05.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 beteiligt.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2025 wurde die Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" in der Fassung vom 24.07.2025 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rohrdorf, den 04.08.2025

Simon Hausstetter, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ausgefertigt am:

Rohrdorf, den 04.08.2025

Simon Hausstetter, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Die 02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" wurde am 05.08.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" tritt damit in Kraft.

Die 02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rohrdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Rohrdorf, den 05.08.2025

Simon Hausstetter, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Rohrdorf
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

02. Änderung des Bebauungsplans TH 05 "Am Kapellenberg"

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 24.07.2025
in der Fassung vom 24.07.2025

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
ROHRDORF
St.-Jakobus Platz 2
83101 Rohrdorf
t. 08032 95640 f. 08032 956450
e. info@rohrdorf.de

Projektnummer_1448