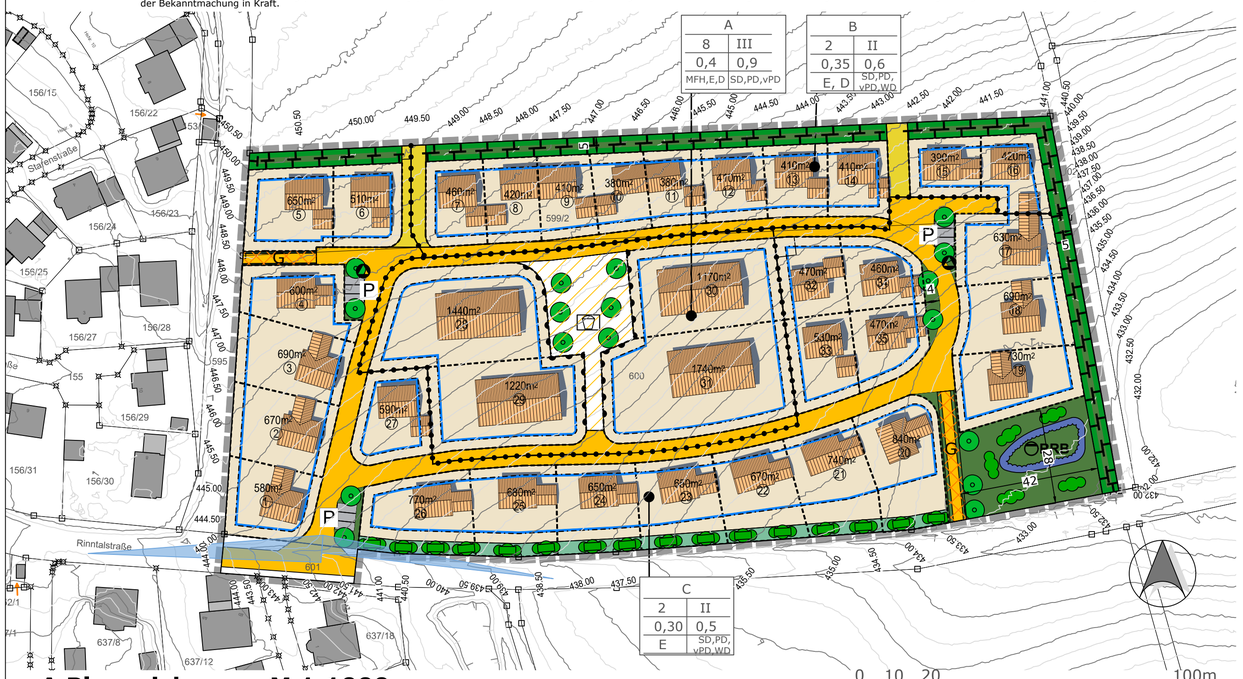
Präambel:
Der Markt Rohr i. NB. erlässt gemäß §2 Abs. 1, §9, §10 und §13 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO)
die erste Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße"
nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 20.01.2026 als

S a t z u n g.

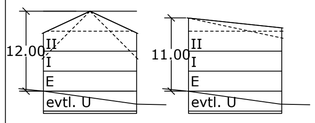
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für die erste Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße" gilt der vom Planungsbüro NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 20.01.2026.

§ 2 - Inkrafttreten
Die erste Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „An der Rinntalstraße" nebst Begründung sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 20.01.2026 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.



A Planzeichnung, M 1:1000

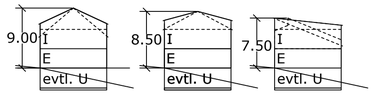
Systemschnitt M 1 : 50
Bereich Nutzungsschablone A



Satteldach
DN 25° - 45°

Pultdach od. versetztes Pultdach
DN 6° - 12°

Systemschnitt M 1 : 50
Bereich Nutzungsschablone B und C

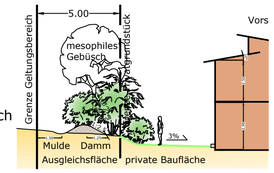


Satteldach
DN 25° - 40°

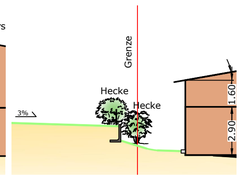
Walm- od. Zeltdach
DN 15-28°

Pultdach od. versetztes Pultdach
DN 6-22°

Systemschnitt M 1 : 200
Muldensystem Nord



Systemschnitt M 1 : 200
Geländemodellierung



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Grenze

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

1.3 Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	7

1 Bezeichnung der Nutzungsschablone
2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Hauptgebäude
3 Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstmaß
4 Grundflächenzahl
5 Geschossflächenzahl
6 Bauweise: E=Einzelhäuser, D=Doppelhäuser, MFH=Geschosswohnungsbau
7 Dachform: SD=Satteldach, PD=Pultdach, vPD=versetztes Pultdach, WD=Walmdach, Zeltdach

2. Art der baulichen Nutzung

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3-0,4 — 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird je nach Bereich mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

3.2 Im Bereich der Nutzungsschablone A ist eine Bebauung mit bis zu 3 Geschossen zulässig. Im Bereich von Nutzungsschablone B und C ist eine Bebauung mit maximal 2 Geschossen zulässig.

Die Errichtung eines zusätzlichen Untergeschosses ist zulässig, sofern dies nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird.

3.3 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Bei Ausbildung der Dachflächen als Dachgarten/Terrasse darf diese auch zweigeschossig ausgebildet werden.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind diese um mindestens einen Meter zurückzunehmen.

4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. In Bereichen, bei denen auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig ist, können die Gebäude auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Baugestaltung

5.1 Die fertige Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK)
- im Bereich der Parzellen 5 - 16 wird mit maximal 1,40m und
- im Bereich der Parzellen 27, 29, 31, 33, 35 mit maximal 1,80m
- im Bereich aller übrigen Parzellen mit maximal 0,15m

jeweils über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.

Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke
in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
in der Mitte der Fahrbahn.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Gebäudeoberkante inkl. Dachaufbau darf folgende Höhen, bezogen auf die (fertige) Fußbodenoberkante EG nicht überschreiten:

- im Bereich von Nutzungsschablone A:
  bei Ausbildung mit Pultdach oder versetztem Pultdach: 11,00 m
  bei Ausbildung mit Satteldach: 12,00m
- im Bereich von Nutzungsschablone B und C:
  bei Ausbildung mit Pultdach oder versetztem Pultdach: 7,50m
  bei Ausbildung mit Satteldach: 9,00m
  bei Ausbildung mit Walm- oder Zeltdach: 8,50m

5.3 Gestaltung der Hauptgebäude
In allen Bereichen ist der Traufüberstand inkl. Rinne mit mind. 0,20m und max. 0,90m auszubilden, am Ortgang max. 0,90m.

Im Bereich von Nutzungsschablone A ist ausschließlich die Ausbildung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 45° oder alternativ die Ausbildung mit Pultdach oder versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 6° bis 12° zulässig. (s. Systemschnitt) Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich von Nutzungsschablone B und C ist die Ausbildung mit Satteldach (Dachneigung 25° bis 40°), Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 28° und Pultdächern oder versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 6° bis 22° zulässig. (s. Systemschnitt) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, rotbrauner, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Zulässig ist ebenso eine extensive Dachbegrünung.

5.5 Dachaufbauten (Spitz-, Giebel-, oder Schleppdachgauben) auf dem Haupt- oder Nebengebäude sind bei Dachneigungen ab 38° zulässig. Laternenaufbauten, Podeste, Brüstungen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Garagen und Nebenanlagen

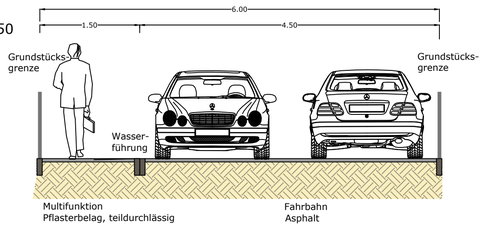
6.1 In der Dachform sind Garagen (inkl. Carports) sowie Nebengebäude der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.
Alternativ sind als Dachform für Garagen und Nebengebäude
- Flachdächer, zumindest extensiv begrünt oder
- Pultdächer, Dachneigung 6° bis 15°, sofern die Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie belegt sind

zulässig.
Balkone oder Dachterrassen sind auf diesen möglich, wenn sie unter Wahrung der Abstandsflächen und nicht als Grenzbebauung errichtet sind. Auf diesen Dächern sind Geländer etc. als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig.

6.2 Die fertige Fußbodenoberkante (FOK) der Garagen und Nebengebäude wird mit folgender Maximalhöhe über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt:
- im Bereich der Parzellen 1, 2, 3: 1,00 m
- im Bereich der Parzellen 5-16: 1,40 m,
- im Bereich der Parzellen 27, 29, 31, 33, 35: 1,80 m,
- im Bereich der übrigen Parzellen 0,15 m.

Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke
in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
in der Mitte der Fahrbahn.
Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe auf den Teil der Fahrbahn zu beziehen, über den die Erschließung erfolgt.

Regelschnitt
Straßenraum, M 1:50



Die Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten. Den untere Bezugspunkt stellt dabei die FOK der Garage oder des Nebengebäudes dar, den oberen Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Für diese Nebengebäude und Garagen wird, abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO, die eigene Abstandsfläche auf H=0 reduziert, sofern die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreitet.

Eine Wandhöhe von bis zu 4,50 m ist zulässig, wenn sich die Garage oder das Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen befindet und die Abstandsflächen ft. BayBO nachgewiesen werden können.

6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind. Ein Mindestabstand von 5,50m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht als Stellplatz mitgerechnet werden.
Ab sechs Wohneinheiten je Gebäude ist der Stellplatznachweis zwingend zu mindestens 2/3 über Tiefgaragen zu erbringen.
Tiefgaragen/Garagengeschosse sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen, wenn sie mit mindestens 0,50m Bodensubstrat überdeckt und begrünt sind.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, Regelbreite 6,00m. Ausbildung einer Fahrspur mit 4,50m in Asphalt und eines begleitenden Multifunktionsstreifens mit 1,50m in durchlässigem Pflasterbelag, s. Regelschnitt

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

P — 7.3 Öffentliche Parkfläche

G — 7.4 Fußgängerbereich

7.5 Notzufahrt

7.6 Erschließungstrasse bei Erweiterung des Baugebiets in Richtung Norden

7.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.8 Sichtdreiecke; Schenkellänge 70,00m

8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

8.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

8.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

8.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

RRB — 9.1 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

9.2 Aufstellflächen für Müllsammelbehälter aus den Bereichen der Parzellen 5, 15 und 16

10. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen

10.1 Öffentliche Grünfläche

10.2 Private Grünfläche

10.3 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzender Baum. Baumart ist aus der Artenliste s.u. zu wählen.

10.4 Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar, Arten und Pflanzqualität s. u.

10.5 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzende Hecke, freiwachsend, mindestens 2-reihig mit Reihenabstand 1,50m. Arten und Pflanzqualität s.u.

10.6 auf privater Grünfläche zu pflanzende Hecke, freiwachsend, mindestens 2-reihig mit Reihenabstand 1,50m. Arten und Pflanzqualität s.u.

10.7 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

10.8 Spielplatz

10.9 Artenliste (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Kelheim, LRA Kelheim)
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	Quercus robur	(Stiel-Eiche)	Tilia platyphylos	(Sommer-Linde)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	Tilia cordata	(Winter-Linde)	Ulmus glabra	(Bergulme)

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Populus tremula	(Zitterpappel)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Pyrus communis	(Holzbirne)	Prunus avium	(Vogelkirsche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind aus dieser Liste zu wählen und mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eunoymus europaeus, Loniciera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vaccinium myrtillus
Sträucher mit Pflanzverpflichtung sind aus dieser Liste zu wählen und mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

10.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anlage einer Ortsrandeingrünung,
Zielzustand:
B112 Mesophiles Gebüsch (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel), Ausbildung als Baumhecke
Maßnahmen:
Anpflanzung einer standortgerechten Hecke, mindestens 2-reihig. Pflanzabstand 1,25/1,50m, Pflanzgröße mind. 30/40 cm, je 20 m Heckenlänge 1 heimischer Laubbaum als Heister, Pflanzgröße mind. 125/150 cm ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Herkunftsnachweis
s.a. Beschreibung der Maßnahmen in der Begründung.

10.11 Darüber hinaus erfolgt ein multifunktionaler Ausgleich zusammen mit den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen. s. dort

10.12 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

11. Einfriedungen

11.1 Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe der Zäune oder eines Sichtschutzes ist zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Flächen auf 1,20m begrenzt. Die Errichtung eines Zaunsockels ist mit einer maximalen Höhe von 20cm nur zu öffentlichen Fläche zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

11.2 Drahtschotterkörbe als Einfriedung sind nicht zulässig.

12. Gestaltung des Geländes

12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25m zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00m zulässig. Im Bereich der Tiefgaragenabfahrten sowie den Zufahrten zu Garagen sind ggf. auch größere Aufschüttungen oder Abtragungen je nach Erfordernis zulässig.

12.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungwinkel darf eine maximale Neigung von max. 1:1,5 aufweisen. Stützmauern auf Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 1,00m zur nächstliegenden Grenze einhalten.

12.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

13. Entwässerung

13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen).

13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

13.3 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

13.4 Eine Kellerentwässerung ist von Seiten der Gemeinde Rohr i.NB nicht gewährleistet. Die Entwässerung von Kellerflächen ist somit ggf. z.B. über eine Hebeanlage vom Bauwerber sicherzustellen.

13.5 Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen zulässig. Das Niederschlagswasser aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gemäß §1 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft entsprechend zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, sind bei der Errichtung ebenfalls als solche zu kennzeichnen. Diese Anlagen sind seitens des Betreibers bei der Gemeinde und dem örtlichen Wasserversorger anzuzeigen.

14. Solaranlagen

14.1 Aufständerungen sind nur auf Flach-/Pultdächern bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm ab Oberkante Dachhaut zulässig.

15. Schallschutz

15.1 Der Gerätebetreiber von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen mit allen dazugehörigen Anlageteilen muss durch Einhausungen oder zusätzliche Abschirmungen für entsprechende niedrige Geräuschemissionen sorgen. Die Anlagen müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt werden, sodass zusätzliche Schallbelastungen, beispielsweise durch Reflexion verhindert werden. Die Anlagen dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Siehe dazu auch den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020

16. Artenschutz

16.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist als Ersatz für den Eingriff in ein Feldlerchenrevier ein Lerchen-Lebensraum auf einer Teilfläche von Flnr. 2354, Gemarkung Rohr zu schaffen.

Hier ist eine Blühfläche in Kombination mit angrenzender Ackerbrache auf einem ca. 20 m breiten Streifen an der Nordgrenze des Flurstücks zu entwickeln.

Hierbei sind 50% als Ackerbrache und 50% als Blühfläche zu entwickeln (Abtrennung in Nord-Süd-Richtung)

Herstellung: (s.a. Arbeitshilfe produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, 2.1.3)

Blühfläche:
einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 6 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" vom Typ Blühwiese mit mindestens 50% Kräuteranteil;
reduzierte Saatgutmenge (max. 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands.
damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche

Ackerbrache:
Umbruch der Ackerbrache im Jahr vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung

Pflege:
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung über eine Mindestdauer von 2 Jahren
- im zweiten oder dritten Jahr Flächenwechsel zwischen Ackerbrache und Blühstreifen, Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahr, um Winterdeckung zu gewährleisten, keine Bearbeitung zwischen 15.03. und 01.07.
- Kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln

C) Hinweise /nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkt

2. bestehende Gebäude mit Hausnummer

600 — 3. bestehende Flurstücksnummer

4. Höhenlinien Bestandsgelände

5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

① 580m² — 6. Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

7. Bebauungsvorschlag, Haupt- und Nebengebäude, nur zur Visualisierung, keine Verpflichtung

15 — 8. Bemaßung

9. Es wird empfohlen, Flächen vor Garagen/Carports oder für Freisitze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10. Im Geltungsbereich ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.
Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen.
Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle zu Altlasten, Abteilung 4, Bau- und Umweltangelegenheiten des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

11. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben. Der geotechnische Bericht hierzu liegt den Unterlagen bei.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

12. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und §12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück wiederzuverwenden.
Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV möglichst ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

13. Die Flächen des Wohngebietes liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

14. Wo immer möglich ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

15. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetische Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

16. Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege sollten zur Erhöhung der Artenvielfalt zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3-maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden.

17. Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (s.a. Broschüre "Vogelschlag an Glasflächen vermeiden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2010.)

18. Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

19. Die Ausstattung der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie wird ausdrücklich empfohlen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

Bestandteil der Unterlagen ist der Geotechnische Bericht, Baugrund- und Altlastenuntersuchung, ifb eigenschenk mit Stand vom 17.05.2023

D) Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 18.11.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der ersten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 05.01.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2025 bis 05.01.2026 im Internet veröffentlich und konnten zudem im Rathaus, Zimmer 0.02, Anschrift: Marienplatz 1, 93352 Rohr i. NB, während der folgenden Öffnungszeiten: Mo-Mi und Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr und Do: 14:00 - 18:00 Uhr (ausgenommen gesetzliche Feiertage und veröffentlichte Schließtage des Marktes Rohr i.NB) eingesehen werden.

6. Der Markt Rohr hat mit Beschluss des Marktrats vom 20.01.2026 die erste Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2026 beschlossen.

Rohr i.NB, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer (Siegel)

7. Ausgefertigt
Bestandteil der ersten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 77 Seiten.

Rohr i.NB, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer

8. Der Satzungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rohr i.NB, den .....

.....
1. Bürgermeisterin Birgit Steinsdorfer

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den 21.01.2026

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Hinweis:
Der Ursprungsbebauungsplan ist in die vorliegende 1. Änderung eingearbeitet, so dass nur dieses Planwerk für den Geltungsbereich zu betrachten ist.
Die Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan sind zur Nachvollziehbarkeit gekennzeichnet.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG

An der Rinntalstraße

Markt Rohr i.NB
Marienplatz 1, 93352 Rohr i. NB
Landkreis Kelheim

Ursprungsbebauungsplan mit Stand von: 28.11.2023

Entwurf vom: 18.11.2025
Endfasssung vom: 20.01.2026

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de