

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE GEM. § 9 BAUGB

0.1.1 offen

0.2 FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung bei baulichen Anlagen ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan anzuordnen.

FESTSETZUNGEN GEM. ART. 91 BAYBO SOWIE GEM. § 9 BAUGB

0.3 GEBÄUDE

- 0.3.1 Zu den planlichen Festsetzungen gem. Ziff. 2.1
- Dachform: Satteldach, Walmdach 25 - 35° mit gleichgeneigten Dachflächen
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwänze, naturrot oder rostbraun
Dachgauben: Zulässig. Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig in der Fassade sitzen.
Mögliche Gaubenformen:
Stehende Dachgaube, Breite max. 1,25 m, muß gleich oder kleiner der Höhe sein, Abstand: Ortgang und untereinander mind. 2,50 m.
Zwerggaube traufbündig, Breite max. 2,50 m, muß gleich oder kleiner der Höhe sein, Abstand: Ortgang mind. 5 m.
- Dacheinschnitte: Unzulässig
Dachüberstände: Traufe: bis max. 1,20 m
Ortgang: bis max. 1,0 m
nicht über 0,3 m
- Sockelhöhe:
Wandhöhen:
(traufseitig) bei II und III max. 7,0 m ab Straßenoberkante
Kniestock: Unzulässig, Zulässig ist jedoch ein konstruktiver Dachfuß von max. 30 cm bis OK Pfette.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Einschnitt von der Außenkante der Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. D

Zum Schutze der Gebäude gegen unkontrolliert abfließende Hochwasser des Köpflerner Baches, wird jedoch bei den Gebäuden im nördlichen Grundstücksbereich die Anhebung des EG Fußbodens auf 50 cm über dem Gelände erlaubt.

- 0.3.2. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Unruhige Baukörpergliederungen sind unzulässig. Die Fassaden der Gebäude sind in ortsüblicher Putzbauweise auszuführen. Holzverkleidungen in Naturholz sind zulässig. Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und sonstigen Materialien sind unzulässig, ebenso Zierputze. Grell wirkende Farbanstriche sind nicht erlaubt.
- 0.3.3 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als Rechtecke auszubilden und sollten durch Sprossen gegliedert werden. Großflächige Scheibengrößen sind generell durch Sprossen oder Rahmen zu gliedern.
- 0.3.4 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten und Schnurgerüste sind erwünscht.
- 0.3.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild entsteht. Die Höhe von 1 m über dem Gelände darf nicht überschritten werden. Es sollte naturbelassenes Holz als Staketenzaun oder Maschendraht verwendet werden. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig und in gleicher Art herzustellen.
- 0.3.6 Frei gelagerte Materialien etc. sind durch Bepflanzung oder geeignete Maßnahmen abzusichern, um den anliegenden Wohnbereich optisch nicht zu beeinträchtigen.
- 0.3.7 Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sowie solche mit Lichtunterbrechungen sind nicht zulässig. Max. Höhe der Werbeanlagen 60 cm.
- 0.3.8 Kamine sind in Firstnähe anzuordnen. Sie sind nur verputzt oder eingelecht zulässig. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.3.9 Bei Parz. 2 kann die Baulinie hin zur Passauer Straße um max. 1,50 m überschritten werden, wenn im EG durchgehend Arkaden ausgebildet werden.

0.3.10 Werden Schlafräume und ständige Aufenthaltsräume hin zur Staatstraße angeordnet, müssen die Fenster in diesen Räumen mindestens der Schallschutzklasse I entsprechen.

0.4 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die Befestigung der notwendigen Flächen auf bituminöser Basis sollte auf ein Minimum reduziert werden. Die jeweiligen Flächen sollen im Einzelfall geprüft und festgelegt werden.

Alternativ zur bituminösen Befestigung soll die Fläche mit Pflaster oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.

Parkflächen sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

0.5 BEPFLANZUNG UND EINGRÜNUNG

0.5.1 Bei Parz. 1 ist auf je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bei Parz. 2 auf je 200 m² ein großkroniger Baum standortgemäßer heimischer Art mit mind. 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

0.5.2 Großer Wert wird auf die Sicherung der Ortsrandeingrünung hin zum Köpflerner Bach und entlang des öffentlichen Fußweges zwischen Köpflerner Bach und Passauer Straße gelegt. Mit dem Bauantrag ist deshalb ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzung, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

0.5.3 Artenwahlliste für die Bepflanzung und Eingrünung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula verrucosa	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus in Arten	-	Eiche
Tilia in Arten	-	Linde
Ulmus in Arten	-	Ulme
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera in Arten	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugebiet wird gem. § 8 BauNV als Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE-b) festgesetzt. Es dürfen nur Gewerbebetriebe und -Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen in der relativen Nachbarschaft nicht wesentlich stören.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Maßgebend sind die im Nutzungskreuz angegebenen Höchstwerte.

2.1 Schema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Firsthöhe FH	Traufhöhe TH
Dachform	Bauweise
SD - Satteldach	
WD - Walmdach	

2.2 Zahl der Vollgeschoße

Darstellung im Plan:

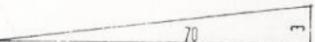
- II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 (II) 2 Vollgeschoße zwingend

Der Ausbau der Dachgeschoße ist grundsätzlich erlaubt unter Beachtung der Festsetzungen gem. Punkt 0.3. Das ausgebaute Dachgeschoß darf jedoch kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2, BayBO, sein. Die Flächen von Aufenthalts- bzw. gewerblich genutzten Flächen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände werden gem. § 20, Abs. 3 BauNVO 1990 auf die Geschoßfläche angerechnet.

3. BAUWEISEN, BAUGRENZEN

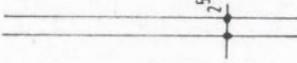
- 3.1  offene Bauweise
 3.2  Baulinie
 3.3  Baugrenze

4. VEHRKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Straßenverkehrsflächen
 4.2  Straßenbegrenzungslinie
 4.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Staatsstraße gemessen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

4.4  öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

4.5  Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

5.1  Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume gem. 0.5.1 und 0.5.3

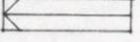
5.2  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzungsbildung) gem. 0.5.2 und 0.5.3

5.3  Vorhandene und zu erhaltende Bäume

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2  Parkplatz

6.3  Abfahrt Tiefgarage

6.4  Grenze Tiefgarage

6.5  Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeindef. Zugleich Bereich, in welchem ein Gestaltungsplan erstellt wird, in dem auch die Gestaltung der privaten mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen verbindlich geregelt ist.

6.6  Stellen für Einfriedungen entlang der Passauer Straße

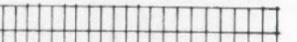
6.7.  Parz. Nr.

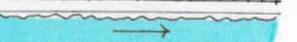
6.8  Firstrichtung

7. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

7.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

7.2  Bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

7.3  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

7.4  Fluß, Bach (Pfeil = Fließrichtung)

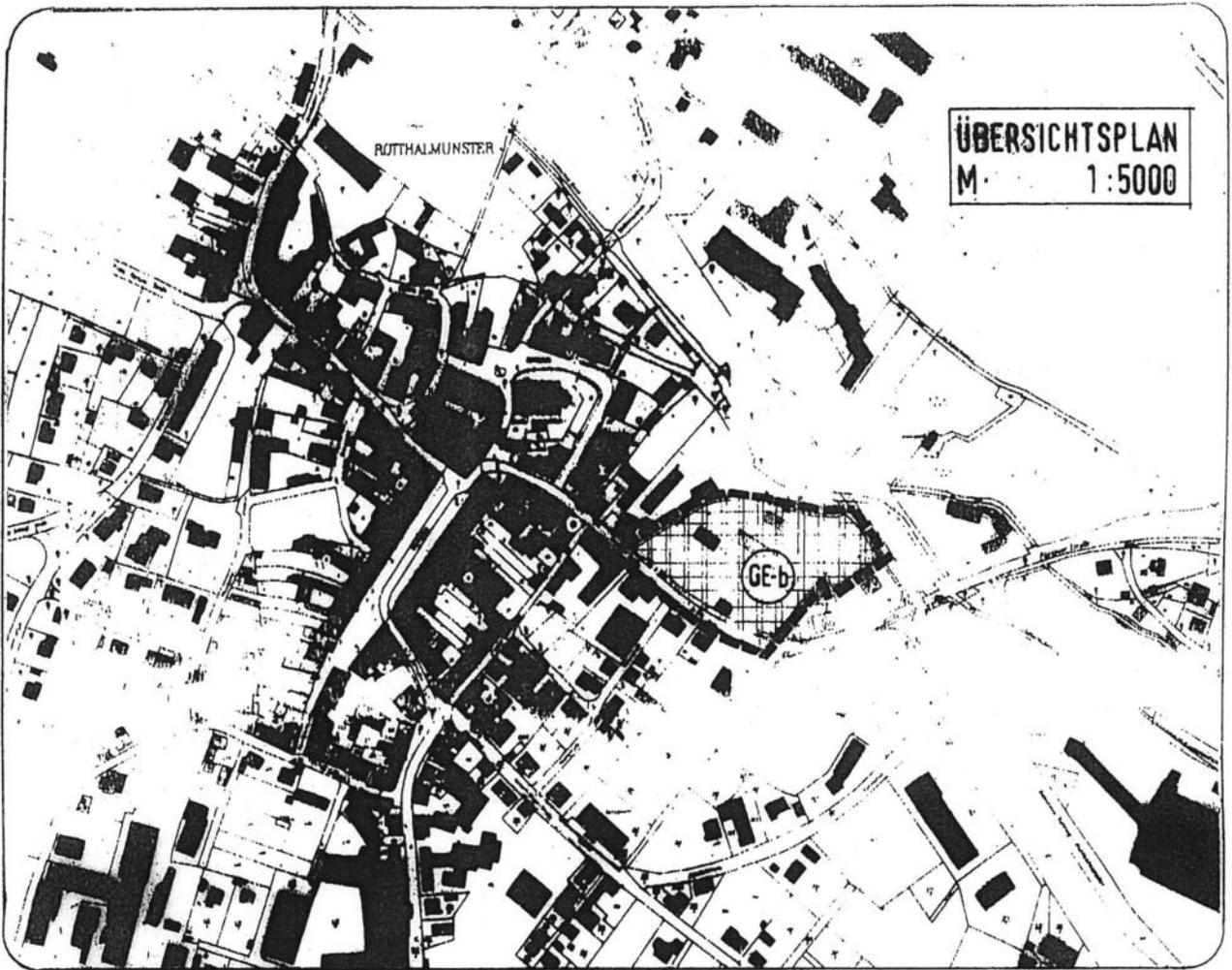
7.5  Abgemarkter Weg

7.6 123 Flurstücksnummern

7.7  geplante Grundstücksgrenze

7.8  Abzubrechendes Gebäude





ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET - PASSAUERSTR.

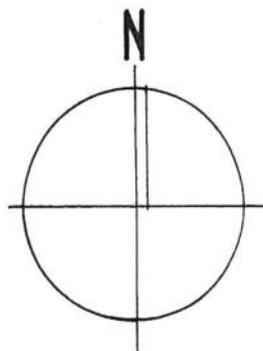
GEMEINDE: ROTTHALMÜNSTER
 LANDKREIS: PASSAU
 REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN



BEGRÜNDUNG

ARCHITEKT BDB
 DIPL.-ING. FH MARTIN BERGER
 AM SONNENHÜGEL 11
 8399 ROTTHALMÜNSTER
 TEL. 08533/1896

VORENTWURF	18.7.1989	
ERG./ÜBERARB.	11.11.1989	
ENTWURF	10.5.1990	
ERG./ÜBERARB.	AUG. 1990	
SATZUNG	16.1.1991	



MASSTAB
1:1000

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
I. Grund für die Aufstellung des Planes	1
II. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
III. Ziele und Zwecke der Planung	1
IV. Inhalt und Zweck des Bebauungsplanes	2
1. Art der baulichen Nutzung	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	3
4. Dachgestaltung	3
5. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze	3
6. Verkehr, Erschließung	4
7. Grünordnung und Ortsrandbegrünung	4
8. Gestaltung entlang der Passauer Straße	4
9. Baugrund	5

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET PASSAUER STRASSE" IN ROTTHALMÜNSTER

I. Grund für die Aufstellung des Planes

An bebaubaren Grundstücken im Ortsbereich für geschäftliche und gewerbliche Zwecke besteht in Rotthalmünster ein grundsätzlicher Bedarf. Gleichzeitig besteht von Seiten des Überlandwerkes Rotthalmünster bereits ein konkretes Interesse, eine Teilfläche (Parz.1) des Baugebietes zu bebauen. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.5.1989 wurde deshalb die Änderung des Flächennutzungsplanes und die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

II. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugrundstück wird im Süden durch die Passauer Straße (St. 2110) und die Grundstücke des Postamtes, im Nordosten durch den öffentlichen Parkplatz entlang des Kößlerner Baches, im Norden und Nordwesten durch den öffentlichen Fußweg von der Passauer Straße zur Grünanlage zum Kößlerner Bach, begrenzt. Es umfaßt das Grundstück Fl.St.Nr. 330 sowie die daran angrenzenden Gehwege und Straßen.

III. Ziele und Zwecke der Planung:

Das im wesentlichen zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 330 wurde früher landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch z. Zt. keiner Nutzung zugeführt. Die auf dem Grundstück befindlichen leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäude und das ebenso aufgelassene Wohnhaus (Passauer Str. 17) sollen im Zuge der neuen Bebauung beseitigt werden.

Durch die Bebauung des Grundstückes besteht die Möglichkeit, die jetzt vorhandene Baulücke zwischen dem Gebäude Passauer Str. 7 und dem Postamt (Passauer Str. 23) in offener Bauweise zu schließen und städtebaulich zu ordnen.

IV. Inhalt und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Nachdem das Baugebiet noch innerhalb der bebauten Ortschaft liegt, wird es gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit Beschränkung festgesetzt. Es dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die das Wohnen in der relativen Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes orientieren sich am umliegenden Bestand.

Um die Baumassen und Höhenentwicklung im Sinne einer Verbesserung des Ortsbildes auf den Bestand abzustimmen, wird für die Bebauung entlang der Passauer Straße zwingend 2 Vollgeschoße vorgeschrieben. Im einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschoße	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
II/II	0,3	0,6

Der Dachgeschoßausbau ist grundsätzlich erlaubt unter Beachtung der Festsetzungen gem. Punkt 0.3. Das ausgebaute Dachgeschoß darf jedoch kein Vollgeschoß im Sinne der Art. 2, Abs. 4 BayBO sein. Die Flächen von Aufenthaltsräumen und gewerblich genutzten Räumen im DG einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände werden gem. § 20, Abs. 3 BauNVO 1990 auf die Geschoßfläche angerechnet.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird im Baugebiet die offene Bauweise festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Erker, Balkon) sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

4. Dachgestaltung

Das umliegende Gebiet ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Nutzung mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern. Die Dachneigung des Bestandes ist sehr unterschiedlich und schwankt zwischen ca. 15° und 45°.

Als Dachform wird somit Satteldach bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 20 - 35° festgesetzt. Die Dacheindeckung und deren Farbe orientiert sich am Bestand. Es sind naturrote bzw. rostbraune Pfannen bzw. Biberschwanzziegel zugelassen.

5. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze

Um den besonderen Anforderungen an die Ortsrandbegrünung im Bereich des Kesselbaches und der Gestaltung der Außenanlagen gerecht zu werden, soll auf oberirdische Garagen und Nebengebäude verzichtet werden. Die notwendigen Stellplätze für das von der Thüga beabsichtigte Grundstück (Parz. 1) werden im Hauptgebäude untergebracht. Für die Parz. 2 sind oberirdische Stellplätze entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort zulässig. Für einen zusätzlichen Stellplatzbedarf ist eine Tiefgarage mit Einfahrt entsprechend Festlegung im Bebauungsplan möglich.

6. Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird ausschließlich über die Passauer Straße (St. 2110) erschlossen - mit Einfahrten zu den Grundstücken entsprechend den im Plan festgesetzten Standorten.

7. Grünordnung und Ortsrandbegrünung

Großer Wert wird auf die Sicherung der Ortsrandeingrünung hin zum Kößlerner Bach und entlang des öffentlichen Fußweges zwischen Kößlerner Bach und Passauer Straße gelegt. Der vorhandene

Baumbestand bleibt erhalten und soll durch Neuanpflanzungen von Großbäumen sinnvoll ergänzt und abgerundet werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 200 bzw. 400m² ein großkroniger Baum, standortgemäße, heimische Art entsprechend Artenwahlliste und Festsetzungen, gepflanzt werden. Die Ortsrandbegrünung wird im Bereich der Baumpflanzung durch Unterpflanzung von Sträuchern abgerundet.

Mit dem Bauantrag ist deshalb ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8. Gestaltung entlang der Passauer Straße

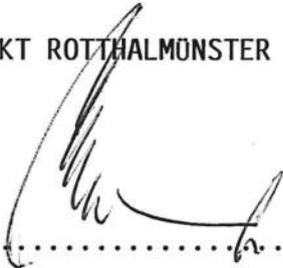
Entlang der Passauer Straße soll im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Die Gestaltung des Bereiches zwischen Straßenrand und Gebäudekanten wird somit einheitlich und verbindlich geregelt. Es ist deshalb notwendig, Teile von privaten Grundstücksflächen entsprechend der Festlegungen im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates zu belasten.

9. Baugrund

Nach Auskunft der Gemeinde sind keine Altlasten vorhanden.
Durch die Nähe des Baugebietes zum Kößlerner Bach ist jedoch mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen.
Es wird dringend empfohlen, die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes durch ein Bodengutachten bestimmen zu lassen und die Gründung und Ausführung der Kellergeschoße darauf abzustimmen.

Rotthalmünster, den 16.1.1991

MARKT ROTTHALMÜNSTER



.....
Schimpfhauser
1. Bürgermeister



.....
Berger - Architekt BDB