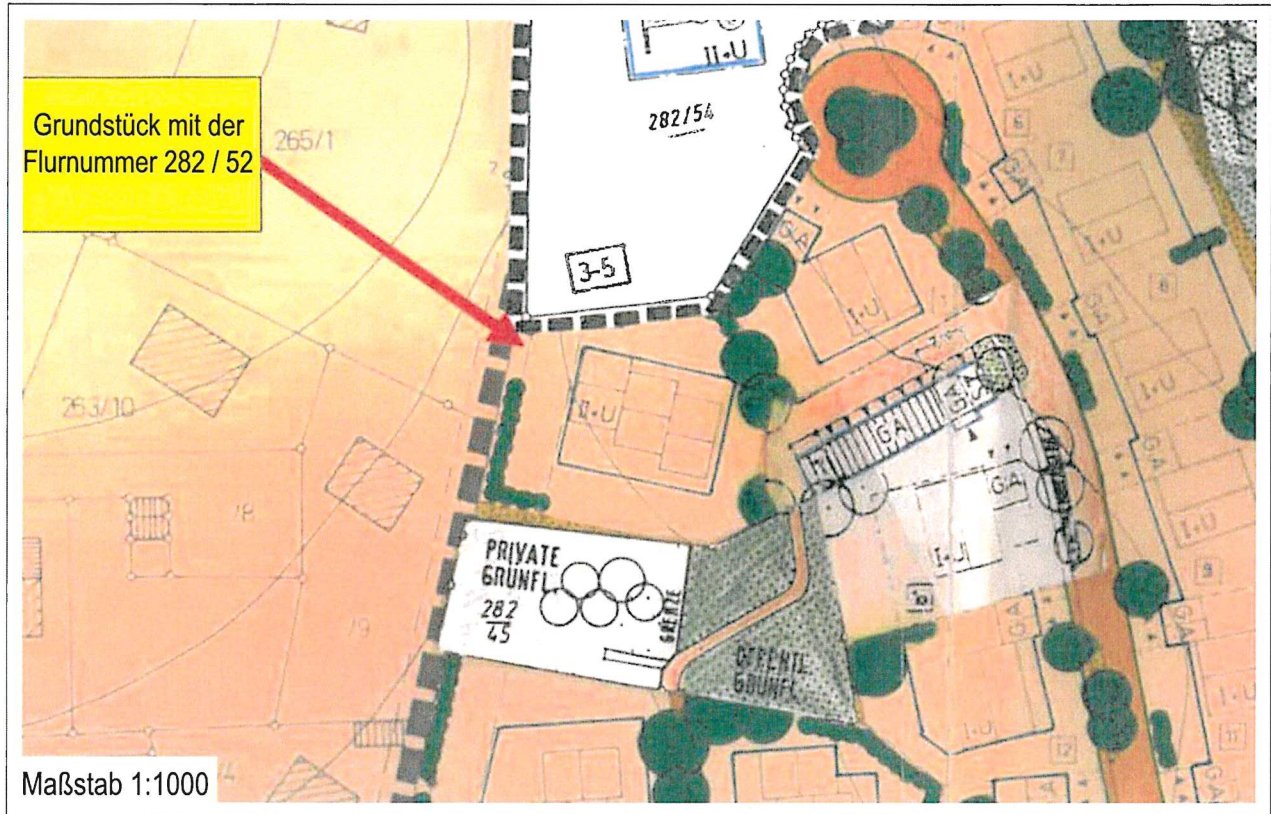




Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022

Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG



Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bisherige Festsetzungen die entfallen sollen werden ~~durchgestrichen~~.
Ergänzungen zu den Festsetzungen werden **blau** dargestellt

Zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan
Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 0.1 Bauweise:
 - 0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern: offen
- 0.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke
 - 0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken: 700 m²
 - 0.2.2 Bei Reihenhaushausgrundstücken: 190 m²
 - 0.2.3 Bei Doppelhausgrundstücken: 350 m²
Bei Parzelle Nr. 106 mind. 540m²
- 0.3 Firstrichtung:
 - 0.3.1 Bei Satteldächern: parallel und Mittelstrich der Zeichen 2.1 ;2.2; 2.3;

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

- 0.4 Gebäude
 - 0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 und 2.2 bei I + DG (nicht relevant)
 - 0.4.2 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.2 (nicht relevant)
 - 0.4.3 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.3 bei II + DG und II + UG

Fasadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen, Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 23 - 30 grad

Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungsarten, naturrot, anthrazit

Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

- Dachgauben: unzulässig
Dachflächenfenster: max. 0,80 x 1,25m (pro 5 lfdm. Dachlänge max. 1 Stück)
ohne Größenbeschränkung
- Kniestock: unzulässig konstruktiver Dachfuß bis max. ~~0,25m~~ 0,60 m bis OK.
Fußfette zulässig
- Traufhöhe: ab natürlichem Gelände talseitig max. 9,00 m
Sockelhöhe: Sockelhöhe max. 0,35m über fertigem Gelände, über Straßenhöhe max. 0,50m
- Traufe: ~~mindestens 0,60m~~ kein Vorsprung nötig
Ortgang: ~~mindestens 0,40m~~ kein Vorsprung nötig
Bewegliche Abfallbehälter u. sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Mülltonnen:
Wandeinbaubehälter auszuführen
- Antenne: pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne
Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren dürfen in der Dachfläche integriert bis ~~max. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten~~ ohne Flächenbeschränkung ausgeführt werden
- 0.5 Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Werden die Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.
Pro Wohnung ist eine Garage vorzusehen.
- 0.5.1 Traufhöhe: an der Eingangsseite nicht über ~~2,50m~~ 3,00 m, hangseitig bis 4,60 m
- 0.5.2 Ausführung: wie Punkt 0.4.1; 0.4.2 u. 0.4.3 Flachdach unzulässig;
eine Ausnahme bilden die Parzellen Nr. 48 und die Flurnummer 282/52,
siehe auch Deckblatt 18, Punkt 5.1
Kellergaragen sind nur an der Hangunterseite zulässig.
- 0.5.3 Tiefgaragen: Dürfen nicht über dem Gelände sichtbar sein.
- 0.6 Einfriedungen:
Als Einfriedung sind zulässig straßenseitig Holzlatten, Holzstangen- und Bretterzäune, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Betonsockel bis 10 cm über OK Gehweghinter dem Zaun zulässig, Zaunhöhe 0,80 m inkl. Sockel. Die Oberflächenbehandlung ist mit brauner Holzlasur ohne deckenden Farbzusatz durchzuführen. Pfeiler für Türen und Tore sind in verputztem oder gestrichenem Mauerwerk oder glattem Sichtbeton auszuführen, Zaunpfosten sind mind. 0,10 m unter OK. Zaun zu halten. Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr oder Winkelstahl, tannengrün mit durchlaufendem Drahtgeflecht, Zaunhöhe 0,80 m bis 1,20 m nur an rückwertigen und seitlichen Grenzen zulässig. Die Einfriedungen sind locker gemäß Gestaltungsplan zu hinterpflanzen.

Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

- 0.7 Stützmauer Treppenwangen Ausführung in verputztem oder gestrichenem Mauerwerk.
Beton nur in steinmetzmäßiger Behandlung
(gestockt, gespitzt usw.) Höhe max. 1,20m
- 0.8 Vorplätze:
Die Zufahrt von Garagen hat max. der Breite der Garagen zu entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,0m. Die Ausbildung der Gargenzufahrten sind zu befestigen und dürfen nicht abgezäunt werden.
Zugelassen ist: Betonverbundsteinpflaster, Rasengittersteine, Klein- oder Großpflaster oder Einstreudecke.
- 0.8.1 Stellplätze sind dem Material der Garagenzufahrt anzupassen.
- 0.8.2 Private Stellplatzflächen und Verkehrswege auf den Parzellen Nr. 91-109 sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Drainpflaster, Sickerpflaster o. Rasengittersteine) auszubilden; mitteldichte Versiegelung bei kraftfahrzeuggenutzten Flächen als Fugenpflaster mit einem Fugenanteil von über 5% pro m² sowie einer Mindestfugenbreite von 1cm, schwache Versiegelung bei Verkehrsflächen ohne Kraftfahrzeugnutzung als Fugenpflaster mit einem Fugenanteil von über 11,5% pro m² sowie einer Mindestfugenbreite von 2cm. Die Ausbildung von barrierefreien Rollstuhl oder Rollator gerechten Gehwegen bleibt davon unberührt, sofern diese untergeordnet sind.
- 0.9 Schallschutz: [nur für Grundstücke an der Staatsstraße 2110 relevant](#)

Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

Kurzbegründung zur Änderung des
Bebauungsplanes "Am Ziegelstadelberg"
mit Deckblatt Nr. 29

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 29 betrifft das Grundstück Fl.Nr. 282/52.

Anstelle der im Bebauungsplan dargestellten Bebauung mit 3 Reihenhäuser, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Die Baugrenzen sind entsprechend zu ändern.

Die Wandhöhe der geplanten Garage übersteigt, bedingt durch das abfallende Gelände im süd-westlichen Bereich, die zulässige Höhe von 3,00 m, weshalb wird hier eine Baulinie festgelegt werden soll.

Die zulässige Wandhöhe der geplanten Garage soll talseitig auf max. 4,60 m festgelegt werden.

Der Kniestock des geplanten Wohnhauses soll auf 60 cm bis OK. Fußpfette geändert werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energie wird gefördert und ist künftig im Wohnungsbau unumgänglich. Eine Beschränkung der nutzbaren Dachfläche zur Gewinnung solarer Energien soll daher aufgehoben werden.

Das bestehende Gelände steigt von Süd-Westen Richtung Nord-Osten ca. 8,00 m an.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Geländemulde, die das höher liegende nördliche Siedlungsgebiet in südlicher Richtung entwässert.

Um dies weiterhin zu gewährleisten ist ein 5 m breiter Streifen im Urzustand zu belassen und von jeglicher Bebauung, Lagerungen usw. freizuhalten.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Rothalmünster, den 16.08.2022
Markt Rothalmünster


Straußberger
1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelstadelberg“ mit Deckblatt Nr. 29 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 29 in der Fassung vom 07.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 beteiligt.
3. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022 wurde samt Kurzbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2022 die eingegangenen Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren gewürdigt und die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 bis 27.09.2022 beteiligt.
6. Der überarbeitete Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.08.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 bis 27.09.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 29.09.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelstadelberg“ mit Deckblatt Nr. 29 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2022 als Satzung beschlossen.

Rotthalmünster, 30.09.2022
Markt Rothalmünster


Straußberger
1. Bürgermeister



8. Ausgefertigt
Markt Rothalmünster, den 05.12.2022


Straußberger
1. Bürgermeister



Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan "Am Ziegelstadelberg"
Deckblatt in der Fassung vom 16.08.2022



Markt Rothalmünster,
Landkreis Passau

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 29 wurde am 08.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Rothalmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie § 44 Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Rothalmünster, den 08.12.2022


Straußberger
1. Bürgermeister

