



# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

"GE PASSAUER STRASSE"

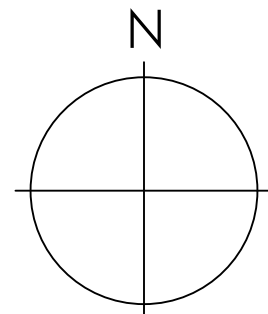
DURCH DECKBLATT NR. 1



GEMEINDE: MARKT ROTTHALMÜNSTER  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## ARCHITEKT:

BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB  
 MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA  
 STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB  
 MATTHIAS-FINK-STRASSE 5  
 94094 ROTTHALMÜNSTER  
 TEL. 08533/1896  
 FAX 08533/1898



MASSTAB  
 1 : 1000

Vorentwurf	27.03.2023	
Entwurf		
Entwurf geändert		
Satzungsfassung		

# INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 3
KURZBEGRÜNDUNG	SEITE 4
BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	SEITE 5
DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN	SEITE 7
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1	SEITE 8
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 9 - 11

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „GE Passauer Straße“ mit Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde samt Kurzbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „GE Passauer Straße“ mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rotthalmünster, .....  
Markt Rotthalmünster

Günter Straußberger 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Markt Rotthalmünster, den .....

Günter Straußberger 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 wurde am ..... 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 Rotthalmünster 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.

Rotthalmünster, .....  
Markt Rotthalmünster

Günter Straußberger 1. Bürgermeister

# KURZBEGRÜNDUNG

## GRUND FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans „GE Passauer Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 betrifft das Grundstück Passauer Straße Fl.-Nr. 330, Gemarkung Rothalmünster.

Der Bebauungsplan „GE Passauer Straße“ wird erstmalig mit Deckblatt Nr. 1 geändert.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 330 der Firma Sumner soll ein Verkaufspavillon errichtet werden. Dafür soll die zwingende Vorgabe für die Zweigeschossigkeit für diesen Bereich aufgehoben werden und die Dachform um ein flachgeneigtes Dach sowie Flachdach, sowie die Dachdeckung um ein Blechdach erweitert werden. Weiterhin sollen die textlichen Festsetzungen für die Fassaden, die Fenster, die Werbeanlage und die Kamine ergänzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §13a BauGB.

Rothalmünster, .....  
Markt Rothalmünster

.....  
Günter Straußberger, Erster Bürgermeister

# BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Behandlung der Eingriffsregelung gemäß den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

## 0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  ja  nein  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

## 1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung  ja  nein  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung  ja  nein  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.

## 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung  ja  nein

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzliche geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.  ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
s. Grünordnungsplan

## 3. Schutzgut Boden

3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.  ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

# BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

## 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  ja  nein

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser Eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßige überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  ja  nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  ja  nein  
Art der Maßnahmen: private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

## 5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet:

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja  nein

## 6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  ja  nein

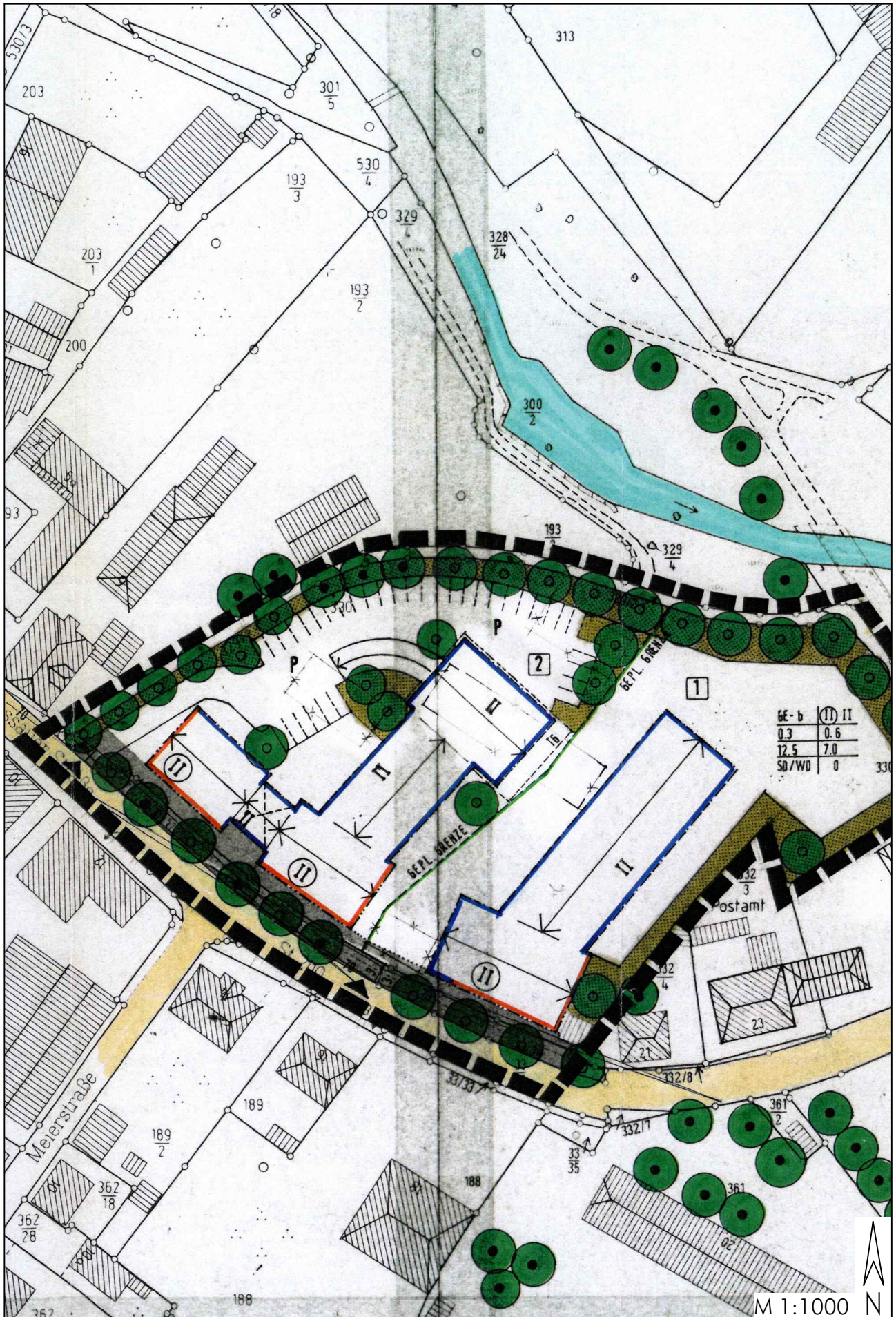
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  ja  nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.  ja  nein  
Art der Maßnahmen: Ausbildung eines grünen Ortsrandes

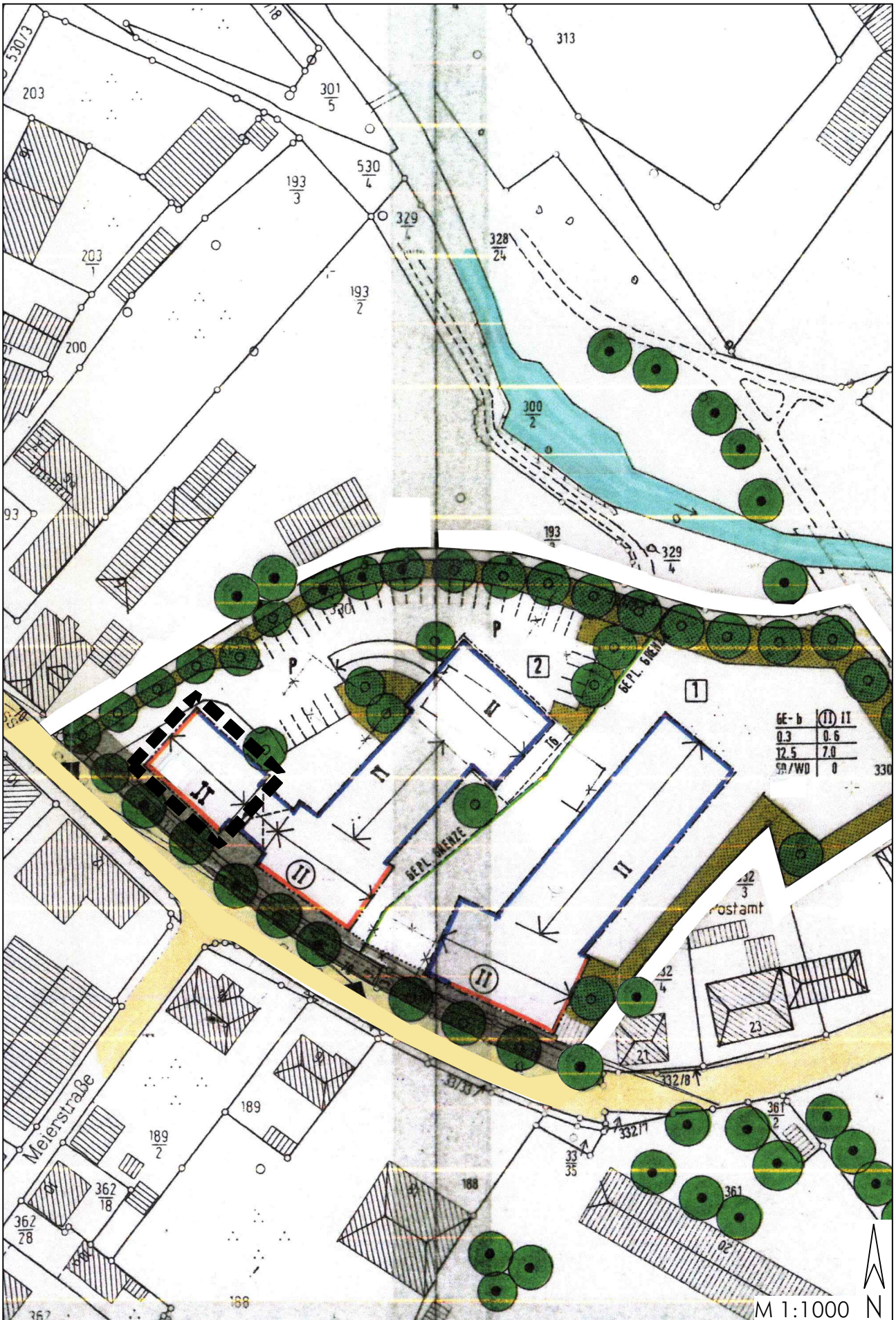


# DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN





# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1





# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die farbigen Texte entsprechen den Änderungen von Deckblatt Nr. 1

Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Passauer Straße“.  
Die Nummerierung erfolgt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

0.1 Bauweise gemäß § 9 BauGB

0.1.1 offen

0.2 Firstrichtung

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

Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO sowie gemäß § 9 Bau GB

0.3 Gebäude

0.3.1 Zu den planlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 2.1

Dachform: Satteldach, Walmdach 25-35° mit gleichgeneigten Dachflächen  
**Zusätzlich Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bis 10°**

Dachdeckung: Pfannen oder Bieberschwänze, naturrot oder rostbraun  
**Zusätzlich lackiertes Blech, Farbe anthrazit**

Dachgaupen: Zulässig. Die Gaupen können in der Dachfläche oder traufbündig in der Fassade sitzen.

Mögliche Gaupenformen:

Stehende Dachgaupe, Breite max. 1,25 m, muss gleich oder kleiner der Höhe sein. Abstand: Ortgang und untereinander mind. 2,50 m.

Zwerggaupe: 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

Sockelhöhe: nicht über 0,3 m

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.

Zum Schutze der Gebäude gegen unkontrolliert abfließendes Hochwasser des Kößlerner 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.

**Zusätzlich lackiertes Blech, Farbe anthrazit.**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die farbigen Texte entsprechen den Änderungen von Deckblatt Nr. 1

- 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.  
**Zusätzlich ohne Sprossen- oder Rahmengliederung.**
- 0.3.4 Kletterhilfen zu 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 abzuschirmen, 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.  
**Zusätzlich max. Höhe der Werbeanlagen 80 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.  
**Zusätzlich Edelstahlkamine vor den Fassaden.**
- 0.3.9 Bei Parzelle 2 kann die Baulinie hin zur Passauer Straße um max. 1,50 m überschritten werden, wenn im EG durchgehend Akarden ausgebildet werden.
- 0.3.10 Werden Schlafräume und ständige Aufenthaltsräume hin zur Staatsstraße angeordnet, müssen die Fenster in diesen Räumen mindestens Schallschutzklasse 1 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 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bei Parz. 2 auf je 200 m<sup>2</sup> 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 Kößlerner Bach und entlang des öffentlichen Fußweges zwischen Kößlerner 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).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die farbigen Texte entsprechen den Änderungen von Deckblatt Nr. 1

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
Lonicere in Arten	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe