Markt Rotthalmünster
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kesslbach“ durch Deckblatt Nr. 3

ARCHITEKT:

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

Markt Rotthalmünster
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kesslbach“ durch Deckblatt Nr. 3

Inhalsverzeichnis

A.1	Derzeit gültiger Bebauungsplan einschl. Deckblatt Nr. 2 Plan 1:1000	3
A.2	Änderung durch Deckblatt Nr. 3 Einschl. planliche sowie textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke, Plan 1:1000	4
B	Begründung	5

A.1 Derzeit gültiger Bebauungsplan einschl. Deckblatt Nr. 2

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET AM KESSELBACH, 2.43ha

WA
Am Kesselbach

0.3	0.6
ED max. 2 WE/Haus	o
WH max 6,5/7,0m	II

WA
Am Kesselbach

0.4	0.8
ED max. 2 WE/Haus	o
WH max 6,5/7,0m	II

WA
Am Kesselbach

0.4	0.8
ED	o
WH max 9,5/10,0m	III

Fußweg, offen für landw. Fahrzeuge

Fußweg, offen für landw. Fahrzeuge und Sonderfahrzeuge

Ableitung zum Vorfluter

Wasserretention

Bachweg

Kesselbach

Parkplatz

Rottaler Weg

Badstraße

Franz – Gerauer – Str.

Franz–Gerauer–Str.

Dr.–Schlögl–Straße

Turnhalle

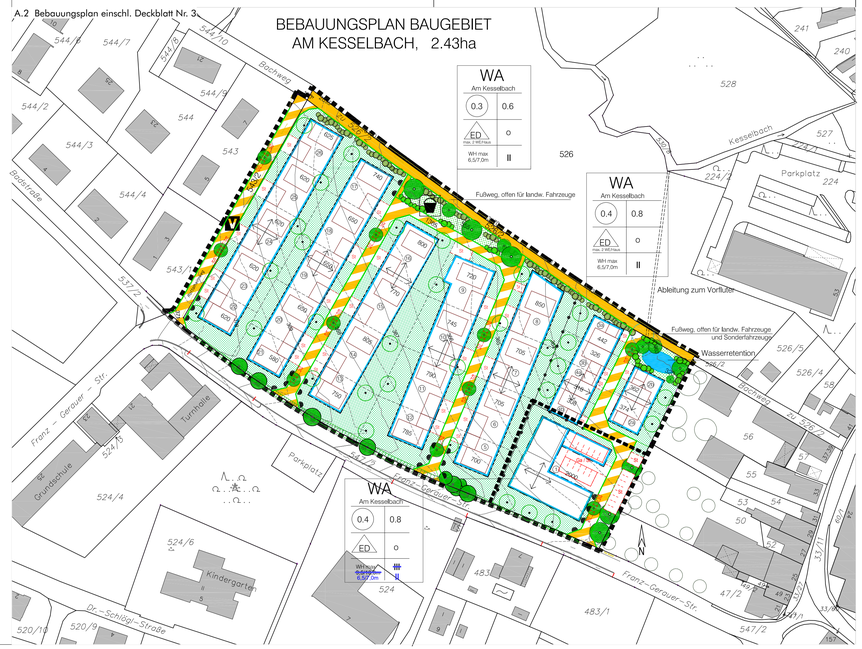
Grundschule

Kindergarten

544/6 544/7 544/8 544/10 544/9 544/2 544 544/3 543 544/4 543/1 537/2 526/2 548/2 526 528 241 240 527 224/1 224/2 224 530/6 524/3 524/4 524/6 524 483 483/1 547/2 526/5 526/4 58 56 57 55 54 53 50 52 47/2 33/11 33/27 60/1 33/60 547/1

A.2 Bebauungsplan einschl. Deckblatt Nr. 3

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET AM KESSELBACH, 2.43ha



B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.3 — max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,3

0.6 — max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 0,6

II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

~~III~~ — ~~max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 3~~

WH max 6,5/7,0m — max. zulässige Wandhöhe hier: bergseits 6.5m, talseits 7.0m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB)

Kinderspielplatz

5. Zulässige Hausform und höchstzulässige Wohnungsanzahl(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

ED (max. 2 WE) — nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, max. zulässige Wohneinheiten / Haus, hier 2

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Wohnstraße

V — verkehrsberuhigte Bereiche

öffentlicher Fußweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

St — Bereiche für Stellplätze

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünflächen

Baugebietstyp Gebietsname

max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
zulässige Hausform	Bauweise
max. zulässige Wandhöhen	max. zulässige Geschossanl

Nutzungsschablone

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Laubbaum 1. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm - in öffentlichen Grünflächen und am Parkplatz zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (1), § 15 (6).

Laubbaum 2. Ordnung - in öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste § 15 (2)

Laubbaum 1-3. Ordnung oder Obstbaum - auf Privatparzellen - zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (3), § 15 (4), § 15 (6)

Sträucher auf öffentlichen Grünflächen - zu pflanzen gemäß Pflanzlisten § 15 (5)

Laubbaum - zu erhalten

Sträucher - zu erhalten

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung bzw. Regenrückhaltung(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wasserrückhaltebecken

10. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung des unterschiedliches des Maßes der baulichen Nutzung

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

750 — geplante Grundstücksgröße

geplanter, mögl. Baukörper

47 — Flurnummer, hier 47

370 — Höhenlinie, hier 370 m ü. NN

bestehende Bäume

bestehende Gebäude

1 — Nummerierung Parzelle, hier Nr. 1

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.06.2013 und der Grünordnungsplanung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung, Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach §4 BauNVO Abs. 3 Nr.4 ÷ 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) In 2ten Obergeschossen darf eine Raumhöhe von mehr als 2,3 m max. in $\frac{3}{4}$ der Grundfläche betragen.(Parz.1)

(2) max. Wandhöhe Satteldach: bergseits 6,50 m, talseits 7,0 m
max. Wandhöhe Pultdach -Firstseite: 7,0m, Traufseite: 6,5m
Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.
Im Baufeld im Südosten (III) jenhöhen sich die zulässigen max. Wandhöhen um 3m.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze wird eine hintere Bauflucht von max. 8m festgesetzt, gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze.

(3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

§ 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten innerhalb der Baugrenzen/Bauflucht zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen straßenseitig bis zu einer Tiefe von 7m. Die Flächen für offene Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen zulässig bzw. jeweils vor den Garagen zu platzieren und je nach deren Lage zu verschieben.
Offene Stellplätze und Zufahrten sind in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)

(2) Grenzgaragen sind zulässig, soweit sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten. Soweit Grenzgaragen aneinandergebaut werden, sind diese in Querschnittsausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. Mindestabstand bei Grenzgaragen mind. 1m.

(3) Stellplatzschlüssel

1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 75qm, 2 Stellplätze pro Wohneinheit über 75 qm

Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

§ 7 Einfriedungen (§9 Abs.4 BauGB)

Soweit Grundstücke eingezäunt werden, sind Zäune bis 1,1m Höhe ohne Sockel zulässig.
Zulässig sind Holzlattenzäune unbehandelt und auch Metallstabzäune sowie Maschendrahtzäune - hinterpflanzt. Straßenseitig sind Zäune 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Bei Heckenpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

§ 8 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind nur zulässig für 1-geschossige Garagen- bzw. Nebengebäude, bekiest oder extensiv begrünt

zulässige Dachneigung bei Satteldach/Zeltdach/Walmdach: 22° - 35°

zulässige Dachneigung bei Pultdach: 7° - 10°

(2) Dachaufbauten
Dachgauben sind unzulässig.
Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50cm unter First Hauptdach, Hauptdachneigung mind. 35°, Nebendachneigung wie Hauptdach

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen
Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5m² zulässig.
Randabstand zum Ortgang mind. 3m, max. 2 Stück / Seite

(5) Farben:Generell sind möglichst gedeckte Farbtöne zu verwenden, grüne oder blaue Dächer sind nicht zulässig

§ 9 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

(1) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

(2) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.
Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

§ 11 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§ 12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(2) Zulässige Beläge für Stellenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)

(3) Fuß- und Radwege
- Pflasterfläche(Granit, Beton)
- Mineralbeton mit Rieseleinstreuung
- Asphalt

§ 13 Öffentliche Grünflächen

(1) In den Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Bäume 2. Ordnung der Pflanzliste § 15 (2) zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 6 qm als Rasenfläche auszubilden.

(2) Die Gehölze entlang der Franz-Gerauer-Straße sind zu erhalten.

(3) Wiesenflächen im öffentlichen Grün sind durch autochthone Glatthaferwiesenmischung anzulegen (Übertragung Mähgut oder Ansaat Wiesendrusch)

§ 14 Private Grünflächen

(1) Entsprechend der Planzeichnung ist pro Bauparzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten § 15 (3), § 15 (4) oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste § 15 (6) als Hausbaum zu pflanzen. Die Bäume können verschoben werden.

(2) Auf den Parzellen am Grünstreifen der Franz-Gerauer-Straße ist der Wuzelraum = Kronenbereich von Bebauung, Auffüllung und Abgrabung zum Schutz der Bäume freizuhalten.

§ 15 Pflanzlisten

(1) Bäume 1. Ordnung:

öffentliche Grünflächen und am Parkplatz Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm	
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

(2) Bäume 2. Ordnung:

Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm	
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Winterlinde "Rancho"	Tilia cordata "Rancho"
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Baumhasel	Corylus columa
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

(3) Laubbäume 1. Ordnung:

Hausgärten Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang > 14-16 cm	
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

(4) Laubbäume 2. - 3. Ordnung:

Hausgärten Hochstämme (3xv, o.B.), Stammumfang >14-16 cm	
Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Diverse Malus-, Prunus, -Crataegus-, Sorbus- Sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a. Kleinbaumarten)	

(5) Sträucher: 2xv, o.B., 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

(6) Obstbäume: Hausgärten Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 12-14 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.

Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.

Walnuss, Zwetschgen- Pflaumen- und Mirabellensorten

§ 16 Pflanzabstände

Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
Ansonsten sind die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zu beachten.

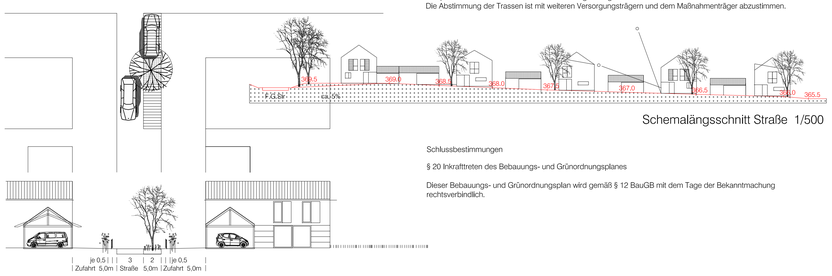
§ 17 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Bau GB)

(1) Erhaltung Gehölzbestände

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Ausnahme: Das Europäische Pfaffenhütchen ist aufgrund der Giftigkeit in den Hecken zu entfernen.

(2) Artenschutzrecht

Eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern (Einfahrtbereiche) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Eine Rodung zwischen dem 01.03. und 30.09. ist nicht zulässig.



Schemaquerschnitt Straße 1/250

(3) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Ausgleichserfordernis von 1.389 m² festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche wird der gemeindeeigenen Ökokontofläche am Kesselbach Flur. Nr. 793, Gmkg. Pattenham entnommen.

(4) Schutz des Oberbodens

Der Oberbodens ist vor Baubeginn in seiner ganzen Stärke abzuschieben, in Mieten (max. 1,5 m Höhe) zu lagern und mit Leguminosen oder Weidelgras anzusäen.

(5) Beschränkung der Versiegelung

Parkplätze, Nebenflächen und Stellplätze sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materiallien anzulegen.

(6) Gestaltung Regenrückhalteteich

Amphibienfreundliche Gestaltung mit dauergestauter Flachwasserzone und unterschiedlichen Böschungsneigungen, Außenböschung (Süd) mit Sand- und Steinmaterial. Einbindung durch Baum- und gruppenweise Strauchpflanzungen.

§ 18 Abwasser

(1) Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

(2) Niederschlagswasser ist auf privatem Grund zu versickern bzw. im Trennsystem über entsprechende Regenwasserkanäle und Regenrückhalteeinrichtungen schadlos zum Vorfluter zu leiten.

(3) Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerung abgeleitet werden.

§ 19 Energie
Das Planungsgebiet wird an das Erdgasnetz der ESB Energie Südbayern GmbH angeschlossen.

Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft
Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und Verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen. Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch
Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser
Abtließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln.
(Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).
Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
  Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

4. Pflanzenverwendung
Es wird empfohlen auf den Privatgrundstücken keine Thujahecken zu pflanzen (Giftpflanze).
Der Nadelholzanteil am gärtnerischen Grün sollte 20% nicht überschreiten.

5. Baustoffe
Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

Sonstige Hinweise

1. Landwirtschaftliche Nutzflächen
Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu dulden.

2. Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Spielplätze
Bei einer Spielplatzbepflanzung ist auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit in der aktuellen Fassung als giftig gekennzeichnet wurden.

4. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr
Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

5. Versorgung mit elektrischem Strom
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 (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Telekommunikation
Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen.
Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern und dem Maßnahmenträger abzustimmen.

Schemalängsschnitt Straße 1/500

Schlussbestimmungen

§ 20 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN WA "AM KESSELBACH"

Deckblatt Nr. 3

GEMEINDE: ROTTHALMÜNSTER
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. **Änderungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Am Kesselbach" mit Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die vorher genannten Unterlagen im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster - Malching, Zimmer Nr. OG 06, Anschrift: Marktplatz 10, 94094 Rotthalmünster, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 08:00 bis 16:00 Uhr, Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

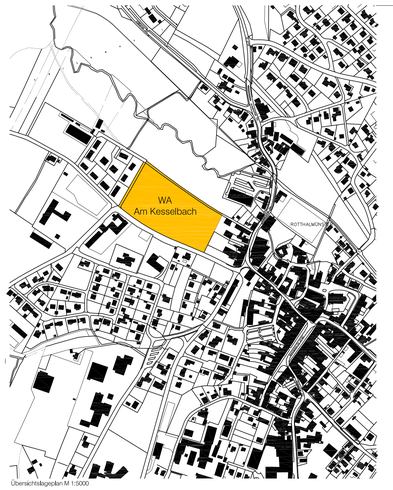
3. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

4. **Satzungsbeschluss:**
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5. **Ausgefertigt:**
Markt Rotthalmünster, den _____ (Siegel)
Günter Straußberger
Erster Bürgermeister

6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss zur 3. Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster – Malching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Markt Rotthalmünster, den _____ (Siegel)
Günter Straußberger
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5000

PLANUNG
BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Berger
Matthias-Fink-Strasse 5
94094 Rotthalmünster
Tel.: 08533/1896, Fax: 1898
mail@bergerarchitekten.com

Bearbeitung Grünordnung:
Landschaft + Plan Passau
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Hermann
Passauer Str 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 92 20 54
info@landschaftundplan-passau.de

Bebauungsplan	10.9.2013	
Deckblatt Nr. 3	_____ 2026	

N

MASSTAB 1:1000

Markt Rotthalmünster
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kesslbach“ durch Deckblatt Nr. 3

B Begründung:

Anlass und Ziel der Änderung

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1 beabsichtigt, anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen dreigeschossigen Mehrparteienhäuser eine zweigeschossige Reihenhausbebauung zu errichten.

Zur Umsetzung der geänderten Bebauungskonzeption werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe reduziert. Gleichzeitig werden die festgesetzten Baugrenzen geringfügig erweitert, um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Für die bedarfsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden zudem die Flächen für Nebengebäude und Stellplätze angepasst, sodass je Wohneinheit die Errichtung eines überdachten Stellplatzes (Carport) ermöglicht wird.

Auf dem gegenüberliegenden, der Wohnbebauung zugeordneten Flurstück werden die festgesetzten Flächen für offene Stellplätze hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung angepasst, um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Bei der Neuordnung wird der vorhandene Baumbestand berücksichtigt und soweit möglich erhalten.

Beschleunigtes Verfahren und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2530 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 950 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere wird die Anordnung der Stellplätze so gewählt, dass der vorhandene Baumbestand soweit möglich erhalten bleibt.

Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die von der Planung berührten Umweltbelange werden gleichwohl im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Markt Rotthalmünster, den _____

Günter Straußberger
Erster Bürgermeister