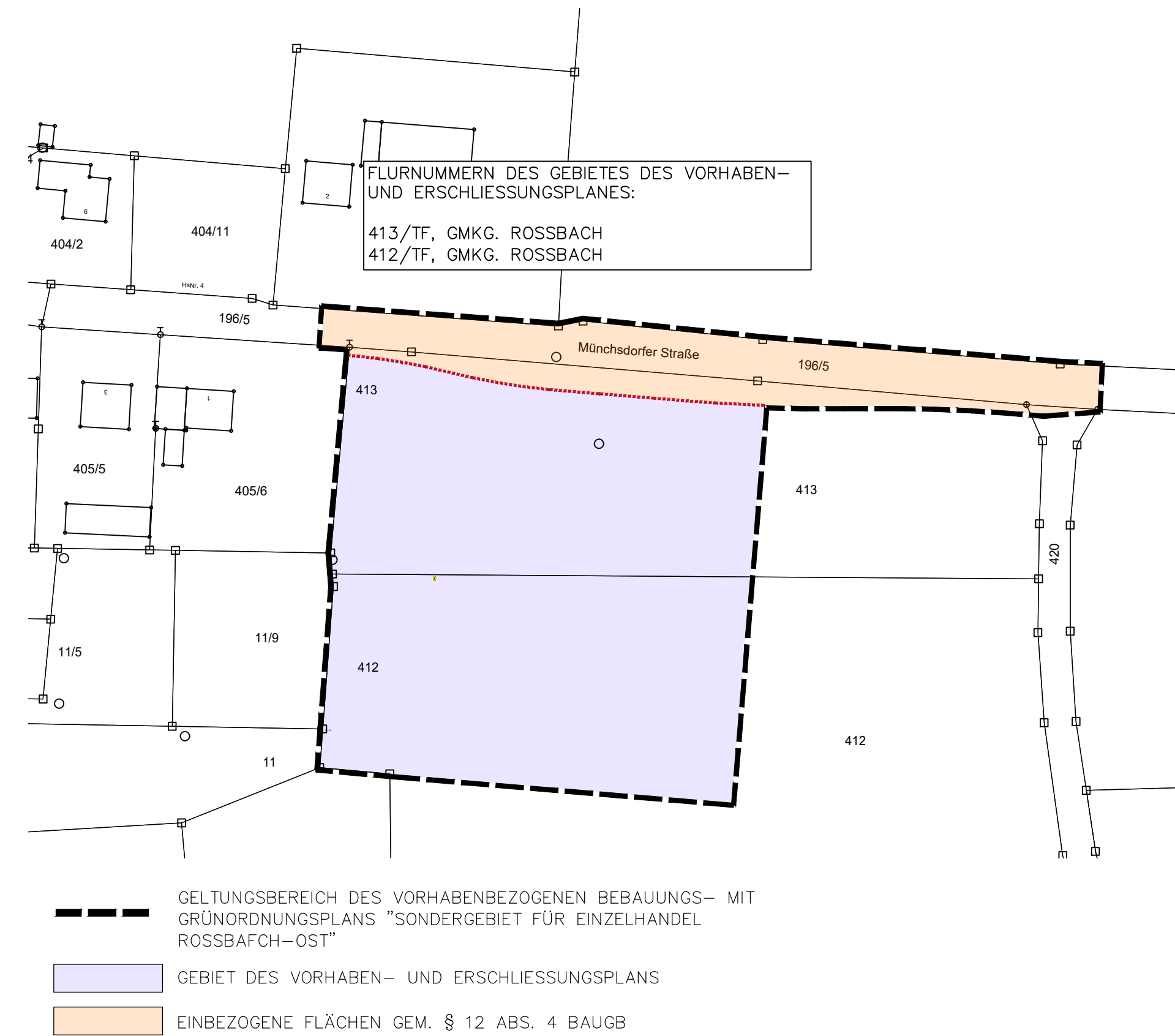
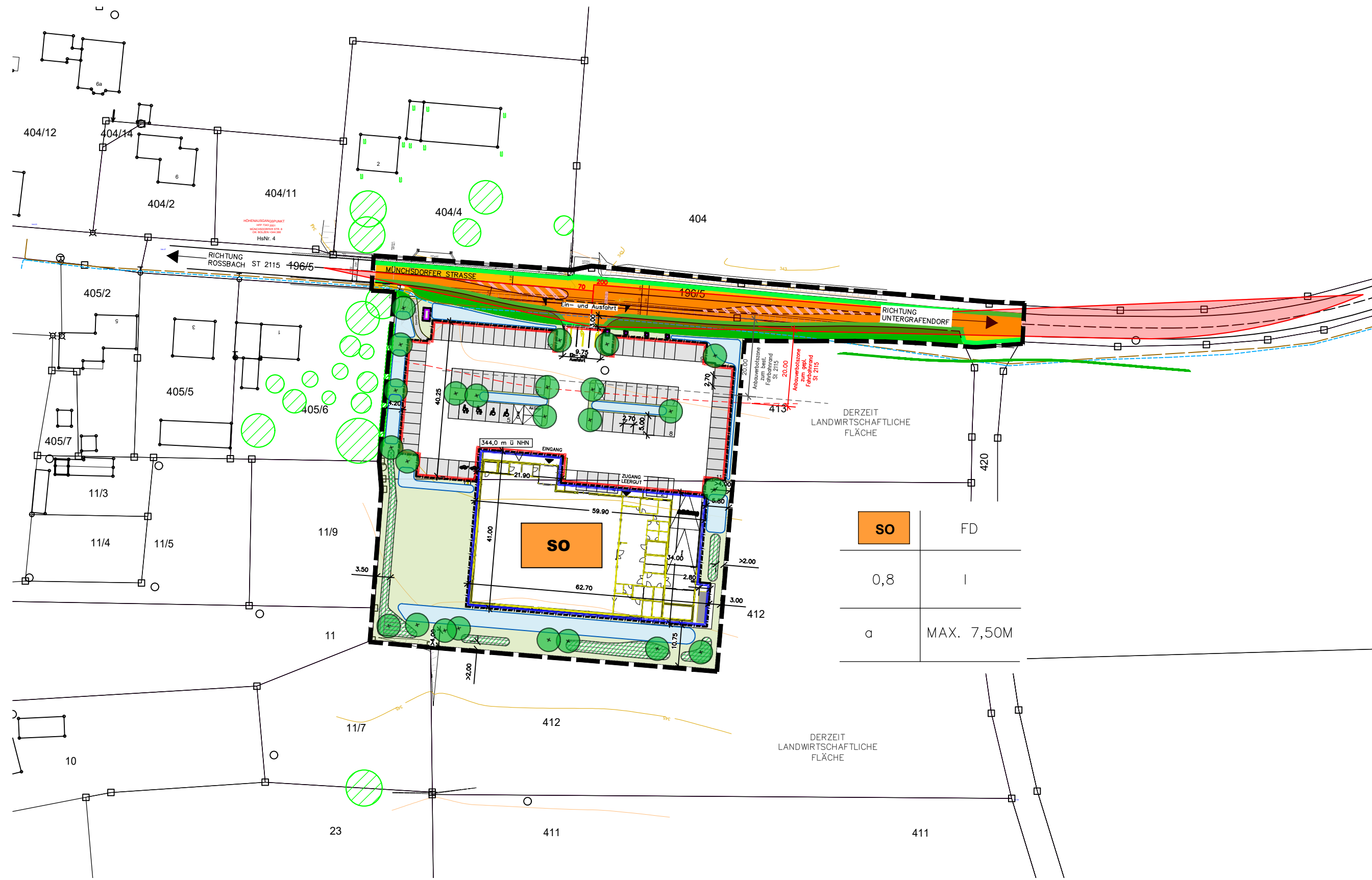


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO  
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL  
ZULÄSSIG IST  
• EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM  
VERKAUFSFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ)  
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAH IST  
DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES  
MASSGEBEND.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5 MAX. ZULÄSSIGE WAND-/GEBÄUDEHÖHE IN METER (M)  
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM FESTGESETZTE  
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT  
DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND  
(ATTIKA).
- 2.4 FD FLACHDACH
- 2.5 MAX. 3° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG DACHFORMEN  
GRUNDFLÄCHENZAH ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
BAUWEISE WAND- UND GEBÄUDEHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 α ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO  
VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER  
50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BALKÖRPER S Z.B. DURCH  
WECHSELNDE FASSADENÖBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG.
- 3.2 BAUGRENZE FÜR DIE DEN HAUPTNUTZUNGSZWECKEN DIENENDEN  
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.  
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN,  
FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, GASKÜHLER UND GRÜNFLÄCHEN  
ZULÄSSIG.
- 3.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE,  
ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN,  
NEBENANLAGEN. INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH  
GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 3.4 FLÄCHEN FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH

- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:  
GEHWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
- 4.4 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 4.5 ANFAHRSICHTFELD 5 M/70 BZW. 5 M/200 M GEMÄSS RAST 06.  
INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG  
ODER SONSTIGE SICHTBEHINDERUNG ZWISCHEN 0,80 M UND 2,50 M  
HÖHE UNZULÄSSIG. DIE ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT  
EINEM KRONENANSATZ VON MEHR ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE  
IST ZULÄSSIG.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN  
MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, MIND. 2-REIHIG, HEISTERANTEIL  
MIND. 5%
- 5.3 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT FESTLEGUNG  
DES STANDORTES, 1-REIHIG
- 5.4 ZU ZIFF. 5.1 BIS 5.3: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE  
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 SCHALLSCHUTZTECHNISCHE MASSNAHMEN SIND NICHT ERFORDERLICH.  
SIEHE SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. S2305057 REV 3 V.  
09.01.2024 DER GEOPLAN GMBH, 94486 OSTERHOFEN

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-  
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB); FL.NRN. 412/TF,  
413/TF, 420/TF UND 196/5/TF, ALLE GEMARKUNG ROSSBACH
- 7.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS  
UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM  
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,25 M SIND ZULÄSSIG
- 7.3 VERSICKERUNGSMULDE

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FAHRBEREICHE
- PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG  
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG  
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG  
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- PKW-STELLPLÄTZE FÜR E-AUTOS: STANDORTVORSCHLAG,  
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUFS-  
WÄGEN UND AKTIONSFÄCHEN
- MASSANGABEN IN METERN
- MÖGLICHER BALKÖRPER
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BEGRÜNTE FLÄCHEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
- EIN-/AUSGÄNGE
- VORGESCHLAGENE PRIVATE WEGE
- VORH. ZU GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
- GELÄNDEBÖSCHUNGEN
- WASSERLEITUNG DN63 PEHD
- SCHMUTZWASSERLEITUNG

Präambel

Die Gemeinde Roßbach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90),  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz  
(BayNatSchG)

– jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses –  
diesen Bebauungsplan als Satzung.

BESTANDTEIL NR. 3

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"

GEMEINDE: ROSSBACH REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN  
LANDKREIS: ROTTAL-INN



GEOBASISDATEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
Darstellung der Flurkarte als Eigen-  
tumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:  
Ergänzungen des Baubestandes der  
topografischen Gegebenheiten sowie  
der ver- und entsorgungstech-  
nischen Einrichtungen können wieder aus  
den amtlichen Karten nicht aus  
Zeichnungen und Text abgeleitet  
werden.

UNTERGRUND:  
Aussagen über Rückschlüsse auf die  
Untergrundverhältnisse und die Boden-  
beschaffenheit können weder aus  
den amtlichen Karten noch aus  
Zeichnungen und Text abgeleitet  
werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:  
Für nachrichtlich übernommene  
Planungen und Gegebenheiten kann  
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:  
Für die Planung behalten wir uns alle  
Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die  
Planung nicht geändert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2022 die Aufstellung des  
Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungs-  
beschluss wurde am 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit  
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des  
Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 hat in der Zeit vom  
12.05.2023 bis 15.06.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-  
licher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des  
Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 hat in der Zeit vom  
12.05.2023 bis 15.06.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wurde  
mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2023  
bis 05.12.2023 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023  
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §  
4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2023 (Fristsetzung ebenfalls  
bis 05.12.2023) beteiligt.

Die Gemeinde Roßbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom  
01.02.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der  
Fassung vom 01.02.2024 als Satzung beschlossen.

Rosßbach, den .....

Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Rosßbach, den .....

Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....

gem. § 10 Abs. 3 H5 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der  
Bebauungsplan 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  
Bebauungsplan 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.

Rosßbach, den .....

Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

01.02.24	Satzung	HG
19.10.23	Entwurf	HG
23.03.23	Vorentwurf	HG
Geb.	Anlass	von

PLANVERFÄSSER  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITECTUR  
STADTPLANUNG

HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451  
E-Mail: heigl@heigl.de, www.heigl.de

182 078