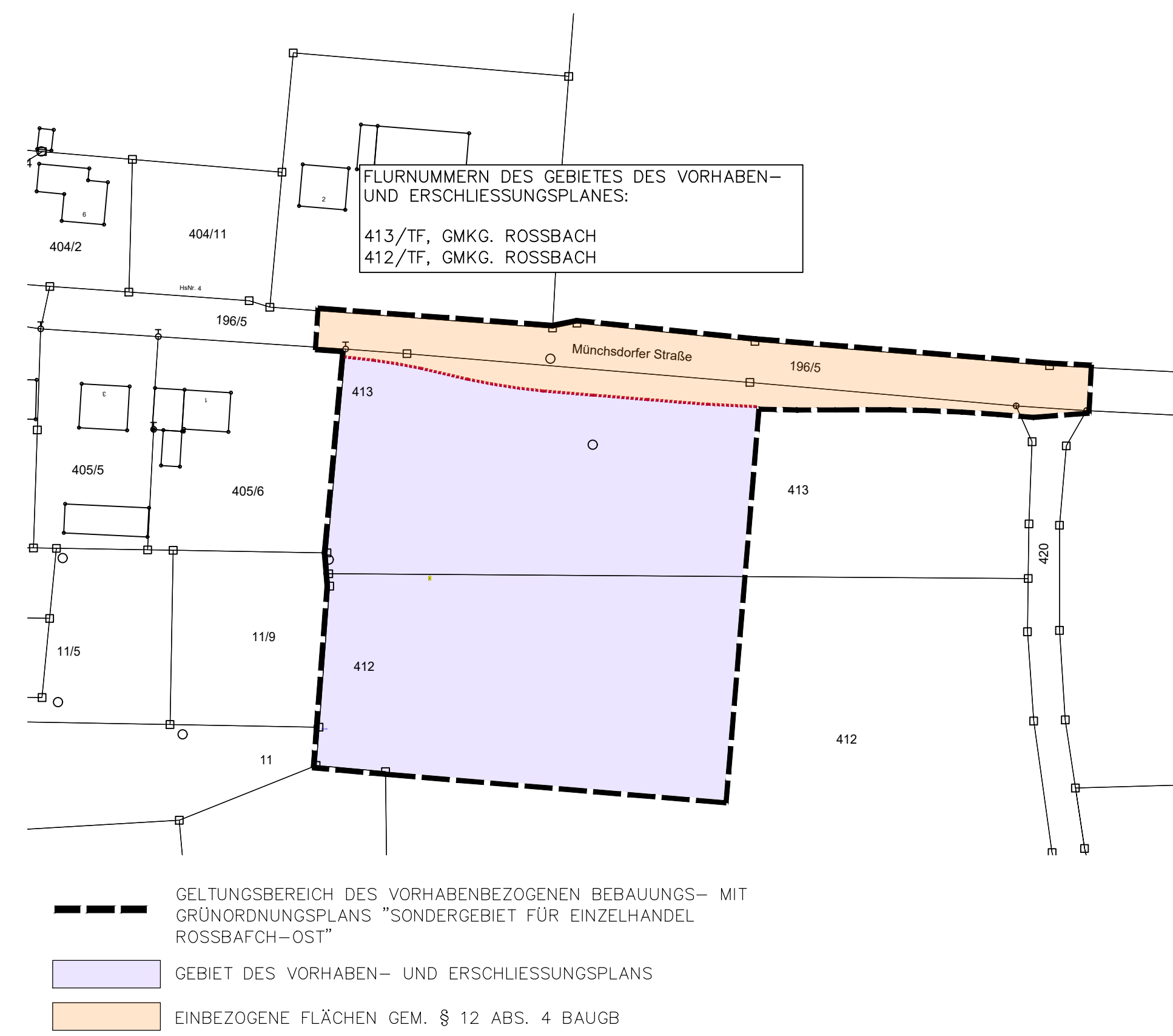
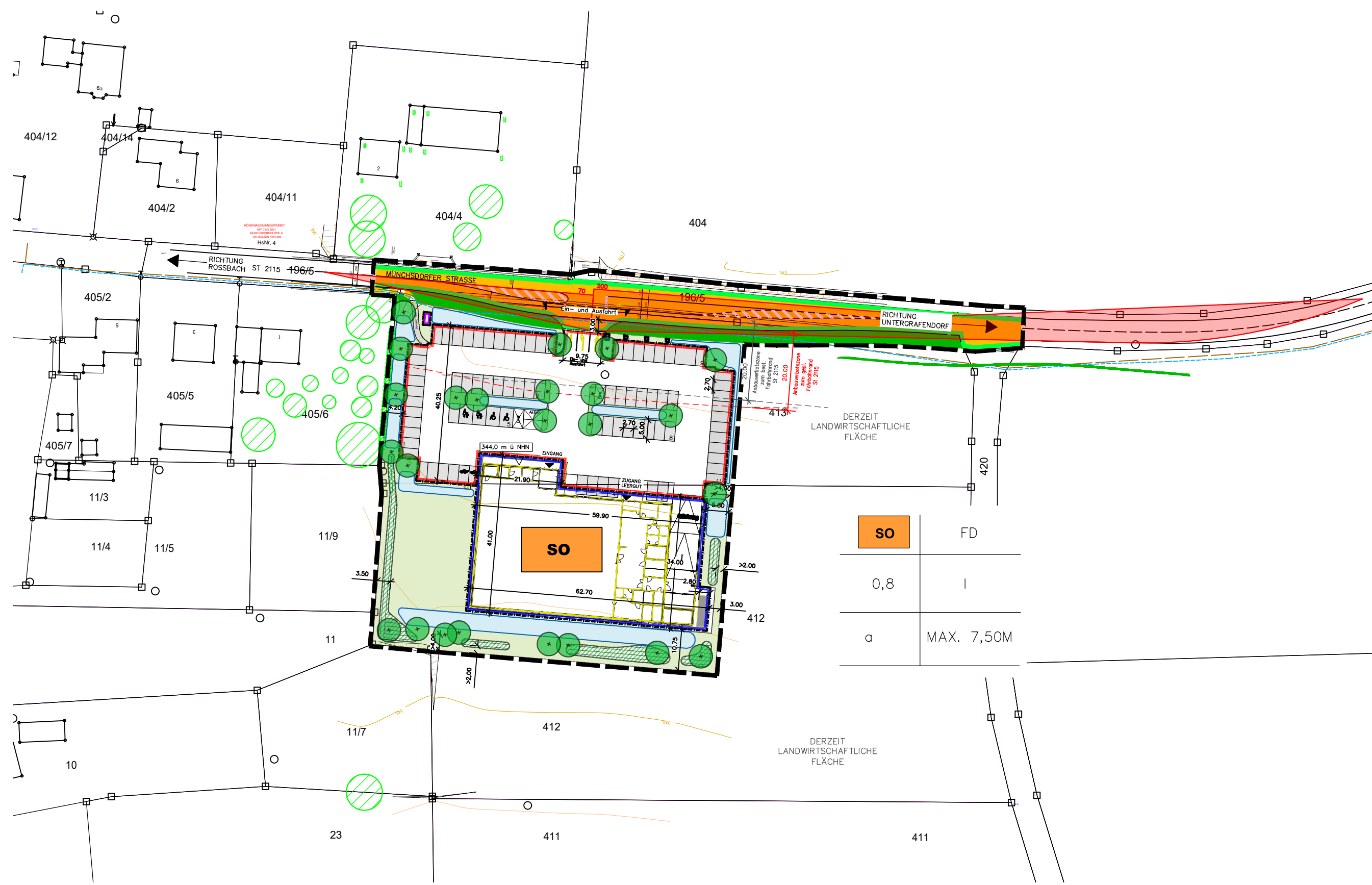


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"

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
• **EINE LADENEINHEIT MIT EINER MAX. 600 QM VERKAUFSFLÄCHE**

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST
DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES
MASSEBEND.
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
GRUNDFLÄCHENZAHL	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
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 BAUKÖRPERS Z.B. DURCH
WECHSELNDE FASSADENÖBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG.
3.2 BAUGRENZE FÜR DIE DEN HAUPTNUTZUNGSZWECKEN DIENENDEN
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.
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. VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 STRASSENVERKEHRSLÄCHE, ÖFFENTLICH

- 4.2 VERKEHRSLÄCHEN 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 2 V.
OKTOBER 2023 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 AKTIONSFLÄCHEN
- MASSANGABEN IN METERN
- MÖGLICHER BAUKÖRPER
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- 413 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
UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
(sachlich und räumlich identisch)
"SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"

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

MASSTAB 1:1000

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der
topografischen Gegebenheiten sowie
der ver- und entsorgungstechni-
schen Einrichtungen erfolgte im
Dezember 2021 (keine amtliche Ver-
messungsgenauigkeit).

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 bis
..... öffentlich ausgelegt.

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 (Fristsetzung ebenfalls bis
.....) beteiligt.

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

Rosßbach, den

Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

gem. § 10 Abs. 3 HS 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)

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Ella-Brändström-Strasse 3 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.la-heigl.de

19.10.23 Entwurf HG
23.03.23 Vorentwurf HG
Ged. Anlass von