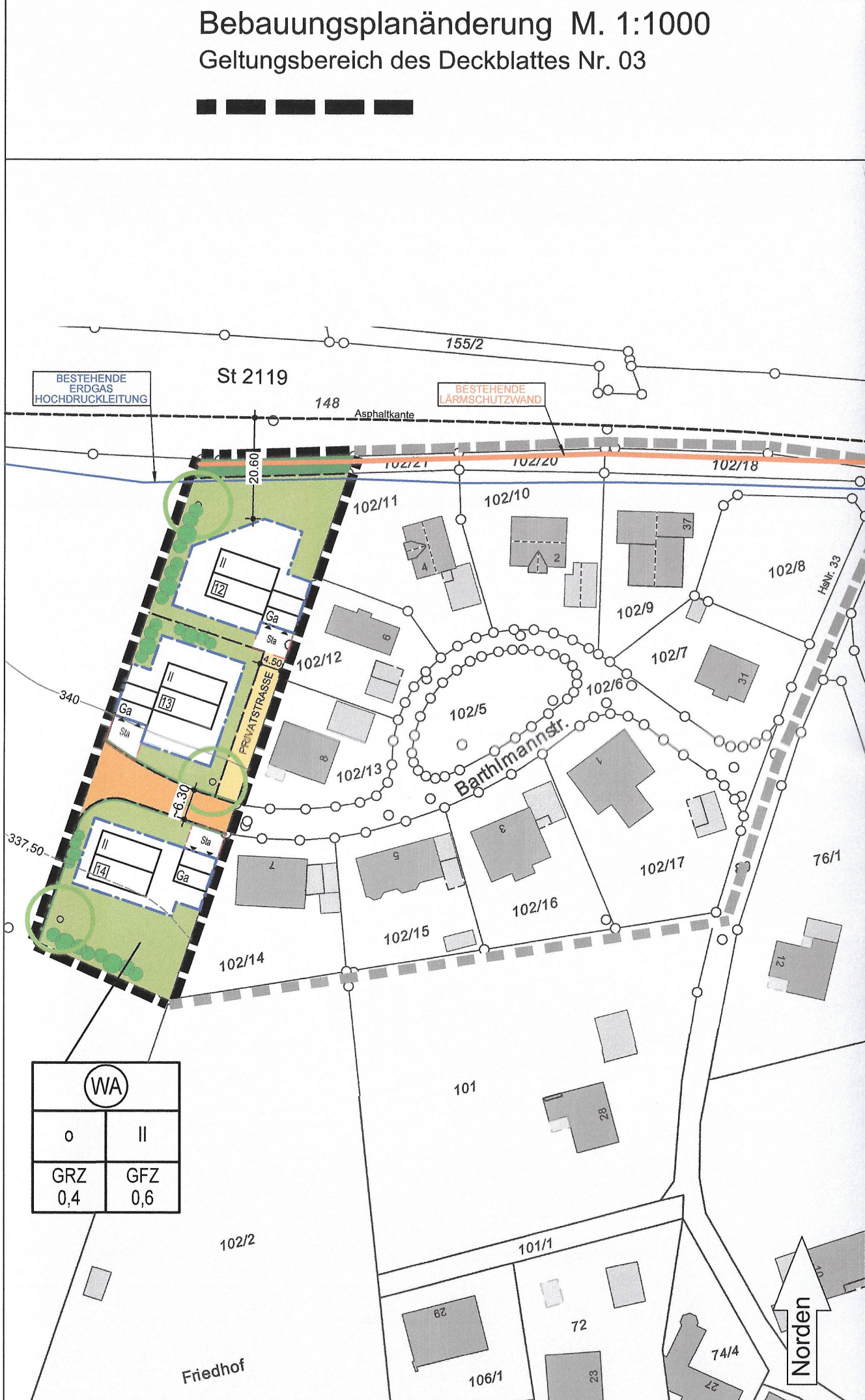




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
RECHTSGRUNDLAGEN - Baugesetzbuch (BauGB) i.d. jeweils gültigen Fassung - Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. jeweils gültigen Fassung - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. jeweils gültigen Fassung - Planzeichenverordnung (PlanZv) i.d. jeweils gültigen Fassung	
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB	
1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Einschränkung: § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl) höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Einzelhäuser 2 höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Doppelhäuser 1 je Haushälfte
1.3 Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	Offene Bauweise Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.
1.4 Abstandsflächen	Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO und bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.
2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG gem. Art. 81 BayBO	
2.1 Gebäude	
Dachformen:	Satteldach (SD), 25° - 38° Satteldach mit Krüppelwalm
Firststrichung:	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Dachgauben:	zulässig ab 25° Dachneigung, Form ist freigestellt, Abstand vom Ortsgang und untereinander mind. 2,00 m. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.
Traufseitige Wandhöhe: talseits gemessen max. 7,00 m Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bei Flachdach bis OK Attika.	

2.2 Garagen, Stauraum/Garagenvorplatz und Nebengebäude	
Garagen und Nebengebäuden mit Flachdach sind nur zulässig, wenn das Flachdach mit Dachbegrünung kombiniert mit PV-Modulen ausgeführt wird.	
Zwischen Garage/Carport und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum freigehalten werden (nicht eingezäunt). Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden ist der Stauraum mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.	
Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.	
2.3 Bauliche Einfriedung	
Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.	
Ansonsten	straßenseitig: Mauern in jeglicher Art und Material unzulässig Art und Material von Zäunen freigestellt, Höhe max. 0,80 m nachbarseitig: freigestellt Sockel: unzulässig Hinterpflanzung: bodenständige Arten
2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	
Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,00 m sind zulässig.	
Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen bzw. zeichnerisch dargestellt, sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.	
2.5 Lärmschutzmaßnahme	
Entlang der St 2119 wurde, wie im Plan ersichtlich, eine Lärmschutzwand errichtet. Die Lärmschutzwand ist 139 m lang und hat eine Höhe von 3m.	
Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 müssen berücksichtigt werden. Bei der im Norden liegenden Parzelle, bei der die Orientierungswerte überschritten wird, muss eine Wohnraumorientierung stattfinden, d. h. schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.	
Schutzbedürftige Räume müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet werden. Bei der Wahl der Außenbauteile müssen die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II berücksichtigt werden.	
2.6 Regenwasserableitung / Regenwasserzisternen	
Für das Niederschlagswasser ist eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von jeweils 8 m³ pro Parzelle, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu errichten. 4m³ können hiervon von den jeweiligen Grundstückseigentümern genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung), die übrigen 4 m³ sind getrennt (max. 1 l/s) in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Sämtliches anfallende Oberflächenwasser ist an diese Zisterne anzuschließen. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Entwässerungsplan mit Lage und Tiefe der Zisterne beizulegen.	
2.7 Niederschlagswasser	
Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Über 50 m² dieser Materialien dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.	

2.8 Bodendenkmäler

Bei einer Bodenforschung (archäologische Sondagen) wurden keine archäologisch relevanten Befunde im Geltungsbereich festgestellt. Für die geplante Bebauung im Sinne der denkmalrechtlichen Erlaubnis 20232130 ist das Areal damit aus der fachlichen Sicht der Kreisarchäologie nach Art. 7 BayDSchG freigegeben.

Treten bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 1 BayDSchG.

2.9 Erdgas-Hochdruckleitung

Für die innerhalb des Planbereiches dargestellte Erdgas-Hochdruckleitung wird ein Schutzstreifen von jeweils 2,0 m links und rechts der Leitung festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten ist.

3. GRÜNRORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind zur Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes und für ein ausgeglichenes Mikroklima als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (Art. 81 BayBO). Schotter- und Kiesflächen, reine Rindenmulchflächen und Folien in der Erde sind unzulässig.

3.1.2 Entsprechend der Planzeichnung ist auf den Parzellen je 1 Laubbäum 1.-3. Ordnung der Pflanzlisten Nrn. 3.2.1 bis 3.2.2 oder Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste Nr. 3.2.3 als Hausbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

3.1.3 Heckenpflanzungen Außengrenzen
Entlang der Außengrenzen der Parzellen sind entsprechend der Planzeichnung zur Einbindung in die Landschaft 2-reihige Laubhecken der Pflanzliste 3.2.4 zu pflanzen. Thujahecken sind an den Außengrenzen nicht zulässig. Für Schnitthecken können Laubgehölze wie beispielsweise Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

3.2 Pflanzlisten

3.2.1 Laubbäume 1. Wuchsordnung
Pflanzqualität: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Spitzahorn Acer platanoides
Vogelkirsche Prunus avium
Winterlinde Tilia cordata

3.2.2 Laubbäume 2.-3. Wuchsordnung
Pflanzqualität: Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12 - 14 cm
Winterlinde, Spitzahorn, in kleineren Sorten Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia

Zulässig sind diverse Kleinahorn (z.B. Zuckerahorn), Baumhasel, Malus-, Prunus-, Crataegus- und Sorbusarten- und -sorten (Zierapfel, Zierkirsche, Rottorn, Mehlbeere).

3.2.3 Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstämme (3xv, m.B./Con), Stammumfang > 12-14 cm
Apfel-, Kirschen- und Birnensorten, Walnuss, z.B. nach Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Passau

3.2.4 Laubsträucher
Pflanzqualität: 2xv Sträucher, o.B. 60-100
Haselnuss Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Hartfrieel Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Salweide Salix caprea

3.2.5 Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Bei Pflanzungen sind die gesetzl. Pflanzabstände gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) einzuhalten.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	
4.1	Für Eingriffe im Geltungsbereich des Deckblatts 3 WA Barthlmannfeld wird nach § 1a BauGB auf Flur Nr. 159 Gmk. Sulzbach, eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 2.698 Wertpunkten mit 465 m² Fläche festgesetzt.
4.2	Zum Ausgleich wird die Entwicklung einer artenreichen Flachlandmahdwiese G212 festgesetzt. Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen: - Aushagerung der Fläche mit Hafer- oder Roggenanbau über 1 Jahr - Nach Mahd des Getreides im Juni: 1. Auftrag im Juni von Mähgut artenreicher Wiesen-Spenderflächen aus der Gemeinde oder angrenzender Gemeinden - 2. Auftrag von Mähgut gleicher Spenderflächen Anfang September - Bekämpfung von Störarten wie Acker-Kratzdistel oder Stumpfbliättriger Ampfer - Extensive Dauerpflege mit 2x Mahd/Jahr (1 x Anfang bis Mitte Juni und 1x Anfang September), Heu abfahren, Verzicht auf Düngung - Monitoring der Entwicklung über 3 Jahre und bei Bedarf Nachbesserung der Entwicklung
4.3	Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.
Ausgleichsfläche § 1a BauGB WA Barthlmannfeld, Deckblatt 3 M 1:1.000	

HINWEISE	
1. Immissionen	
Immissionen ergeben sich: - durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der St 2119 - wegen der Angrenztheit des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen - durch nahegelegene landwirtschaftliche Schweinemastbetriebe	
Unter Berücksichtigung, der in dem Immissionstechnischen Bericht angenommenen Emissionsdaten für die Schweinemastbetriebe, ist auf der Planfläche mit Überschreitungen des Geruchsimmissionswertes für Wohngebiete zu rechnen. Nach einer Beurteilung des Einzelfalles kann jedoch auf erhöhten Grenzwert zurückgegriffen werden, dessen Einhaltung im gesamten Geltungsbereich sichergestellt ist.	
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.	
2. Erschließung	
2.1 Straßen und Wege	
Die Straßen und Wege werden im Rahmen der Erschließung festgelegt. - Anbaubeschränkungen Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für ankommende Fahrzeuge erforderlich. Die Abstände sind in der Begründung aufgelistet. - Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Station 2.680 an die Staatsstraße zu erschließen. - Sichtdreiecke Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. - Entwässerung der Bauflächen Abwasser und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. - Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder ausgeschlossen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallimmission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikfeldern reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht. Hinsichtlich der sich daraus eventuellen erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaustatsträger nicht gestellt werden.	
2.2 Wasserwirtschaft und Kanalisation	
Das Baugebiet erhält einen Mischwasserkanal. Haus- und Regenabwasser sind gemeinsam einzuleiten. Abwasser unterhalb der Rückstauebene sind gemäß DIN EN 12056 über Hebeumpen rückstausicher einzuleiten. Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird über Zisternen mit Rückhaltevolumen geführt und über einen Drosselbehälter dem Mischwasserkanal übergeben (siehe textliche Festsetzungen Punkt 2.6). Zur Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde ist hierbei auf entsprechende Zugänglichkeit / Begehbarkkeit zu achten. Bei einer Regenwasserumleitung für Toilettenpöplung etc. wird empfohlen einen separaten Wasserzähler zu installieren.	

2.3	Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und aufliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländeoberfläche geplant werden. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
2.4	Wasserversorgung Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Unteres Inntal.
2.5	Stromversorgung Die Energieversorgung wird durch das Bayerwerk Netz gesichert.
2.6	Abfallentsorgung Die geplante öffentliche Erschließungsstraße zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für Abfallsmehrfahrzeuge. Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über den befahrbaren Teil der Barthlmannstraße (Ringstraße). Die Abfallbehälter sind an dieser „Ringstraße“ am Straßenrand bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des ZAW Donau-Wald bieten hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holzsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.
3.	Unfallverhütungsvorschriften Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets wird gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und Rohr-Kabelschäden zu vermeiden, müssen die vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
4.	Ökologische Maßnahmen
4.1	Wasser Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassersparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenpöplkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.
4.2	Energie Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Gründächer können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden. Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorger-einrichtungen (z. B. Stromverleikäten, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für ein eventuelles Verzetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
4.3	Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten Die heimische Tierwelt (z.B. Hummel, Wildbienen, Tagfalter, Igel) und heimischen Pflanzen können durch z.B. durch folgende Maßnahmen gefördert werden: - zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel keine Zaunsockel anlegen und zwischen Zaununterkante und Boden einen Abstand von 10 cm belassen - eine artenreiche Blumenwiese mit heimischem Wiesensaatgut auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 x/Jahr mähen - blühfreudige Staudenbeete anzulegen, Blumenzwiebeln und Blütensträucher pflanzen - auf Kirschlorbeer als sich unkontrollierbar ausbreitende immergrüne Art verzichten - kein Gift verwenden - Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich, z.B. Leuchtspektrum mit 2.500-2.700 Kelvin
5.0	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind aus dem unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Nur bei der privaten Straße (neue Straße) sind versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung	
1.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1+2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Art der baulichen Nutzung GFZ 0,6 GRZ 0,4 Geschosflächenzahl Grundflächenzahl
2.2	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baugrenzen	
3.1	offen
3.2	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
4.1	Straßenverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Ausbau. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird bei der Erschließungsplanung festgelegt.
4.2	private Straßenverkehrsfläche
4.3	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünordnung	
5.1	öffentliche Grünflächen
5.2	private Grünflächen
5.3	Hausbaum 1. - 3. Ordnung nach Pflanzlisten Nr. 3.2.1 bis 3.2.3 zu pflanzen
5.4	Freiwachsende Laubhecke nach Pflanzliste Nr. 3.2.4 zu pflanzen

6.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1	Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB Artenreiche, extensiv genutzte Glatthafenwiese
7. Sonstige Planzeichen	
7.1	Stauraum zur Straße hin, nicht eingezäunt
7.2	Garage, Zufahrt in Pfeilrichtung
7.3	bestehende Lärmschutzwand
7.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans
7.6	bestehende Erdgas-Hochdruckleitung
8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
8.1	Gebäude mit eingezeichnete, vorgeschlagene Firststrichung Die Firststrichung muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
8.2	Parzellennummer
8.3	geplante neue Grundstücksgrenze
8.4	Höhenlinien
KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN	
1.	Grenzstein
2.	Flurstücksnummer
3.	Flurstücksgrenze
4.	Wohngebäude
5.	Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Der Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 19.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Barthlmannfeld mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13 BauGB geändert; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde daher gemäß § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.	
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022/26.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 beteiligt.	
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022/26.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 öffentlich ausgelegt.	
5. Wegen der vom Bundesverwaltungsgericht festgestellten Unvereinbarkeit von § 13b BauGB mit Unionsrecht (BVerwG 4 CN 3/22) und der Nichtanwendbarkeit der Reparaturvorschrift § 215a BauGB hat der Marktgemeinde in seiner Sitzung am 09.09.2024 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren fortzuführen.	
6. Den nach den Stellungnahmen der Fachstellen überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2025 hat der Marktgemeinde in seiner Sitzung am 10.03.2025 gebilligt.	
7. Zu dem überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2025 bis 28.04.2025 erneut eingeholt.	
8. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.02.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2025 bis 28.04.2025 erneut öffentlich ausgelegt.	
9. Der Markt Rott a.d. Rott hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 05.05.2025 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2025 als Satzung beschlossen.	
Ruhstorf a.d. Rott, den 07. MAI 2025 (Siegel)	
Erster Bürgermeister	
10. Ausfertigung	
Ruhstorf a.d. Rott, den 07. MAI 2025 (Siegel)	
Erster Bürgermeister	
11. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 08. MAI 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Ruhstorf a.d. Rott, den 08. MAI 2025 (Siegel)	
Erster Bürgermeister	

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNRORDNUNGSPLAN „Barthlmannfeld“

MARKT : LANDKREIS : REGIERUNGSBEZIRK : **Ruhstorf a.d. Rott Passau Niederbayern**

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN und GRÜNRORDNUNGSPLAN Barthlmannfeld mit Deckblatt Nr. 03

Landschaft + Plan Passau
Landschaftsökologie, Freiflächenplanung, Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann
Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07 / 92 20 53, Fax: 0 85 07 / 92 20 54
info@landschaftunplan-passau.de
www.landschaftunplan-passau.de

datum 30.04.2025 | ms maßstab 1 : 1000

architekturbüro **wurmseher**
hochstraße 20 | 94099 ruhstorf | tel 08531/9315-0 | info@architekt-wurmseher.de

Erstfassung: 19.09.2022
Geändert am: 26.01.2023
Geändert am: 28.02.2025

Entfassung: 30.04.2025