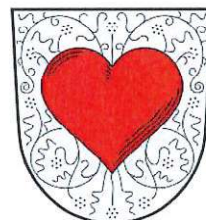


B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ORTSMITTE RÖHRNBACH - WEST



MARKT

RÖHRNBACH

LANDKREIS

FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3 - 4
C Satzung	5 - 14
D Begründung	15 - 19
E Nachrichtliche Übernahme.....	20 - 25
F Anlagen	26 - 31

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 04.12.2025
ENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 24.03.2026
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN , DEN 15.06.2026

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat [evtl. beschließender Ausschuss] hat in der Sitzung vom 30.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 hat in der Zeit vom 23.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2025 hat in der Zeit vom 23.12.2025 bis 30.01.2026 stattgefunden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2026 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis 27.05.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis 27.05.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt hat im Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.06.2026 als Satzung beschlossen.

Röhrnbach, den **04.08.26**

Markt Röhrnbach



.....
1. Bürgermeister Leonhard Meier



(Siegel)

5. Ausgefertigt

31.07.26

Röhrnbach, den

Markt Röhrnbach



(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Leonhard Meier

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.08.26 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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.

04.08.26

Röhrnbach, den

Markt Röhrnbach



(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Leonhard Meier

C SATZUNG

Aufgrund der §§ 10 Abs. 1, 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat die Marktgemeinde Röhrnbach folgende Aufstellung beschlossen:

Bebauungsplan „Ortsmitte Röhrnbach - West“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 32, 32/6, 35 und 36, 13/2 (T), 13/4 (T), 240/1(T), 13/16 (T) und 266/17 (T) der Gemarkung Röhrnbach bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 20.11.2025. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Inhalten des qualifizierten Bebauungsplans, § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser besteht aus der Planzeichnung (§3), der zu dieser gehörigen Zeichenerklärung (§4) und den textlichen Festsetzungen (§ 5).

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigefügt, § 9 Abs. 8 BauGB.

§ 3 Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 in der Fassung vom 15.06.2026.

§ 4 Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet, lt. § 6a BauNVO,

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

GRZ 0,8 Max. zulässige Grundflächenzahl
hier: 0,8

2.2. Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

WH = 10,5 m max. zulässige Wandhöhe
hier: 10,5 m

2.3. Dachform

SD 15° – 35° Zulässige Dachform:
Satteldach mit Dachneigung 15° - 35°

2.4. Vollgeschosse

IV maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen
hier: max. 4 Vollgeschosse

2.5.



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
hier: Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen für Geschosse

2.6.



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-
gesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

hier: Festsetzung von Fassaden mit erhöhten Anforderungen
(vgl. textl. Festsetzung Ziff. 4)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1.  abweichende Bauweise

3.2.  Baugrenze

3.3.  Baulinie

4. Verkehrsflächen

4.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

4.3.  Fläche für Kfz-Stellplätze
oberirdisch und unterirdisch (Tiefgarage)

4.4.  Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze
oberirdisch und unterirdisch (Tiefgarage)

4.5.  Einfahrtsbereich Parken bzw. Anlieferung

5. Grünflächen

- 5.1.  Private Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 3.2.)

- 5.2.  Pflanzgebot von Bäumen (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 3.2) Standort frei wählbar

6. Sonstige planliche Festsetzungen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 6.2  Zulässige Firstrichtung parallel zum Gebäude

§ 5 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1 und Abs. 4 BauBG, Art. 81 BauBO)

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

- 1.) Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- 2.) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen sind nicht zulässig, § 1 Abs. 6 Nr. 1, 6a Abs. 3 BauNVO.
- 3.) Im Teilbauraum 1 sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine Wohnnutzungen zulässig, § 1 Abs. 7 BauNVO.
- 4.) Im Teilbauraum 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.

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

- 1.) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, § 16, 17, 19 Abs. 1 BauNVO.
- 2.) Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO benannten, baulichen Anlagen überschritten werden, und zwar höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, § 19 Abs. 4 Satz 2, 3 BauNVO.
- 3.) Es wird eine maximale Wandhöhe baulicher Anlagen (WH max) von 10,5 m festgesetzt, § 18 BauNVO.
- 4.) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante des Urgeländes, § 18 BauNVO.
- 5.) Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 6.) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. vier (4) Vollgeschosse festgesetzt, § 16 Abs. 2 BauNVO.

1.3. Bauweise und überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.) Es wird für den Teilbauraum MU 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, § 22 Abs. 4 BauNVO, die sich wie folgt definiert:
Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.
Es muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.
- 2.) Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Auf Baulinien ist zu bauen, an Baugrenzen kann angebaut werden.

1.4. Stellplätze und Garagen (§§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 9 Abs. 4 BauGB)

Für bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, besteht die Pflicht, Stellplätze bei der Errichtung von Anlagen herzustellen. Zudem besteht die Pflicht, Stellplätze bei deren Änderung oder Nutzungsänderung herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderung, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden.

Ihre Zahl bemisst sich nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GCB1. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), in ihrer jeweiligen rechtsgültigen Fassung.

1.5. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen.

Zufahrten zu Parkieranlagen und Zufahrten zu Anlieferbereichen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der Fahrbahnbelag der Parkplätze und Zufahrten auf den privaten Flächen im Planungsgebiet ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, § 9 Abs. 1 Nr. 16b und c BauGB. Hierbei sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Bauliche Gestaltung Fassadengestaltung:

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Gemeinde Röhrnbach abzustimmen. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Antennen- bzw. Satellitenanlagen sind an Fassaden und einsehbaren Dächern nicht zulässig.

Dächer:
Zulässig sind:

SD Satteldächer als Blechdach oder Ziegeldach mit einer Dachneigung von 15° - 35°

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Quergiebel sind als Schleppgaube bis zu einer Länge von 5,5m und nur im Teilbauraum 2 zulässig, sofern sie zur Außenwand zurückversetzt sind und ihrer Höhe 1,0m nicht überschreitet.

2.2. Geländegestaltung Geländeänderungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gebäudenahen Bereich bis max. 50cm zulässig.

3. Grünordnung, Klimaschutz und Oberflächenentwässerung

3.1. Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1 und § 200a BauGB.

3.2. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Der Bebauungsplan setzt durch zeichnerische Festsetzung private Grünflächen fest, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 15a und 25 BauGB.

Je Grundstück ist auf privaten Grünfläche maximal eine (1) Gartenlaube mit einer Größe von maximal 24 m² Fläche einschließlich offener Überdachung zulässig; weitere Gebäude sind nicht zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauGB.

Die privaten Grünflächen sind als Versickerungs- und/oder Retentionsflächen zu nutzen. Wege, Sitz- und Spielplätze sind so auszuführen, dass das Niederschlagswasser versickern kann, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen autochthonen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist zum Zwecke der Beschattung je ein Baum I., II. oder III. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen, § 9 Abs. 1 Nr. 15a und 25 BauGB.

Die Anlage nicht begrünter Steingärten sowie ähnlich eintöniger Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert ist unzulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 15a, Abs. 4 BauGB.

3.3. Grund- und Hochwasserschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Niederschlagswasser von privaten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Kann das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nicht ordnungsgemäß versickert werden, so ist es zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal

einzuweisen. Hierfür muss auf dem jeweiligen Grundstück ein Puffervolumen von mindestens 3 m³ pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist auf 2 Liter pro Sekunde je Grundstück begrenzt.

Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der Gemeinde Röhrnbach in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

4. Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegenüber dem Außenlärm nach DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen,

Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nicht relevant verschlechtert wird.

Tiefgaragenzufahrten und Anlieferbereiche sind in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von „500 ≥ 0,60 bei 500 Hz aufweisen.

Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferungszufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB(A)). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit DstrO ≤ 0 dB auszuführen.

Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 von Wohnungen ist in den in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Fassadenbereichen (vgl. planliche Festsetzung Ziff 2.6), in denen Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber und/oder 54 dB(A) nachts durch Verkehrslärm im Sinne der 16. BImSchV bzw. von 63 dB(A) tagsüber und/oder 45 dB(A) nachts durch anlagenbezogenen Lärm im Sinne der TA Lärm überschritten werden, unzulässig.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 sonstiger gewerblicher Nutzungen (Büro o. ä.) welche ausschließlich über offenbare Fenster verfügen, vor denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm einen Wert von 64 dB(A) bzw. durch anlagenbezogenen Lärm einen Wert von 63 dB(A) tags tags überschreitet, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

03.08.26

Röhrnbach, den

Markt Röhrnbach



.....
1. Bürgermeister Lebnhard Meier



(Siegel)

D BEGRÜNDUNG

1 Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am 30.01.2023 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ortsmitte Röhrnbach – West“ nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die ihm Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan kann, soweit er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Der Flächen-nutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung der Marktgemeinde erfolgt oder zulässig, § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird durch die Marktgemeinde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt, § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Zudem sieht die Marktgemeinde von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB ab und wendet § 4c BauGB nicht an, § 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Dem hingegen verzichtet die Marktgemeinde ausdrücklich nicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB und macht damit nicht von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch.

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markt Röhrnbachs ist die Fläche des Planungsumgriffes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

2 Lage und Größe des Planungsumgriffes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich des Zentrums von Röhrnbach.

Es umfasst die Flurnummer(n) 32, 32/6, 35 und 36, 13/2 (T), 13/4 (T), 240/1(T), 13/16 (T) und 266/17 (T) Gemarkung Röhrnbach. Das Planungsgebiet ist bereits intensiv bebaut.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Durch bestehende Bebauung
Im Westen:	Durch bestehende Bebauung und dem Marktplatz
Im Osten:	Durch bestehende Bebauung
Im Süden:	Durch den Friedhof und die Pfarrkirche

Das Planungsgebiet ist ca. 0.70 ha groß und ist nach Norden geneigt.

3 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Röhrnbach ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald. Durch die politische Öffnung nach Osten hat die Marktgemeinde zusätzlich eine wichtige wirtschaftliche Funktion erhalten.

Wie bereits im ISEK – ILEK der Marktgemeinde in der Fortschreibung von 2020 dargestellt, sollen im Planungsumgriff Leerstände behoben oder vermieden werden. Das heißt, dass im Erdgeschoss zum Marktplatz gerichtet vorrangig Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomiebetriebe gestärkt bzw. angesiedelt werden sollen, um eine noch stärkere Belebung des Marktplatzes zu erreichen.

In den Obergeschossen soll das Augenmerk auf gewerbliche Nutzungen gelegt werden. Wohnungen sollen nur untergeordnet in den Obergeschossen zulässig sein.

Es ist möglich, partiell auch weitere Flächen für Beherbergungszwecke vorzusehen, Anlagen für soziale Zwecke sieht die Gemeinde an dieser Stelle wegen des nahe liegenden Verwaltungszentrums hingegen nicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist auf der vom Marktplatz abgewandten Seite eine Nachverdichtung möglich und wünschenswert.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan großzügige und städtebaulich gliedernde Baufenster beinhalten, um den Eigentümern Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum des Marktes von Röhrnbach zu ermöglichen, und eine geordnete Innenentwicklung zu schaffen.

Um im verdichteten Zentrum die Stellplatzsituation zu erleichtern, soll der Bau einer Tiefgarage im Planungsgebiet zulässig sein.

Für die Bewohner, Kinder des Baugebietes, sowohl auch die Spaziergänger soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum geschaffen werden.

4 Festsetzungen

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen trifft die Marktgemeinde in der Planung entsprechende Festsetzungen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Marktgemeinde setzt ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO fest, weil der Planungsumgriff dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen können soll.

Das zentral gelegene Plangebiet ist von bestehender verdichteter Bebauung mit einem hohen Wohn- und Gewerbeanteil, dabei auch zentralörtlichen Nutzungen, verkehrlich belasteten innerörtlichen Straßen und denkmalgeschützten Anlagen (Kirche, Bodendenkmal) umgeben. Es handelt sich um einen klassischen innerörtlichen Innenentwicklungsbereich, der bereits heute einen urban geprägten Charakter aufweist. Die Flächen des Planungsumgriffs sind überwiegend bebaut und funktional geprägt.

Dieser Standort ist aus Sicht der Marktgemeinde besonders gut geeignet, um eine verdichtete, funktionsgemischte Nutzung zu tragen. Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, Leerstände im Ortskern zu vermeiden, den Kernort und die dortigen Möglichkeiten auch gerade für Einrichtungen der Wirtschaft bzw. soziale und kulturelle Einrichtungen zu stärken, den Marktplatz durch publikumswirksame Nutzungen zu stärken, im Zentrum eine Nachverdichtung anzustoßen und Nutzungsmischungen in vertikaler Gliederung zu fördern.

Mit der Wahl der Festsetzung eines MU nimmt die Marktgemeinde in den Blick, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten könnten, insbesondere bei einem Nebeneinander mit Wohnnutzung. Die Marktgemeinde bedient sich hier bewusst des durch den Bundesverordnungsgeber für diese Konfliktlagen in Gestalt des § 6a BauNVO erweiterten städtebaulichen Handlungsspielraum, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Sie greift somit zu demjenigen neuen Instrument, das explizit zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten zur Verfügung gestellt wird und mit dem sie bei entsprechender städtebaulicher Konflikttoleranz planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen (BT-Drs. 18/10942, 32, 56) und gleichzeitig eine stärkere Verdichtung ermöglichen kann (BT-Drs. 18/10942, 32, 56).

In dem festgesetzten MU gliedert die Marktgemeinde dabei in Gestalt der Teilbauräume 1 und 2 nach der Art der zulässigen Nutzung. Sie will dabei vor allem gewerbliche Nutzungen – ausgenommen in der Gestalt des § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – dem Bauraum 1 zuweisen, wohingegen Wohnen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in beiden Teilbauräumen etabliert werden können.

Innerhalb des Teilbauraums 1 macht die Marktgemeinde dabei von der Möglichkeit Gebrauch, im Erdgeschoss und in dem darüber liegenden 1. Obergeschoss einzelne der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen – konkret Wohnnutzungen – auszuschließen. Hierbei verfolgt die Gemeinde städtebaulich das Ziel, den im Erdgeschoss priorisierten Nicht-Wohnnutzungen, wie etwa Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie, zum Zwecke der noch stärkeren Belebung des Marktplatzes Ausweitungs- bzw. Raumpotential auf der zweiten oberirdischen Geschossebene zu gewährleisten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, indem sie sich mit 0,8 an der Obergrenze des Orientierungswertes eines MU für die Festsetzung einer GRZ bewegt, in Kombination mit einer - aus der zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen resultierenden - erhöhten (faktisch errechenbaren) GFZ die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsumgriff zu stärken.

4.3 Abweichende Bauweise

Die Vorgaben zur abweichenden Bauweise im Teilbauraum 1 sowie die dort getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Gestalt der Festsetzung von Baulinien sollen im straßennahen, das Ortsbild besonders prägenden Bebauungsbereich die Aufrechterhaltung einer möglichst geschlossenen Bebauungsoptik fördern.

4.4 Immissionsschutz

Da das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straße Marktplatz aus östlicher und nördlicher Richtung erhöhten Immissionen ausgesetzt ist erachtet die Marktgemeinde mit dem Ziel, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in zu errichtenden oder geänderten bzw. nutzungsgeänderten Gebäuden zu gewährleisten, für die insoweit betroffenen Fassaden im Teilbauraum 1 immissionsschutzfachliche Vorgaben für erforderlich.

5 Verkehr

5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das MU wird über die Passauerstraße bzw. über den Marktplatz erschlossen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung der Marktgemeinde Röhrnbach im Verbund mit Waldwasser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell und zukünftig über den Hochbehälter Röhrnbach (500 m³) mit einer Druckhöhe von ca. 471 m ü. NN versorgt. Bei einer Geländehöhe zwischen ca. 431 – 435 m ü. NN ist damit ein Ruhedruck von ca. 3,6 bis 4,0 bar vorhanden.

Zwischen Hochbehälter Röhrnbach (ca. 471 m ü. NN) und Hochbehälter Oberhöhenstetten (ca. 571 m ü. NN) ist ein leistungsfähiger Verbund mit Leitungen DN 200 und DN 150 vorhanden. Im Hochbehälter Röhrnbach ist eine Druckerhöhung eingebaut, welche bis zu 9 l/s ins Netz Oberhöhenstetten rückspeisen kann. Im Hochbehälter Oberhöhenstetten ist neben der Eigenversorgung ein Anschluss an Waldwasser vorhanden.

Zudem plant der Markt Röhrnbach aktuell den Neubau des Hochbehälters Oberhöhenstetten mit einem deutlich größeren Speichervolumen und einer reinen Versorgung über Waldwasser. Dadurch ist zukünftig eine sichere Wasserversorgung für den Verbund Hochbehälter Röhrnbach und Hochbehälter Oberhöhenstetten mit einer Kombination aus Eigenversorgung und Einspeisung von Waldwasser uneingeschränkt vorhanden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt aktuell und künftig im Mischsystem. Für die Kläranlage Röhrnbach und den zugehörigen Mischwasserbehandlungen liegt eine gültige wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Passau vom 09.09.2008 Az. 641/11-2802201 vor. Grundsätzlich erhöhen sich durch die vorliegende Bauleitplanung die Abflüsse von Regenwasser bzw. Mischwasser nicht.

Sowohl der Drosselabfluss als auch ein erforderlicher Notüberlauf werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Durch den Einbau der festgesetzten Puffervolumen von 3 m³ pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche werden Abflussspitzen reduziert und damit die genehmigten Mischwasserleinleitungen spürbar verringert.

6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

6.4 Müllbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald" (ZAW).

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Textliche Hinweise zum Bebauungsplan

1.1 Planunterlagen

Nur der Originalplan des Büros ssp planung gmbh ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte
M = 1:1000 des Markt Röhrnbachs.

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

1.2 Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7247-0035.

Das Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigung als Fachstelle gehört.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.3 Baudenkmal

Angrenzend des Geltungsbereiches befinden sich 2 Baudenkmäler.

D-2-72-141-1 Bodendenkmal Kirche und

D-2-72-141-9 Bodendenkmal steinerne Hausbank

Die angrenzenden Baudenkmäler sind im Falle von Bauarbeiten zu schützen. Hierfür sind vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entsprechende Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen zu treffen.

1.4 Schneefanggitter an Dächern

Bei Satteldächern ist im Traufbereich durch Schneefanggitter oder entsprechende Traufausbildung (z. B. entsprechend hochgezogener Schildwand) das Abrutschen von Schnee zu verhindern.

1.5 Versorgungsanlagen

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse ist dauerhaft für regelmäßige Kontrollen im Rahmen von Streckenbegehungen zugänglich zu halten und muss von Fahrzeugen sowie Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe bestehender Leitungen ist vor Baubeginn eine erneute Einweisung in die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter in Regen (Tel.: 09921-955-0). Erforderliche Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen sind im Zuge der weiteren Planungen festzulegen.

Freigelegte Gasleitungen dürfen erst wieder verfüllt werden, nachdem sie durch das zuständige Betriebspersonal auf mögliche Beschädigungen überprüft wurden.

Darüber hinaus sind die geltenden Unfallverhütungsvorschriften (BGV A3 und C22), die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 sowie das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Für Strom- und Gasanlagen gilt, dass innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen bzw. Schutzstreifen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen einzuhalten sind.

Entsprechende Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies betrifft insbesondere Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Kiesabbau, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer sowie Aufforstungen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da andernfalls die Betriebssicherheit sowie Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen gemäß DIN 18920 bis zu einem Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Leitungsträger vorzusehen.

Zusätzlich sind die Hinweise des „Merkblatts über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Ausgabe 2013, FGSV-Nr. 939) sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten. Ebenso sind das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sowie die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ verbindlich einzuhalten.

Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können über das Planauskunftsportal eingeholt werden unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

1.6 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV zu verwerten. Hierfür soll von einem geeigneten Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept erstellt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiebauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen (insb. Aufgeweichter Boden) möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 6 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 BBodSchV einzuhalten.

Es ist sicherzustellen, dass entsprechend nach DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten Bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.

1.7 Pflanzenliste

Für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume III. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer globosum	Kugelahorn
Magnolia soulangeana	Tulpenmagnolie

Geschlossene Gehölzpflanzung:

10% Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90% Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel: Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birnen: Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen: Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Kirschen: Große Prinzessinkirsche, rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Mirabellen: Aprimira, Bellamira, von Metz, von Nancy

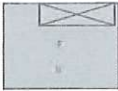
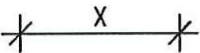
Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.
Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten.

Hinweise:

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. Planliche Hinweise zum Bebauungsplan

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | D | Einzeldenkmal
(hier: Baudenkmal Kirche D-2-72-141-1 und Baudenkmal
Steinerne Hausbank D-2-72-141-9 die dem Denkmalschutz
unterliegen § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) |
| 2.2 |  | Umgrenzung von Gesamtanlagen
(hier Bodendenkmal D-2-7247-0035)
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) |
| 2.3 |  | Vorhandene Flurstücksgrenze |
| 2.4 | 90 | Vorhandene Flurstücksnummern |
| 2.5 |  | Vorhandene Bebauung |
| 2.6 |  433.12 m ü. NNH | Bestehende Höhenkoten Geländeoberfläche
(Angabe in m üNNH) |
| 2.7 | ----- | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 2.8 |  | Maßangabe |

F ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	27
02	Lageplan M = 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	28
03	Luftfoto mit Kataster M = 1 : 2 500	Seite	29
04	Luftfoto mit Denkmalkarte M = 1 : 1 000	Seite	30
05	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5 000	Seite	31

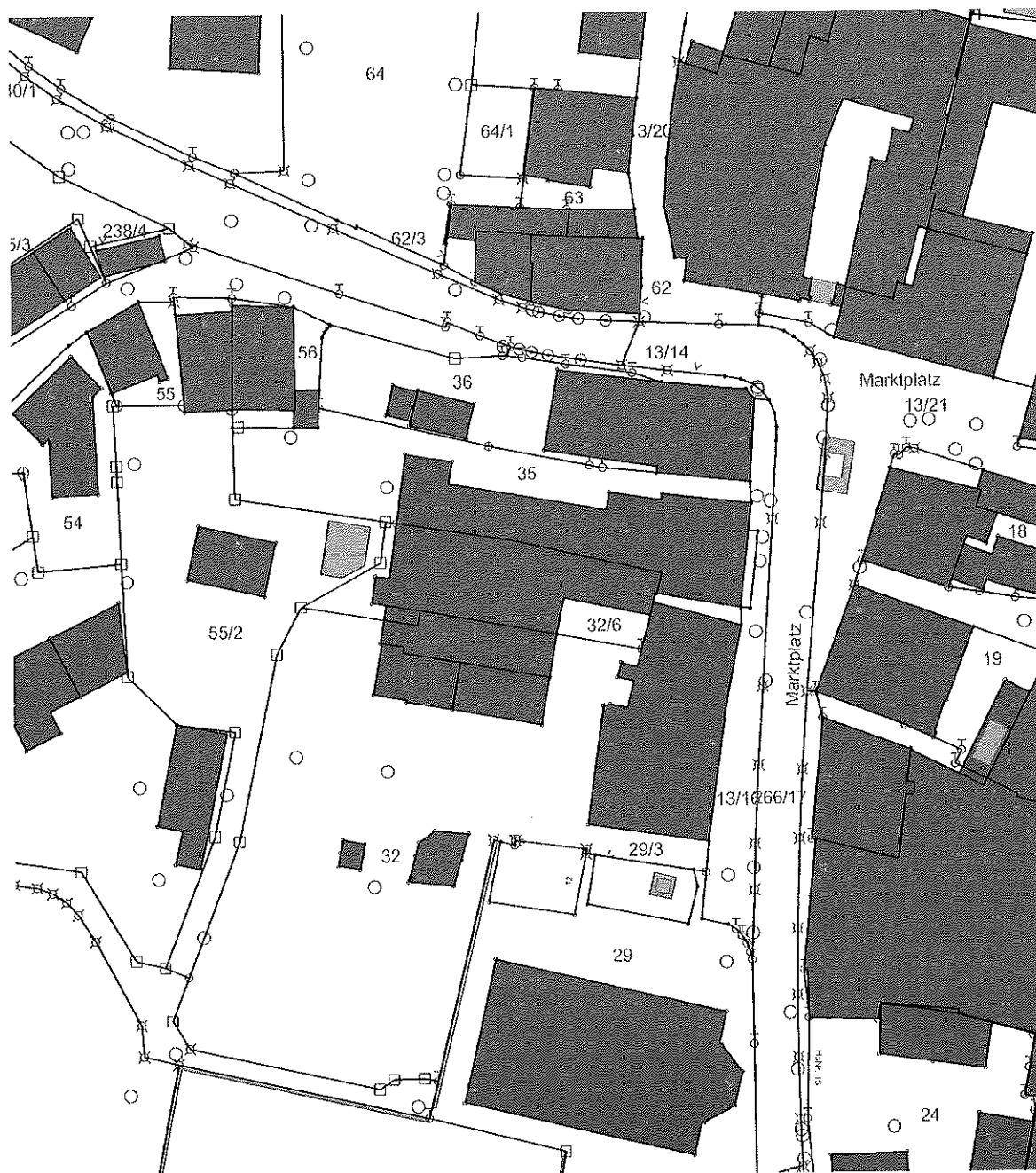
ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 2 500
mit Hinweis auf Plangebiet



ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



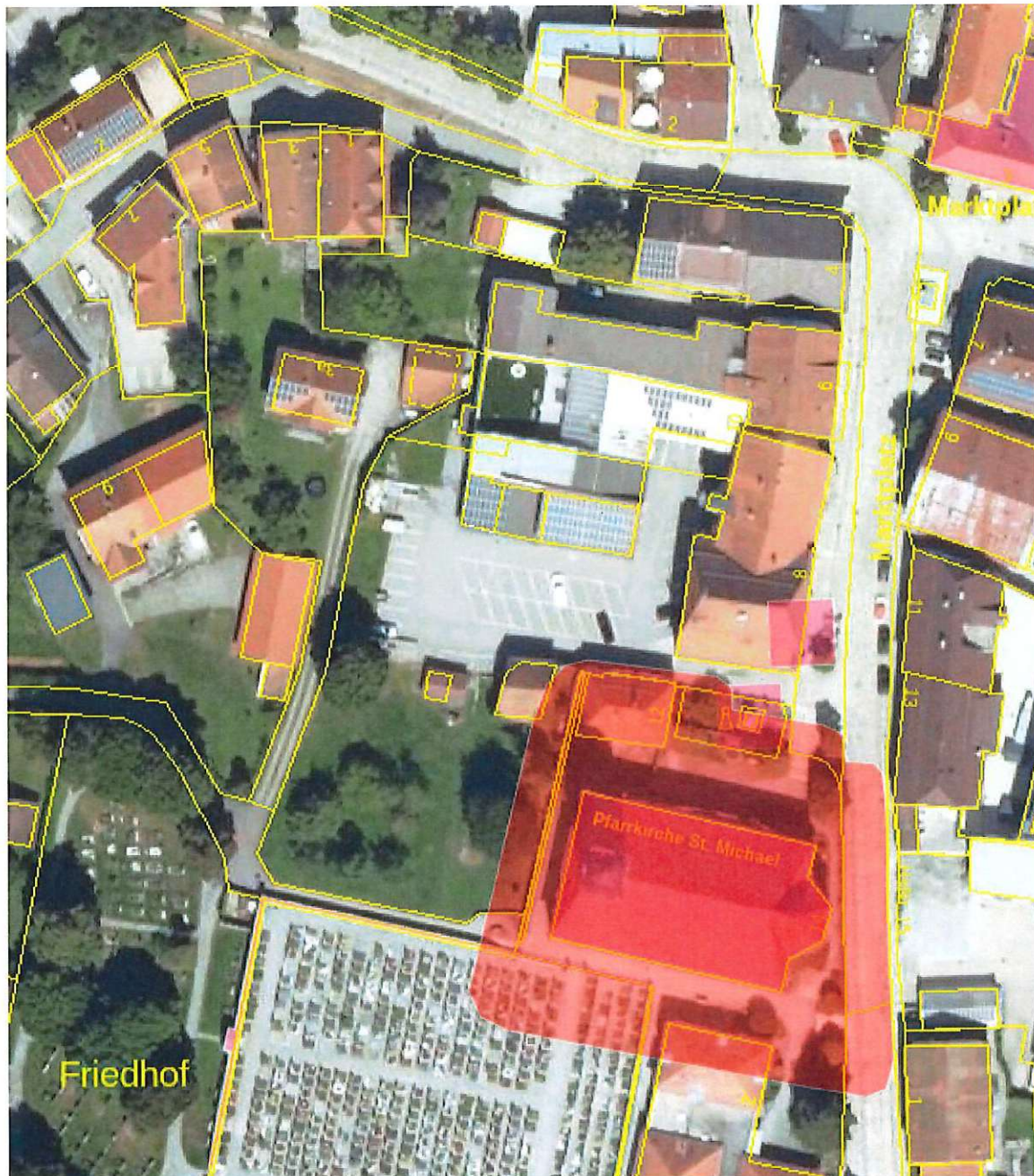
ANLAGE 3

Auszug Luftfoto mit Kataster M 1 : 2 500



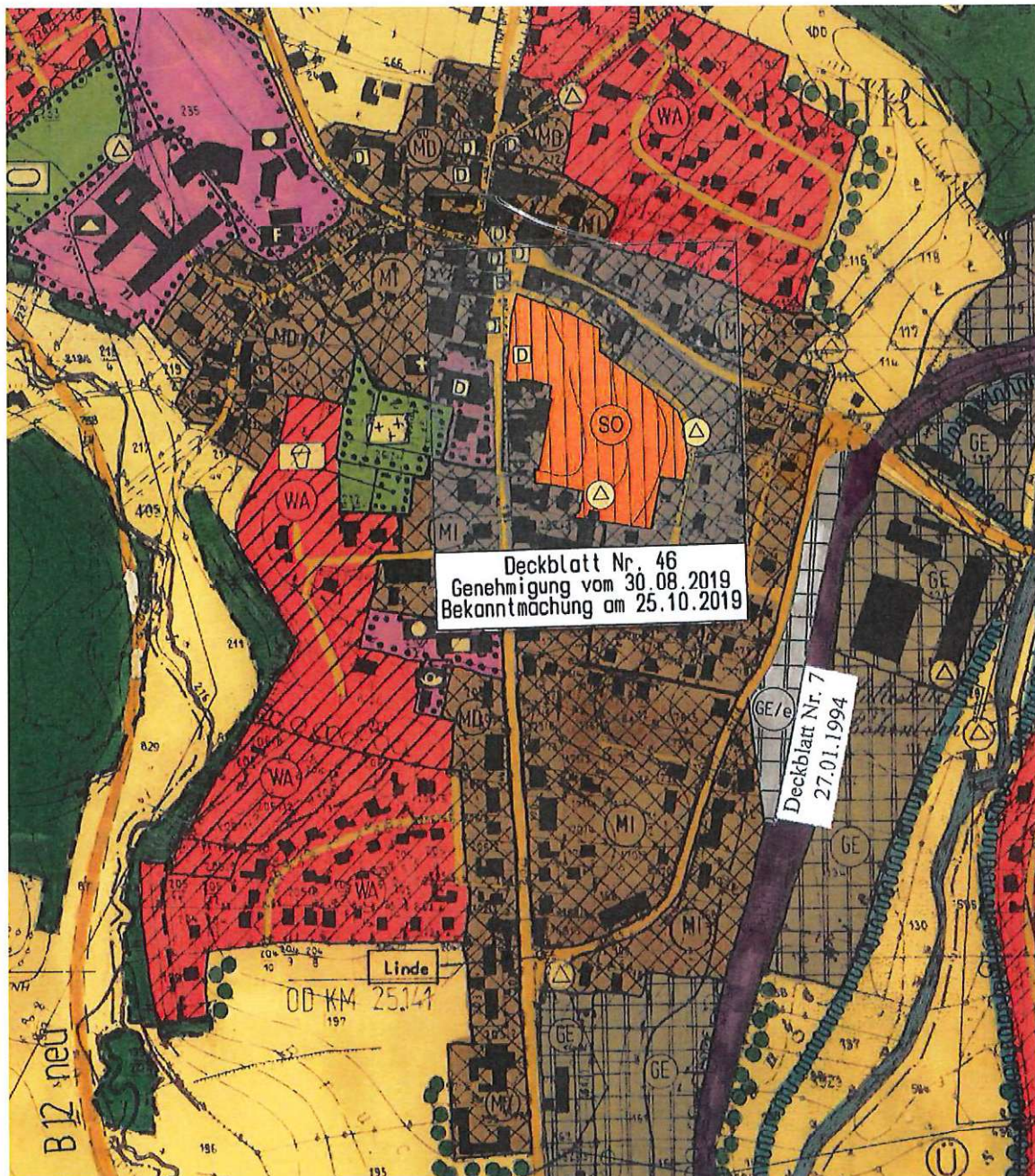
ANLAGE 4

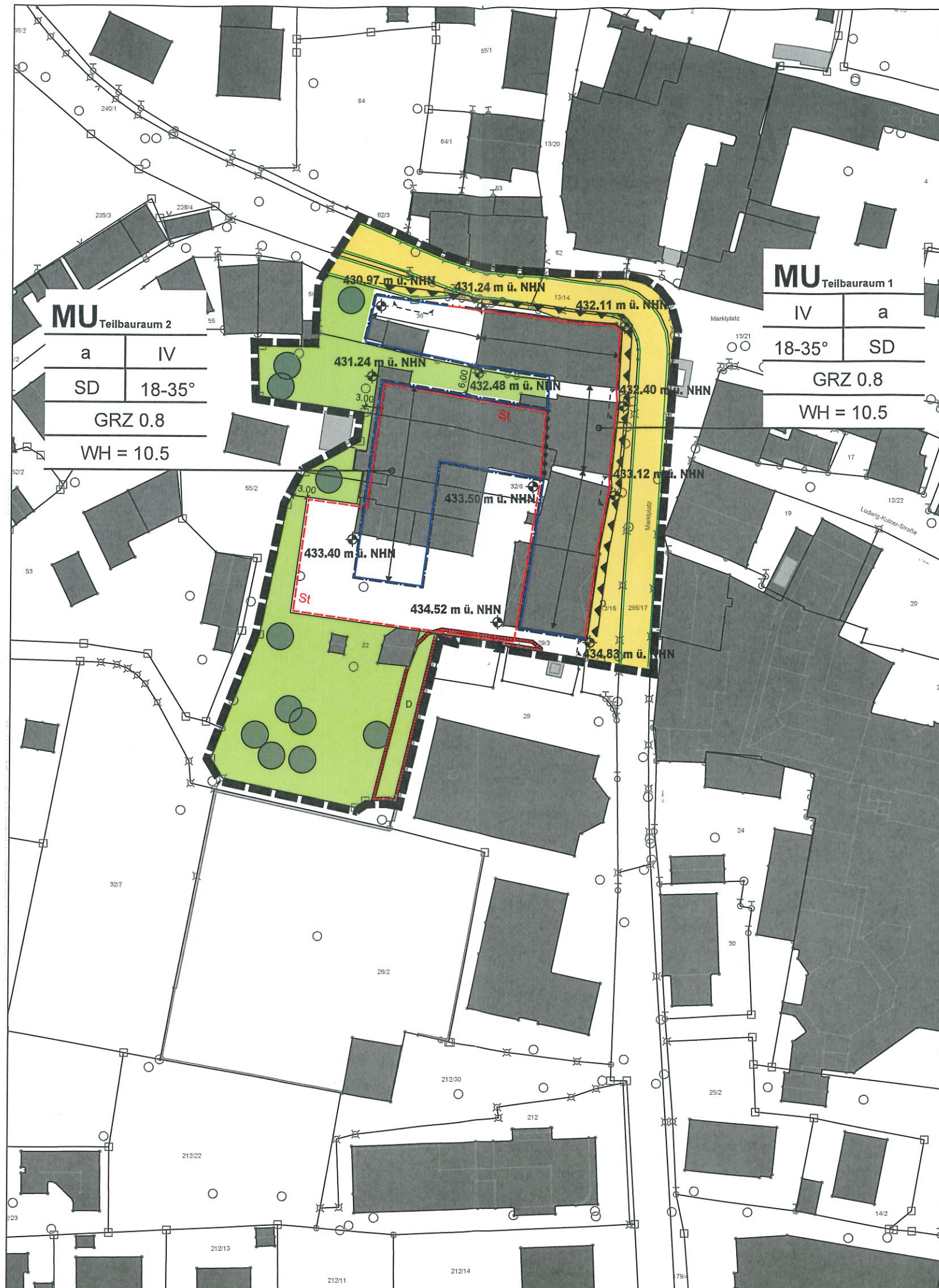
Auszug Luftfoto mit Denkmalkarte M 1 : 1 000



ANLAGE 5

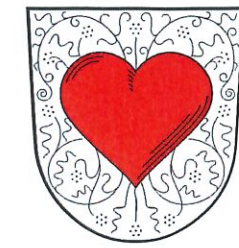
Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000





B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



ORTSMITTE RÖHRNBACH - WEST

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RÖHRNBACH
FREYUNG / GRAFENAU
NIEDERBAYERN

§3 PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	04.12.2025
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	23.03.2026
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN, DEN	15.06.2026

Ausfertigung: 31.07.26
Röhrnbach, den
MARKT RÖHRNBACH

Leonhard Meier
1. Bürgermeister

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de



SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

