

# **Markt Simbach**



**Bebauungsplan  
„Am Bahnhof“  
94436 Simbach**

## **Geänderte Fassung Deckblatt Nr. 2**

Stand: 14. Oktober 2025

### **Inhaltsverzeichnis**

- Verfahrenshinweise
- Geänderte planliche und textliche Festsetzungen
- Begründung für die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 2
- Bisherige planliche Festsetzungen

# **Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ mit Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren**

## ***Verfahrenshinweise***

### **Änderungsbeschluss**

Öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Simbach am 18. März 2025

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Änderungsentwurf lag vom 18. August 2025 bis 19. September 2025 im Rathaus Simbach zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Bekanntmachung hierzu ist am 18. August 2025 an allen Amtstafeln des Marktes Simbach öffentlich bekannt gemacht worden.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behördenbeteiligung fand mit E-Mail vom 18. August 2025 statt.

### **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Die eingegangenen Äußerungen wurden vom Marktgemeinderat Simbach in der öffentlichen Sitzung am 14. Oktober 2025 behandelt.

### **Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Änderungsentwurf lag vom 21. November 2025 bis 19. Dezember 2025 im Rathaus Simbach zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Bekanntmachung hierzu ist am 21. November 2025 an allen Amtstafeln des Marktes Simbach öffentlich bekannt gemacht worden.

### **Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behördenbeteiligung fand mit E-Mail vom 21. November 2025 statt.

### **Satzungsbeschluss**

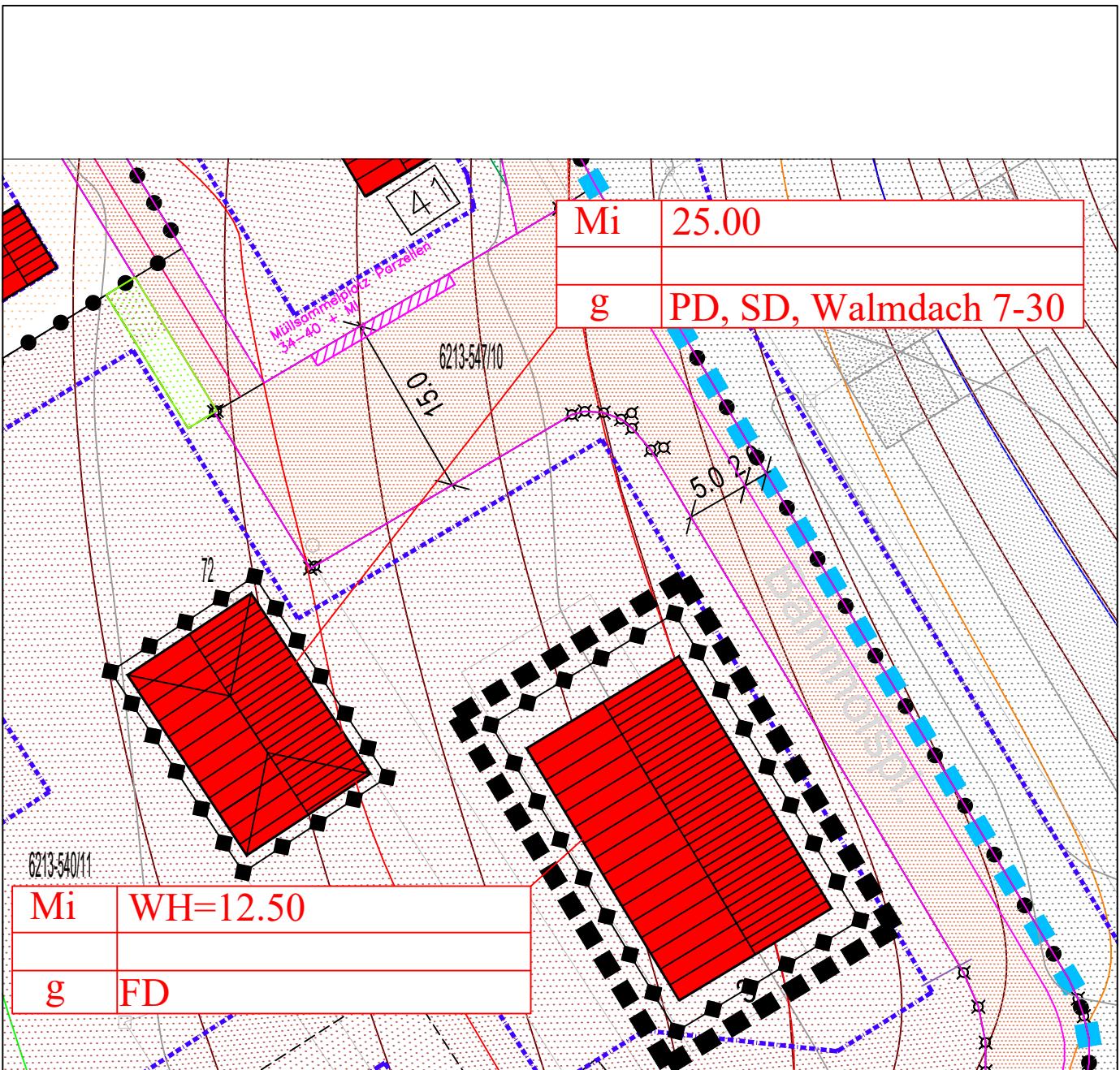
Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Simbach in der öffentlichen Sitzung am ..... 2026 als Satzung beschlossen.

### **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an allen Amtstafeln des Marktes Simbach am ..... 20.... . Die Satzungsänderung ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Simbach, den ..... 20...

Herbert Sporrer  
Erster Bürgermeister



Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan 'Am Bahnhof' tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Markt Simbach, den .....

Herbert Sporrer  
1. Bürgermeister

Siegel

**BEBAUUNGSPPLAN 'AM BAHNHOF'**  
Deckblatt Nr. 2

Markt Simbach  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk Niederbayern

Erstellt am: 18.03.2025  
Maßstab: 1:500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!





## Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 2

### III, Textliche Festsetzungen

#### 2.4.2 Im Mischgebiet

Die Wandhöhe ist talseitig mit maximal 6,65 m Höhe auszuführen. Als Ausnahme ist im Bereich des alten Silos eine Wandhöhe von 25 m zulässig.

Im Bereich der alten Lagerhalle ist eine Wandhöhe von 12,50 m zulässig, was einer 4-stöckigen Bauweise entspricht. Das unterste dieser vier Stockwerke darf grundsätzlich nur zur Schaffung von Stellplätzen verwendet werden, die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung im Zeitpunkt des Bauantrags notwendig sind. Auch zulässig sind Technikräume und die notwendigen Erschließungsräume der oberen Geschosse (Treppenhaus/ Aufzug). Sofern hiernach Flächen verbleiben, dürfen diese mit Fahrradstellplätzen oder weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO überplant werden. Eine Wohn- oder Gewerbenutzung wird für das unterste Geschoss ausgeschlossen.

### IV, Bauordentliche Festsetzungen

#### 2.0 Dachform

##### 2.2 Im Mischgebiet

Bei Gewerbegebäuden sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 7 Grad und 30 Grad zulässig. Bei Wohnhäusern sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 Grad und 35 Grad zulässig. Durch planliche Festsetzungen erlaubte Flachdächer sind als Gründächer auszuführen. Auf die Begrünung kann verzichtet werden, wenn das Dach zur Energiegewinnung genutzt wird (Photovoltaik bzw. Solar). Im Bereich der alten Lagerhalle sind nur Flachdächer zulässig.

##### 3.2 Im Mischgebiet

Für die Gewerbegebäude sind Dachsteine, Blechdeckungen, Faserzementplatten und Gründächer zulässig. Die Dachdeckung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser ist mit Dachsteinen auszuführen. Gründächer sind ebenfalls erlaubt. Auf die Begrünung kann verzichtet werden, wenn das Dach zur Energiegewinnung genutzt wird (Photovoltaik bzw. Solar).

Im Übrigen gelten die Festsetzungen aus der bisherigen Bauleitplanung

## Begründung

Der zeichnerische Teil des Deckblatts Nr. 2 umfasst die Flur Nr. 547/11 der Gemarkung Simbach.

Auf der Flur Nr. 547/11 soll eine Ersatzbebauung für das Bestandsgebäude stattfinden. Das neue Gebäude soll 4- stöckig ausgeführt werden, was einer Bebauungsplananpassung bedarf.

Im Sinne einer leichteren innerstädtischen Nachverdichtung soll die Zahl der Vollgeschosse auf 4, und die Wandhöhe auf 12,50 Meter im gekennzeichneten Bereich neu festgelegt werden. Die hier entstehende Bebauung passt sich auch durch die bereits vorhandene höhere Bebauung gut ins Erscheinungsbild ein. Die Dachform wird als Flachdach festgesetzt, dass keine verschattenden höheren Dachaufbauten errichtet werden können. Dieses kann begrünt, bzw. mit Platten zur Energiegewinnung belegt werden.

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Simbach den

Herbert Sporrer  
1. Bürgermeister

**Bisherige planliche Festsetzungen, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung überarbeitet wurden**

