

bisheriger Bebauungsplan M. 1:1000
Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03



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
 - Flurzeicherverordnung (FlurZV) 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 Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GFZ 0,6 GRZ 0,4
zulässig 2 WE pro Gebäude

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 BayZO und bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG
gem. Art. 61 BayBO

2.1 Gebäude

Dachformen: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Zehldach (ZD) - 35°
Pultdach (PD)
versetztes Pultdach (vPD) - 18°
Flachdach (FD)

Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung,
Form ist freigestellt
Abstand vom Ortsgang und untereinander
mind. 2,00 m. Die Ansichtfläche der
Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

2.5 Lärmschutzmaßnahme

Entlang der St 2119 wurde, wie im Plan ersichtlich, eine Lärmschutzwand errichtet.
Bei der im Norden liegenden Parzelle, bei der die Orientierungsüberschritten werden,
muss eine Wohnraumorientierung stattfinden, d. h. schutzbedürftige Wohn-
und Aufenthaltsräume dürfen nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.

Schutzbedürftige Räume müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schall-
gedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumlüftung) ausgestattet
werden.
Bei der Wahl der Außenbauteile müssen die Anforderungen der DIN 4109 für den
Lärmpegelbereich II berücksichtigt werden.

2.6 Regenwasserzisternen
Die Ableitung von Niederschlagswasser aus privaten Flächen erfolgt über Zisternen mit
Rückhaltevolumen. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem
Fassungsvolumen von acht Kubikmetern zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu
errichten, wobei vier Kubikmeter des aufzufangenen Oberflächenwassers vom Eigen-
tümer des Baugrundstücks genutzt werden können und die übrigen vier Kubikmeter ge-
drosselt in den öffentlichen Kanal abzuleiten sind. Es sind sämtliche auf dem Baugrund-
stück anfallende Oberflächenwasser an die Regenwasserzisterne anzuschließen.
Zur Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde ist hierbei auf entsprechende
Zugänglichkeit / Begehbarkheit zu achten.

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 dürfen diese
nur errichtet werden, wenn zur Vorrainigung des Niederschlagswassers Anlagen
verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

2.8 Bodenkennlinie
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine
denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-
behörde zu beantragen ist.

2.9 Erdgas-Hochdruckleitung
Für die innerhalb des Planbereiches dargestellte Erdgas-Hochdruckleitung wird ein
Schutzstreifen von jeweils 1,5 m links und rechts der Leitung festgesetzt, der von
jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten ist.

HINWEISE

1. Immissionen

Immissionen ergeben sich:
- durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der St 2119
- wegen der Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen

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
 Geschos-
flächenzahl Grund-
flächenzahl
 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. Grünflächen

5.1 private Grünflächen
 5.2 öffentliche Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Sta Staumurm zur Straße hin, nicht eingezäunt
 6.2 Gara, Zufahrt in Pfeilrichtung
 6.3 bestehende Lärmschutzwand
 6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 6.5 bestehende Erdgas-Hochdruckleitung

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 Gebäude mit eingezeichnetem, vorgeschlagener Firstrichtung
Die Firstrichtung muß jedoch parallel zur Längsrichtung des
Gebäudes verlaufen.
 7.2 Parzellenummer
 7.3 geplante neue Grundstücksgrenze
 7.4 Höhenlinien

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

1. Grenzstein
 2. Flurstücksnummer
 3. Flurstücksgrenze
 4. Wohngebäude
 5. Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Erweiterung des Bebauungs-
und Grünordnungsplans „Barthlmannfeld“ mit Deckblatt Nr. 02 nach Verfahren § 13b i.V.m.
§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gegeben.
- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m.
§ 13 BauGB aufgestellt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1
Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom _____
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b, 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung
gemäß § 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ den
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den _____ Siegel

Erster Bürgermeister

Ruhstorf a.d. Rott, den _____ Siegel

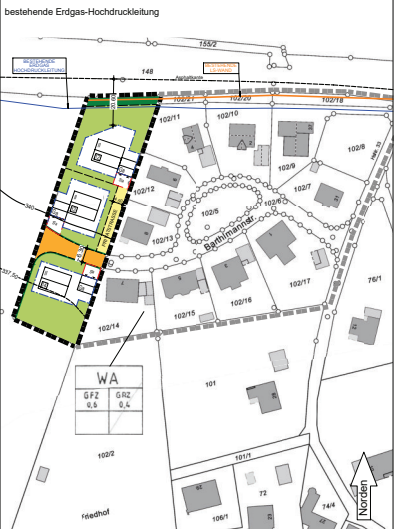
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß
§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d. Rott, den _____ Siegel

Erster Bürgermeister

Bebauungsplanänderung M. 1:1000
Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03



Traufseitige
Wandhöhe: talseitig gemessen max. 8,00 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 bei OK Atika.

2.2 Garagen, Stauraum/Garagenvorplatz und Nebengebäude

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind.
5,50 m als Stauraum, zur Straße hin eingezäunt, freigehalten werden.
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden ist der Stauraum mit wasserdurch-
lässigen 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. Erschließung

2.1 Straßen und Wege
Die Straßen und Wege werden im Rahmen der Erschließung festgelegt.

2.2 Wasserwirtschaft und Kanalisation
Das Baugebiet erhält einen Mischwasserkanal.
Haus- und Regenwasser sind gemeinsam einzuleiten.
Abwasser unterhalb der Rückstauebene sind gemäß DIN EN 12056 über
Hebepumpen rückstausicher einzuleiten.
Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird über Zisternen mit
Rückhaltevolumen geführt und über einen Drosselabfluss dem Mischwasserkanal
übergeben. Zur Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde ist hierbei auf
entsprechende Zugänglichkeit / Begehbarkheit zu achten.
Bei einer Regenwassernutzung für Toilettenspülung etc. wird empfohlen einen
separaten Wasserzähler zu installieren.

2.3 Wasserversorgung
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des
Zweckverbandes Unteres Intal.

2.4 Energieversorgung
Die Energieversorgung wird durch das Bayernwerk Netz gesichert.

3. Unfallverhütungsvorschriften
Sämtliche mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird
gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und
Rohr-Kabelschäden zu vermeiden, müssen die vord. 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 Wassereinsparung wird durch wassersparende
Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen
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
rationalen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren
angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive
Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der
Eigenheimpflanzung zu berücksichtigen.
Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der
vorhandenen Versorgungseinrichtungen (z. B. Stromverteilerkäten,
Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen.
Die Kosten für ein eventuelles Versetzen dieser Einrichtungen, soweit
überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

**BEBAUUNGSPLAN und
GRÜNORDNUNGSPLAN
„Barthlmannfeld“**



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

**ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN
Barthlmannfeld mit Deckblatt Nr. 3**

Entwurf M 1 : 1000

**Ingenieurbüro
Wurmseher**
 ARCHITEKTUR
 STATIK
 HAUS- UND
 TIEFBAU
 Hochstraße 20 - 94099 Ruhstorf
 Tel. 0853195150 Fax 08531951529
 E-mail: info@architekt-wurmseher.de

Ruhstorf/Rott, den 19.09.2022
Geändert am 26.01.2023