

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
zulässige Bebauung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO (2)

Einschränkungen der Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
nicht zulässig nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

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

zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.1 Zahl der Wohnungen

Einzelhaus, 3 Wohnungen maximal

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine
geringeren Werte ergeben

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ = 0,3

soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine
geringeren Werte ergeben

1.2.5 Wandhöhen

Für Parzellen 1-3 7,00m

Maß vom Messpunkt bis zum
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen
Abschluss der Wand. Als Messpunkt wird der
Verkehrsfächenrand auf Höhe der jeweiligen Parzellenmitten
angenommen.
Für Parzelle 3 ist der Messpunkt am Ende der Erschließungsstr.
zu verwenden.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
zulässige Bebauung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

1.3.1 Offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen
festgelegt.

2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG
gem. Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

2.1.1 Dachformen

Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach 17 - 35°
Flachdach

2.1.2 Dacheindeckung

ist freigestellt

2.1.3 Firstrichtung

Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite
des Gebäudes verlaufen.

2.1.4 Dachgauben

Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube.
Abstand vom Ortgang und untereinander 1,50 m. Die Ansichtsfläche
der Gaube darf 3,00 m² nicht überschreiten.

2.2 Garagen / Carports/ Stellplätze

Garagen und Carports sind nur im Bereich der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig
Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein
Abstand von mindestens 5,50 m Tiefe als Stauraum(nicht eingezäunt)
zu öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden. Stellplätze sind
auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
und können unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche
errichtet werden.
Für Stauraum und Stellplätze kann die private Grünfläche unterbrochen
werden. Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem eigenem
Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der
Genehmigungs-planung zu erbringen.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen
befestigten Flächen ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

- Beispiele:
- a) Granitpflaster (Klein-/ Großstein) mit Rasenfuge
 - b) Granitähnliches Betonverbundpflaster
 - c) Rasengittersteine
 - d) Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrassen)

2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch
außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen
in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 2%
der Grundstücksfläche und einer Höhe von maximal 2,5 m je
Baugrundstück zulässig.

2.4 Bauliche Einfriedung

Einfriedungen dürfen im Mittel in einer Höhe von max. 1,00 m
errichtet werden. Eine Bodenfreiheit der Einfriedungen von
mind. 10 cm ist einzuhalten. Zaunsockel sind nicht zulässig.

2.5 Topographie / Geländeverhältnisse

In den Bauanträgen sind das geplante sowie das bestehende
Gelände (Urgelände) darzustellen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-
und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen
aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen
weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-
oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur
Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden,
die der Bauart nach zugelassen sind.

2.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die
Festsetzung der Baugrenzen unberührt.
Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.

2.8 Baumfallbereich

Konstruktionen die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen
dienen und innerh. des Baumfallbereichs (i.d. R. 30m) liegen,
sind zum Schutz von Leben und Gesundheit baumfallsicher
auszuführen (z.B. verstärkter Dachstuhl, Stahlkonstruktionenu. dgl.)

HINWEISE

3.1 Garagen / Carports

Bei Errichtung von Grenzgaragen / Carports bei der auf Grund der
Topographie die mittlere Traufhöhe von 3 m überschritten
wird, werden Abstandsflächen notwendig.
Der Nachweis dazu ist bei der Genehmigungsplanung zu erbringen

3.2 Kanalisation / Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur
Erschließung bzw. Entwässerung des Baugebietes werden auch
Erschließungssysteme wie z.B. das Mono-System in Betracht
gezogen.
Das Niederschlagswasser wird
über eine Rohrleitung dem Sulzbach übergeben.
Zur Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde ist hierbei auf
entsprechende Zugängigkeit/Begebarkeit zu achten.

3.3 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig,
die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen
Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.4 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen 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 vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die
erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden

3.5 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft
ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und
Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß
hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen
landwirtschaftlichen Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und
Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden,
auch in Zukunft zu dulden.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Nummerierung nach PlanZV)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
2.5 GRZ 0,3 Grundflächenzahl
2.7 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2.9 Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
Parz. Nr. 1-3		Parzelle Nr.	
0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
2	offen	Vollgeschosse	Bauweise
max. 7,00m		max. Wandhöhe	Hausart

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche ("E")

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdische Leitung
 unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Private Grünflächen

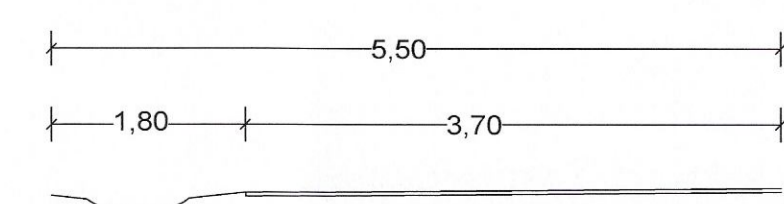
15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.15 Parzellengrenze
15.16 Parzellnummer
15.17 Messpunkt am Verkehrsflächenrand für die Wandhöhe

Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1.1 Grenzstein
1.2 Flurstücksnummer
1.3 Flurstücksgrenze
1.4 Nutzungsartgrenzen
1.5 Wohngebäude
1.6 Nebengebäude

Vorschlag zur Erschließung



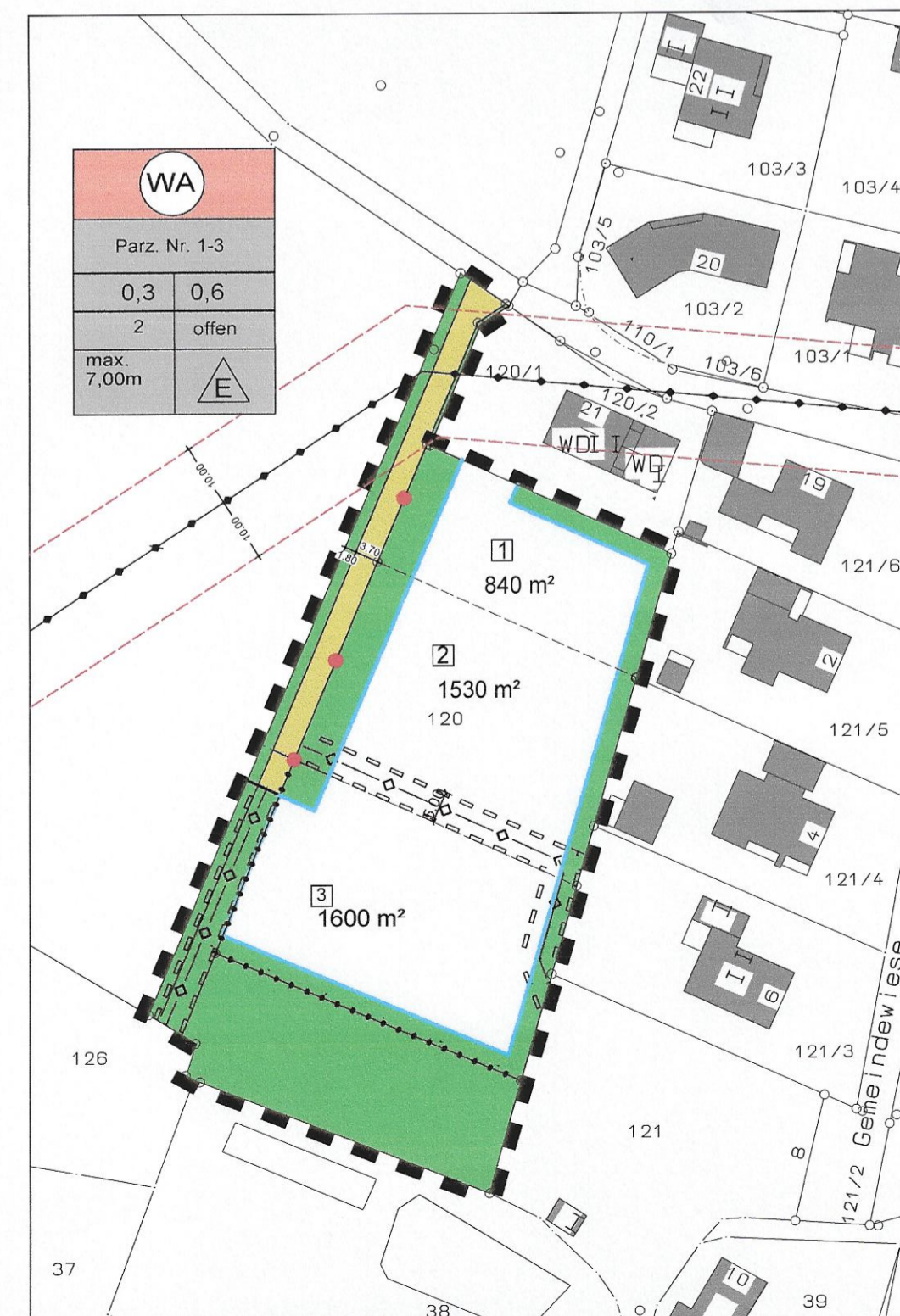
Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gemeindewiese II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.03.2020 wurden
die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020
bis 27.04.2020 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.03.2020 wurde mit der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2020 bis 27.04.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Den nach den Stellungnahmen der Fachstellen überarbeiteten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungs-
planes mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2020 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am
09.11.2020 gebilligt.
6. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.10.2020
wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2020 bis 23.12.2020 erneut eingeholt.
7. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.10.2020 wurde mit Begründung
gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2020 bis 18.12.2020 erneut
öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.04.2021 den Bebauungs- und
Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2021 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 04. MAI 2021 (Siegel)
Erster Bürgermeister

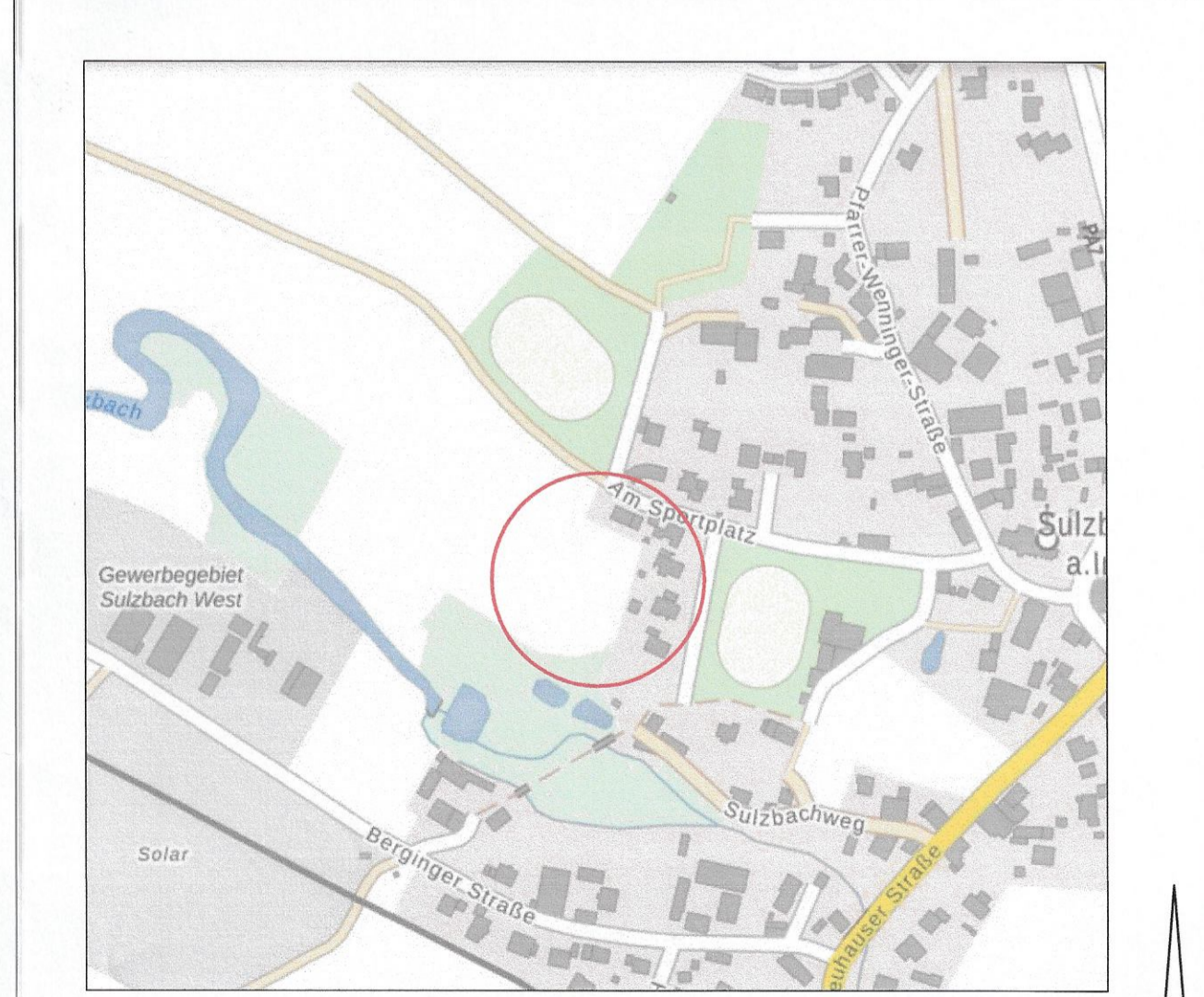
Ruhstorf a.d. Rott, den 04. MAI 2021 (Siegel)
Erster Bürgermeister

Ruhstorf a.d. Rott, den 05. MAI 2021 (Siegel)
Erster Bürgermeister



Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA "Gemeindewiese II"

Gemeinde: Markt Ruhstorf
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Übersichtslageplan ohne Maßstab
Lageplan Bebauungsplan M. 1 : 1000

Ingenieurbüro Wurmseher
ARHITEKTUR STATIK HAUSTECHNIK TIEFBAU

Hochstr. 20 - 94099 Ruhstorf
Tel. 08531/93150 Fax 08531/931529
E-mail: info@architekt-wurmseher.de

Ruhstorf/Rott, den 16.03.2020
geä. am 30.10.2020
Endfassung vom 19.04.2021