



- ### PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA ALLGEMEINES WOHNGBIET (§4 BAUNVO)  
 WA1 ZULÄSSIG MAX. 3 WE (WOHNEINHEITEN) PRO GEBÄUDE BZW. 2 WE JE DOPPELHAUSHÄLFTE  
 WA2 ZULÄSSIG MAX. 2 WE JE GEBÄUDE/DOPPELHAUSHÄLFTE
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL, HÖCHSTZULÄSSIG  
 GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, HÖCHSTZULÄSSIG  
 WH max WANDHÖHE, MAX. ZULÄSSIG (SIEHE PLANEINTRAG)
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN**

OFFENE BAUWEISE  
 EINZELHAUSER ZULÄSSIG  
 EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG  
 BAUGRENZE, DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6, BAYBO SIND EINZUHALTEN
  - VERKEHRSLÄCHEN**

STRASSENABGRENZUNGSLINIE  
 VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTLICH  
 VERKEHRSLÄCHEN, PRIVAT  
 GEHWEG, PRIVAT  
 GEH-/FAHRT- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND GEMEINDE  
 ZUFAHRT
  - VERSÖRGUNGSLEITUNGEN**

SCHMUTZWASSERLEITUNG  
 REGENWASSERLEITUNG  
 REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN, ÖFFENTLICH
  - GRÜNORDNUNG**

BAUM ZU PFLANZEN  
 PRIVATGARTEN
  - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

GELTUNGSBEREICH  
 SD/WD/PD SATTEL-/WALM-/PULTDACH ZULÄSSIG  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
 ST STELLPLATZ  
 SICHTDREIECK  
 FIRST PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSSEITE  
 GARAGENGEBÄUDE/NEBENGEBÄUDE

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- HAUPTGEBÄUDE**

DACHFORM ZULÄSSIG SIND SATTEL-/WALMDACH UND PULTDACH; NEIGUNG MAX. 22° FÜR GARAGEN SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG  
 DACHDECKUNG GENEIGTE DÄCHER: ZIEGEL ODER METALLDECKUNG; BESCHICHTET  
 UNZULÄSSIG SIND BLEIDÄCHER; UNBESCHICHTETE METALLDÄCHER ÜBER 50QM BENÖTIGEN VOREINIGUNG NACH ART, DIE ZUGELASSEN IST.
  - GARAGEN/NEBENGEBÄUDE**

GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, NEBENGEBÄUDE NACH §19 BAUNVO AUCH AUSSERHALB DES BAURAUMES. BEI HANGGARAGEN MIT UNTERKELLERUNG IST AUSNAHMSWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES EINE DURCHSCHNITTICHE HÖHE VON 4,80 M ZULÄSSIG; ANGRENZEND ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GILT ART 6 BAYBO. AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUTE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
  - STELLPLÄTZE**

AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK IST EIN STELLPLATZ PRO WOHNUNG BZW. MIND. 2 STELLPLÄTZE PRO EINZELHAUS ZU ERRICHTEN. DIESE SIND MIT SICHERFAHIGEN BELAGEN HERZUSTELLEN
  - STÜTZMAUERN**

GELÄNDEBEDINGTE STÜTZMAUERN SIND IN EINER HÖHE BIS MAX. 1,80 m ZULÄSSIG.
  - AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN**

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS ZU 1,80 m ZULÄSSIG. ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST IM BEREICH DER ZUFAHRTEN (GARAGEN/STELLPLÄTZEN) DIE AUFSCHÜTTUNG/ABGRABUNG AUF STRASSEN-NIVEAU ZULÄSSIG. AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE ÜBERGÄNGE WEICH ZU MODELLIEREN

- ### HINWEISE
- 183/24 FLURNUMMER  
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 BESTEHENDE GEBÄUDE  
 GRUNDSTÜCKSTEILUNG; VORGESCHLAGEN  
 GEPLANTES GEBÄUDE  
 NUMMERIERUNG DER BAUPARZELLEN  
 HÖHENLINIEN  
 GELÄNDESCHNITT
- ### 0.6 EINFRIEDUNGEN
- ZULÄSSIGE HÖHE: MAX. 1,50 M  
 ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG.  
 IM BEREICH ÖFFENTLICHER STRASSEN IST EIN ABSTAND VON MIND. 50 CM EINZUHALTEN. IM BEREICH DER MEHRFAMILIENHAUSER IST AUF ZAUNE WEITGEHEND ZU VERZICHTEN.
- ### 0.7 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG
- DAS HAUSLICHE ABWASSER IST AN DEN BESTEHENDEN SCHMUTZWASSERKANAL IN DER PASSAUER STRASSE ANZUSCHLIESSEN.
- ### 0.8 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
- FÜR DIE ENTWÄSSERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SORGT EIN STAUHAUSENBEHALTER, DER DAS OBERFLÄCHENWASSER ALLER PARZELLEN - SOWEIT ES NICHT AUF DEM JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCK IN ZISTERNEN GESAMMELT UND VERBRAUCHT WIRD - RÜCKHALT. DER STAUHAUSENBEHALTER WIRD SO DIMENSIONIERT, DASS EINE GEDROSSELTE ABGABE AN DAS KOMMUNALE ABWASSERSYSTEM ERFOLGEN KANN.
- ### 0.9 GRÜNORDNUNG
- DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND UNTER VERWENDUNG BODENSTÄNDIGER BÄUME UND STRÄUCHER SOWIE WIESEN- UND RASENFLÄCHEN GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.  
 PRO PARZELLE SIND IM WA 1 ZWEI LAUBBÄUME 1.BIS 3. ORDNUNG DER PFLANZLISTEN ODER ZWEI OBSTBAUM HOCHSTÄMME DER PFLANZLISTE ALS HAUSBÄUME ZU PFLANZEN. IM WA1 IST JEWEILS 1 HAUSBAUM ZU PFLANZEN. DIE IM PLAN DARGESTELLTEN STANDORTE KÖNNEN VERSCHOBEN WERDEN.  
 PFLANZLISTEN  
 BÄUME 1. ORDNUNG, HOCHSTÄMME (3xv, m.B.) STAMMUMFANG >14 - 16 cm  
 WINTERLINDE TILIA CORDATA  
 SPITZAHORN ACER PLATANOIDES  
 BERGAHORN ACER PSEUDO-PLATANUS  
 STIELEICHE QUERCUS ROBUR  
 VOGELKIRSCH PRUNUS AVIUM  
 BÄUME 2. ORDNUNG, (3xv, m.B.) STAMMUMFANG >12 - 14 cm  
 FELDAHORN ACER CAMPESTRE  
 HAINBUCH CARPINUS BETULUS  
 HOLZBIRNE PYRUS COMMUNIS  
 MEHLBEERE SORBUS ARIA  
 VOGELBEERE SORBUS AUCCUPARIA  
 OBSTBÄUME (3xv, m.B.) STAMMUMFANG >12 - 14 cm  
 APFELSORTEN, Z.B. JAKOB FISCHER, KAISER WILHELM, GEFLAMMTER KARDINAL ETC.  
 KIRSCHSORTEN Z.B. FRÜHSORTEN WIR BURLAT, MERTON, GLORY ETC.  
 BIRNENSORTEN Z.B. GUTE LUISE, ALEXANDER  
 ZWETSCHGENSORTEN Z.B. HAUSZWETSCHGE  
 WALNUS  
 LAUBSTRÄUCHER, STR 4 TRIEBE (2xv O.B.) 60 - 100 cm  
 AUTOCHTHONER HERKUNFT  
 HASELNUSS CORYLUS AVELLANA  
 HUNDSROSE ROSA CANINA  
 KORNELKIRSCH CORNUS MAS  
 ROTER HARTRIEGEL CORNUS SANGUINEA  
 GEMEINER LIGUSTER LIGUSTRUM VULGARE  
 SCHLEHE PRUNUS SPINOSA  
 HOLUNDER SAMBUCUS NIGRA  
 SALWEIDE SALIX CAPREA

- ### 0.10 ARTENSCHUTZ
- MASSNAHMEN ZUR KONFLIKTVERMEIDUNG  
 DIE FÄLLUNG VON STRÄUCHERN ZUR BAUFELDREIMACHUNG WIRD AUSSERHALB DER VOGELBRUTZEIT UND SOMIT ZWISCHEN DEM 1.OKTOBER UND 28./29. FEBRUAR FESTGESETZT.
- ### 0.11 SCHALLSCHUTZ
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN FÜR DIE PARZELLEN 1 - 3  
 DIE WOHN-, SCHLAF- UND AUFENTHALTSRÄUME SIND NACH MÖGLICHKEIT AUF DER DER STAATSSTRASSE ST 2619 ABGWANDTE SEITE HIN ZU ORIENTIEREN, D.H. AUF DER NÖRDLICHEN SEITE DER BETREFFENDEN WOHNHAUSER ZU ERRICHTEN.  
 IN DIE WOHN-, SCHLAF- UND SONSTIGEN AUFENTHALTSRÄUME DER BETREFFENDEN WOHNGEBÄUDE AN DER STAATSSTRASSE ST 2619 SIND FENSTER MIT EINER AUSREICHEND DIMENSIONIERTEN MINDESTSCHALLKLASSE EINZUBAUEN. (VERGLEICHE HIERZU DIE VDI-RICHTLINIE 2719 "SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN")  
 SOWEIT BALKONTÜREN, ROLLADENKÄSTEN ODER ÄHNLICHE BAUTEILE VORGEGEHEN SIND, MÜSSEN DIESE EBENFALLS DAS AUSREICHEND DIMENSIONIERTE SCHALLDÄMMMASS AUFWEISEN. DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTER LÜFTUNGSEINHEIT WIRD EMPFOHLEN. AUF DER DEM EMITTENTEN ABGWANDTEN GEBÄUDESEITE DES WOHNHAUSES KÖNNEN FENSTER MIT EINEM UM 5DB GERINGEREM BEWERTETEM SCHALLDÄMMMASS VERWENDET WERDEN.  
 DURCH DEN EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE VON DER STAATSSTRASSE ST 2619 AUSGEHENDEN LARMISSIONEN WENIGER VERMINDERT WERDEN. DASS INNERHALB DER GEPLANTEN WOHN-, AUFENTHALTS- UND SCHLAFRÄUME DIE IMMISSIONSWERTE VON TAGS/35 DB (A) NACHTS 25 DB(A) NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.  
 DER IMMISSIONSWERT FÜR DIE NACHTZEIT GILT AUCH DANN ALS ÜBERSCHRITTEN, WENN EIN MESSWERT DEN IMMISSIONSWERT UM MEHR ALS 10 DB(A) ÜBERSCHREITET. DIE RICHTWERTE FÜR DEN BEURTEILUNGSPEL SIND AUF EINEN BEZUGSZEITRAUM VON 16 STUNDEN WÄHREND DES TAGES UND DIE UNGUNSTIGSTE STUNDE WÄHREND DER NACHT (22:00 UHR BIS 06:00 UHR) BEZOGEN.  
 ZUR EINHALTUNG BZW. UNTERSCHREITUNG DER VORGENANNEN IMMISSIONSWERTWERTE SIND AUSREICHENDE SCHALLDÄMMMASSE AN SÄMTLICHEN AUSSENHAUTELEMENTEN VORZUSEHEN. DIE FESTLEGUNG DER SCHALLSCHUTZKLASSEN DER LÄRMSCHUTZFENSTER ENTSPRECHEND DER VDI-RICHTLINIE 2719 HAT IN ENGER ZUSAMMENARBEIT MIT EINEM SCHALLTECHNISCHEN BERATUNGSBURO ZU ERFOLGEN.  
 DIE FORDERUNG DER EINHALTUNG DER IMMISSIONSWERTE VON TAGS/NACHTS 35/25DB(A) WIRD ZWINGEND VORGESCHRIEBEN.  
 FALLS DESHALB BIE WOHN-, SCHLAF- UND SONSTIGEN AUFENTHALTSRÄUMEN SCHALLSCHUTZFENSTER ANWENDUNG FINDEN, IST AUCH BEI DAUERND GESCHLOSSENEN FENSTERN EINE AUSREICHENDE LÜFTUNG SICHER ZU STELLEN (Z.B. DURCH INTERGRIERTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN)
- ### 0.12 AUFLAGEN BZGL. DER STAATSSTRASSE 2619
- ABSTAND ZUR STAATSSTRASSE VOM NÄCHSTGELEGENEN FAHRBAHNRAND DER STAATSSTRASSE IST ÜBER DEN BESTAND HINAUS FOLGENDER ABSTAND EINZUHALTEN:
- |   |            |     |
|---|------------|-----|
| BIS ZU DEN GEBÄUDEN                                       | PLANGEMÄSS | 6 m |
| BIS ZU DEN STELLPLÄTZEN INCL. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN | MINDESTENS | 3 m |
| BIS ZU EINZAUNUNGEN                                       | MINDESTENS | 3 m |
| BIS ZU ANPFLANZUNGEN                                      | MINDESTENS | 3 m |
- 1) JEDOCH STETS AUSSERHALB STRASSENGRUND UND SICHTDREIECKE GEMÄSS ZIFFER 4

- ### SICHTDREIECKE
- DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE BEI ÖFFENTLICHEN KREUZUNGEN UND EINMÜNDUNGEN SOWIE PRIVATZUFÄHRTEN SIND VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW. FREIZUHALTEN. DIE MEHR ALS 80 cm ÜBER DIE FAHRBAHNÖBERKANTE DER STAATSSTRASSE RAGEN.
- |      |   |
|------|---|
| 70 m | BEIDERSEITS IN RICHTUNG MARKTMITTE/EHOLFING IM ZUGE DER ST2619                            |
| 5 m  | IM ZUGE DER PRIVATZUFÄHRTEN/GARAGENZUFÄHRTEN GEMESSEN VOM ÄUSSEREN RAND DER STAATSSTRASSE |
- ### ENTWÄSSERUNG DER BAUFÄCHEN
- ABWASSER UND OBERFLÄCHENWASSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFÄCHEN EINSCHL. VERKEHRSLÄCHEN NICHT AUF DEN STRASSENGRUND DER STAATSSTRASSE BZW. IN STRASSENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGEGLEITET WERDEN.  
 HINWEISE  
 BODENDEKUNDFLEGERISCHE BELANGE  
 EVENTUELL ZU TAGE TRETTENDE BODENDEKUNDFLEGERISCHE BELANGE DER MELDEPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMAL-SCHUTZBEHÖRDE GEMÄSS ART. 8 ABS. 1-2 BAYDSCHG.  
 ZUR ANZEIGE VERPFLICHTET SIND AUCH DER EIGENTÜMER DES GRUNDSTÜCKS SOWIE DER UNTERNEHMER UND LEITER DER ARBEITEN, DIE ZU DEM FUND GEFÜHRT HABEN. ENTSPRECHEND ART. 8 ABS.2BAYDSCHG SIND DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT BIS ZUM ABLAUF EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN, WENN NICHT DIE UNTERE DENKMAL-SCHUTZBEHÖRDE DIE GEGENSTÄNDE VORHER FREIGIBT ODER DIE FORTSETZUNG DER ARBEITEN GESTATTET.
- ### VERSÖRGUNG MIT NIEDERSPANNUNGSKABEL
- IM ÜBERPLANTEN BEREICH BEFINDEN SICH ANLAGENTEILE DER BAYERNWERK NETZ GMBH ODER ES SOLLTEN NEUE ERSTELLT WERDEN.  
 EINE KABELVERLEGUNG IST IN DER REGEL NUR IN GEHWEGEN, VERSÖRGUNGSSTREIFEN ODER GRÜNSTREIFEN OHNE BAUMBESTAND MÖGLICH. BEGINN UND ABLAUF DER ER-SCHLIESSUNGSMASSNAHMEN SIND FRÜHZEITIG (MIND. 3MONATE) VOR BAUBEGINN DER BAYERNWERK NETZ GMBH SCHRIFTLICH MITZUTEILEN
- ### OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGENEREIGNISSE
- WEGEN DER STARK-NIEDERSCHLÄGE MIT EXTREMEN REGENINTENSITÄTEN MUSS JEDER BAUWERBER EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK ERGRIFFEN.
- ### LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG
- DIE AN DAS PLANGEBIET ANGRENZENDE FLÄCHE (ANGRENZEND AN EICHENDORFSTRASSE) IST IN LANDWIRTSCHAFTLICHER BEWIRTSCHAFTUNG. HIERMIT VERBUNDENE EMISSIONEN IM ÜBLICHEN MASS SIND VON DEN KUNFTIGEN BEWOHNERN IN KAUF ZU NEHMEN. DIES SIND INSBESONDERE STAUB-, GERUCHS- UND LÄRMIMMISSIONEN DURCH MASCHINEN, BODENBEARBEITUNG UND AUSBRINGUNG VON MIST, GÜLLE UND PFLANZENSCHUTZMITTELN.
- ### ALTLASTEN
- ES WIRD EMPFOHLEN, BEI EVT. ERFORDERLICHEN AUSHUBARBEITEN DAS ANSTEHENDE ERDREICH GENERELL VON EINER FACHKUNDIGEN PERSON ORGANOLEPTISCH BEURTEILEN ZU LASSEN. BIE OFFENSICHTLICHEN STÖRUNGEN ODER ANDEREN VERDACHTSMOMENTEN IST DAS LANDRATSAMT BZW. DAS WWA DEGGENDORF ZU INFORMIEREN.
- ### ABFALLENTSORGUNG
- DIE ABFALLENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DIE EICHENDORFSTRASSE UND PASSAUER STRASSE. DIE AUSWEISUNG UND OPTIMALE GESTALTUNG VON AUSREICHENDEN STELLPLÄTZEN FÜR ABFALLBEHALTER IST VORZUSEHEN.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- DER MARKTGEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 01.07.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "JOSEFSHÖHE 1" NACH VERFAHREN 13a BAUGB BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
  - ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §§ 13a, 4 Abs.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... BETEILIGT.
  - DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §§13a, 4 Abs.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
  - ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS §§ 13a, 4 Abs.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ERNEUT BETEILIGT.
  - DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ..... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §§13a, 3Abs. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
  - DER MARKT RUHSTORF HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM ..... DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. §10 Abs. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- ....., DEN .....  
 GEMEINDE SIEGEL
- .....  
 BÜRGERMEISTER
7. AUSFERTIGUNG
- ....., DEN .....  
 GEMEINDE SIEGEL
- .....  
 BÜRGERMEISTER
8. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM ..... GEMÄSS §10 Abs. 3HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.
- ....., DEN .....  
 GEMEINDE SIEGEL
- .....  
 BÜRGERMEISTER

- ### BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "JOSEFSHÖHE 1" GEMARKUNG RUHSTORF
- GEMEINDE: RUHSTORF A.D. ROTT  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
- 
- ....., DEN .....  
 GEMEINDE SIEGEL
- .....  
 BÜRGERMEISTER
- |          |            |        |            |       |
|----------|------------|--------|------------|-------|
| M 1:1000 | BEARBEITET | STATUS | DATUM      | NAME  |
|          | ERGÄNZT    |        | 02.03.2020 | HUBER |
|          |            |        |            |       |
- H/B = 300 / 1505 (0,45m²)  
 Alplan 201