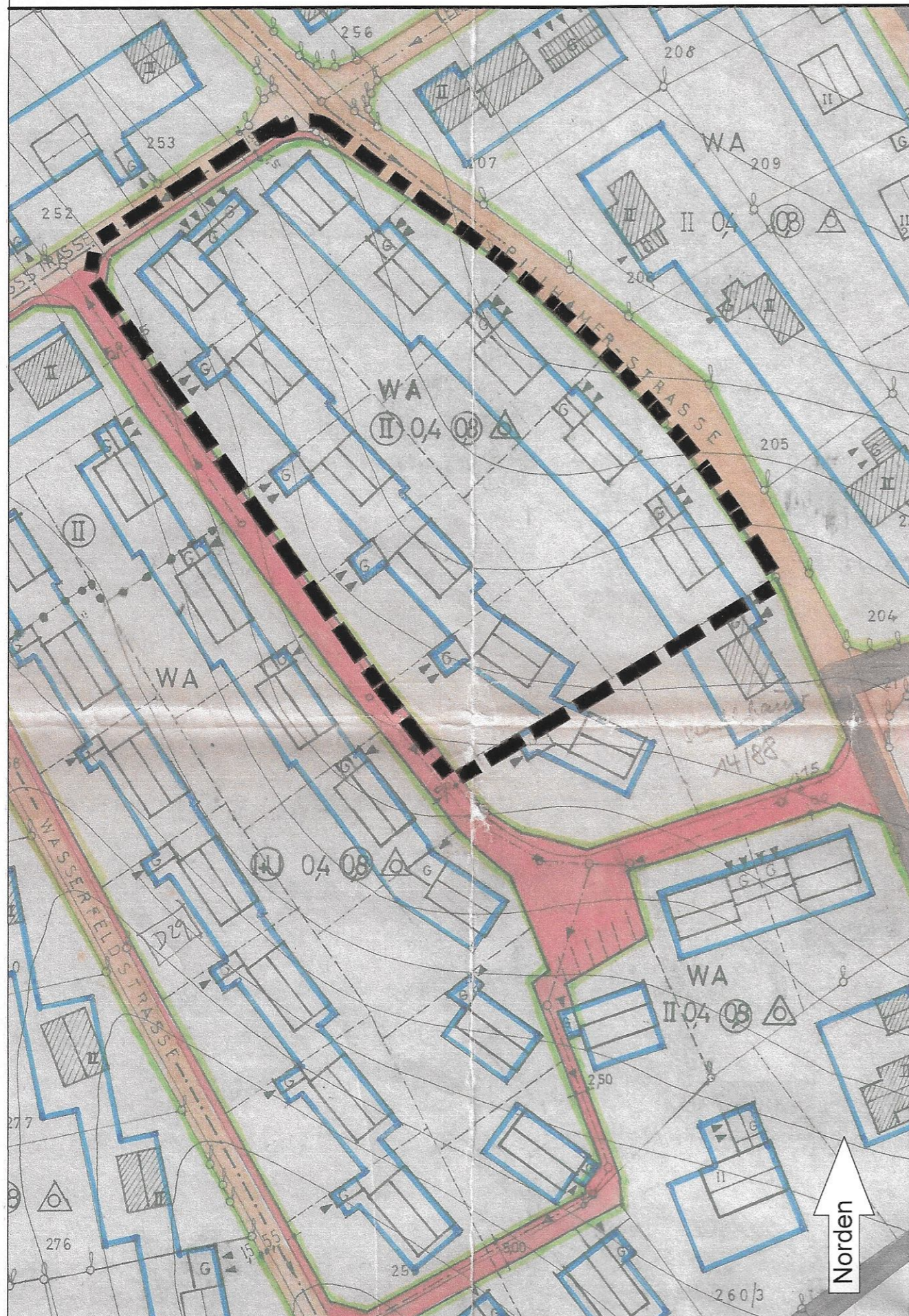
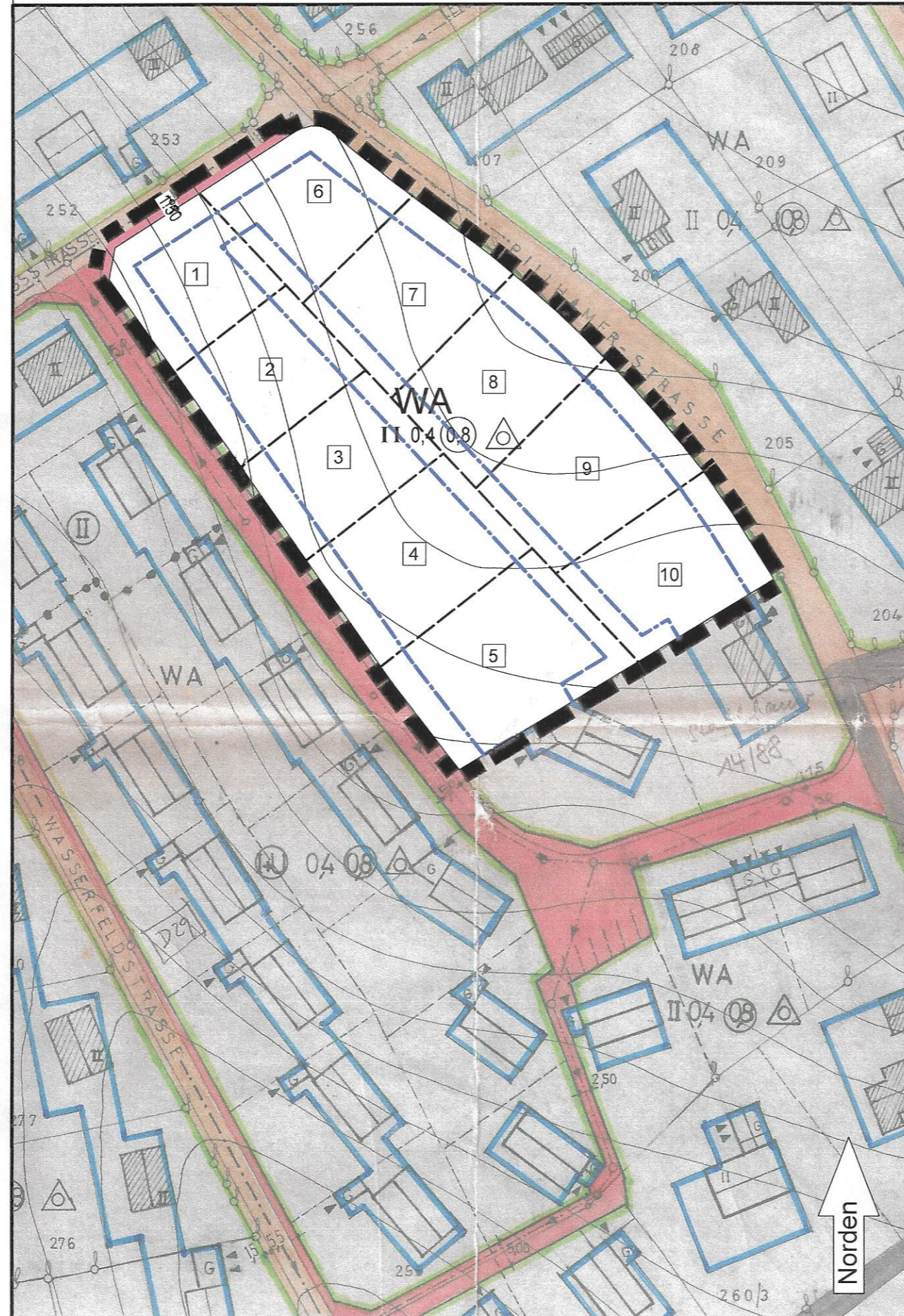


bisheriger Bebauungsplan M. 1:1000
Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 31



Bebauungsplanänderung M. 1:1000
Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 31



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2021 die Änderung des Bebauungsplanes "Wasserfeldstraße" mit Deckblatt Nr. 31 nach Verfahren §13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2021 ortsüblich bekannt gegeben.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2021 bis 04.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.07.2021 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2021 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 01. FEB. 2022 Siegel

[Signature]
Erster Bürgermeister

6. Ausfertigung

Ruhstorf a.d. Rott, den 01. FEB. 2022 Siegel

[Signature]
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01. FEB. 2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

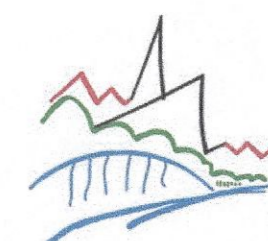
Ruhstorf a.d. Rott, den 01. FEB. 2022 Siegel

[Signature]
Erster Bürgermeister

GEGÜBERSTELLUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
FÜR DEN GELTUNGSBREICH DES DECKBLATTES NR. 31

		URPLAN	DECKBLATT NR. 31
zu Ziffer 1.5	Firstrichtung	die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.34-2.37	die Firstrichtung ist freigestellt
zu Ziffer 1.6	Gestaltung der baulichen Anlagen	1.63 zu 2.36 Dachform Satteldach 20° - 25°	1.63.1 zu 2.36 Satteldach 20° - 35° Walmdach 16°-25° Zeltdach 16°-25° versetztes Pultdach oder Pultdach 16°-20°
		Dachgauben unzulässig	zulässig ab 30° Dachneigung, Form ist freigestellt Abstand vom Ortgang und untereinander 2,00 m. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 3,0 m² nicht überschreiten.
		Traufhöhe talseits gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 6,50m	talseits gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 7,50m
		1.64 zu 2.38 Garagen und Nebengebäude Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen. Bei Grenzanbau nach Art.7 Abst. 5 BayBo höchstens 2,75m Firsthöhe.	1.64.1 zu 2.38 Garagen und Nebengebäude sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage 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. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.
Dacheindeckung	1.65 Material: Falzpfannen oder Asbestzement-Wellplatten Farbe: dunkelbraun Ortgang: 10 - 30 cm Überstand Traufe: 10 - 30 cm Überstand	1.65.1 Material, Farbe, Ortgang und Traufüberstände sind freigestellt	
Einfriedungen	1.66 Art: Holzlatenzaun mit Beton- oder Natursteinsockel Höhe: über Straßenoberkante 1,10m Ausführung: mit Holzimprägnierungsmittel gestrichen oder: Art: Maschendrahtzaun mit Hecke hinterpflanzt Höhe: über Straßenoberkante 1,10m Ausführung: Maschendrahtzaun an Stahirohren oder Formstahlstäben befestigt	1.65.1 Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ansonsten straßenseitig: Mauern in jeglicher Art und Material unzulässig Art und Material von Zäunen freigestellt, Höhe max. 1,00 m nachbarseitig: freigestellt Sockel: unzulässig Hinterpflanzung: bodenständige Arten	

BEBAUUNGSPLAN
„Wasserfeldstraße“



MARKT : Ruhstorf a.d. Rott
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Wasserfeldstraße mit Deckblatt Nr. 31

M 1 : 1000

ERGÄNZUNG DER PLANLICHEN HINWEISE

- 3.7 Parzellenteilung
- 3.8 Parzellennummer

ERGÄNZUNG VON HINWEISEN

4. BODENDENKMÄLER
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.

Ingenieurbüro
Würmseher

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



Ruhstorf/Rott, den 12.04.2021
Endfassung vom 05.07.2021