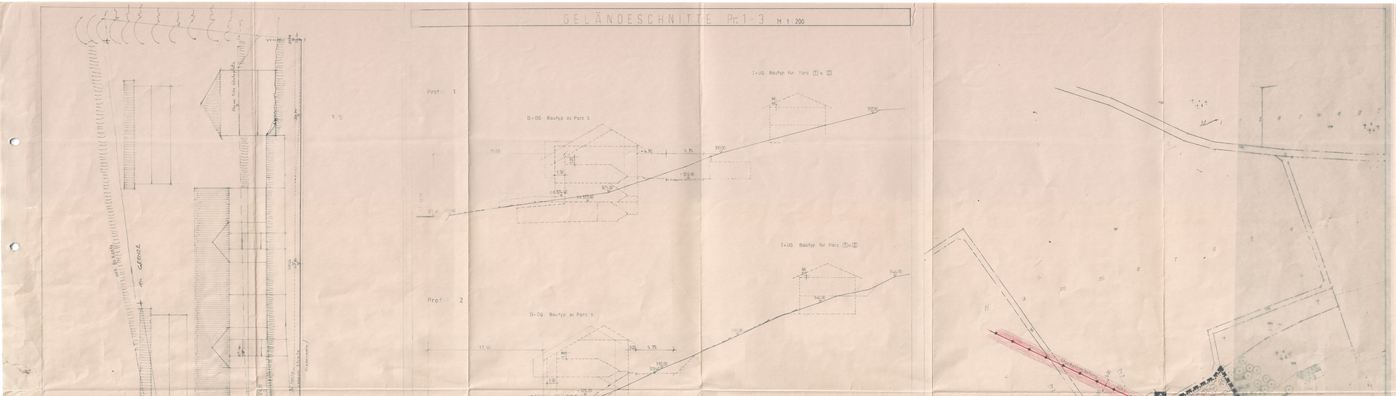
GELÄNDESCHNITTE Pr.1-3 M 1:200



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bauland wird als Dorfgebiet entsprechend den Bebauungsplänen

"AM HAMMERSBERG"

GEMÄSSEN Abschnitt 5 a BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § BauNVO festgesetzt. Die Wohngebäude sind max. II Vollgeschosse (II +DG) zulässig.
Nutzungsziffern sind wie folgt festgesetzt: GRZ 0,4 - Nebenanlagen zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß sind nicht nur zulässigen Festsetzungen geringere Werte ergebnisplänen die in den Nutzungsschablonen eingegebenen Höchstwerte.

2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Art der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

2.2 EMISSIONEN ergeben sich:

2.2.1 durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der ST 2016.

2.2.2 Wegen der Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie der Nähe von Verkehrsgrün muß mit entsprechenden Immissionen (Lärm- u. Geruchsbelästigungen) wie sie ortsüblicherweise in ländlichen Bereichen auftreten, gerechnet werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.0 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1 offene Bauweise

3.2 Baulinie — Eine Überschreitung der Baulinie durch Balkone wird auf eine Tiefe von max. 1,50 m zugelassen.

3.3 Baugrenze

3.4 Angaben zur Dachgestalt

3.5 Firstrichtung (parallel zum Mittelstrich - zwingend -)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Einfahrtsbereich

4.4 Einfahrt, bzw. Hauseingang

5.0 HAUPTVERSORGUNGS- u. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

5.1 oberirdisch - Starkstromleitung 20 kV

5.2 unterirdisch - Abwasserkanal- Mischsystem

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 öffentliche Grünfläche

7.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSBEREICHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZE, DER PFLEGE UND DER ENTWICKLUNG DER NATURGEBIETE

7.1 anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.2 Erhaltung des vorhandenen Gehölzes

8.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 ca. 750 m² Kinderspielplatz

ca. 24 m Kinderbereich

ca. 27 m Kinderstatte der Baugrundstücke

8.2 Haltestelle

8.3 Gemeindehaftpflichtgarage

8.4 auf die mit Leitungsrechten zu belegende Flächen im Bereich der Stark-Versorgung wird verzichtet, da nach Aussage des Betreibers die Anlage zur Bewältigung wusteht.

8.5 Überschreitung, der für den Wohnbereich zulässigen Bauvorsetzen Bauwerke, Balkone, Erker, Vordächer, Treppen, Rampen und Terrassen sind vorgesehen. Überschreitungen sind nur an unteren Geschossen zulässig. Die Kinder- Schutz- u. Aufenthalt für Erwachsenen Seite sind ermöglicht werden.

8.6 Aufschüttung

8.7 Abgrabungen

8.8 Stützmauer

8.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8.11 Zu benennende Anlage
Schule (Schulzentrum für Luftfahrzeugbauten)

8.12 Grundstücksgrenzen
Im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.

8.13 Parzellen - Nummer

8.14 Anbauverbotsbereich mit Angabe der Schenkellänge nach AVS - 1 § Tab. 02 Im Bereich der Ortsdurchfahrt ist keine Bebauung, Befestigung oder sonstige Ortsbestimmung von mehr als 0 80 m höhe über der Verbindungskante der Fahrbahn zulässig.

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

9.1 Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

9.2 best. Wohngebäude

9.3 best. Nebengebäude

9.4 abgemarkter Weg

9.5 Höhenschichtlinien Äq.H. 5.00 M

9.6 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

10.1 Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie die Eingliederung aus ~~HZ~~ BauGB nicht verunstaltend wirken. Jeder Bauantrag/Anzeige der örtlichen Bauamtes und wegen der Bepassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Bei Satteldachgebäuden ist eine Traufenwandhöhe von max. 1 - 1.5 anzustreben.

10.2 Fassadengestaltung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk, in Holzblockbauweise oder mit überwiegender Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur matoje Strukturen oder gebrochene Farbtöne zulässig. Die Holzarten können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis dunkelbraunen Lasur nachbehandelt werden.
Verschalung sind alle Arten von Verschalungen außer Nutz.

10.3 Dachdeckung: Pfannendeckung, rot.

10.4 Dachneigungsbereiche: sind unzulässig

10.5 Bewegl. Abfallbehälter und Müllbehälter: Bewegliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf von Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Müllbehälterhäuser auszuführen.
Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen.

10.6 Balkone: Balkone sind in Holz- oder Stahlbetonkonstruktion bis zu einer Ausladungsweite von 1.50 m zulässig.

10.7 Sonnenkollektoren: sind zulässig - die Kollectoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

11.0 GEBÄUDEFORM, BAUWEISEN

11.1 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude: siehe auch Geschossplan Pr.1 - 3

11.1.1
II + DG
II + DG

Reihenhausgebäude II + DG
Als Vollgeschoß nach BauNO

Dachform: Satteldach 35°
Dachneigung: 25° - 35°
Firstrichtung: max. 1 20 m - nur Satelitlig zulässig (siehe Profil 1 1 u. 2)

Traufüberstand: max. 0.65 m
Wandhöhe (U): max. 5.50 m ab fertiger Geländeoberkante
Dripping: max. 0.50 m
Sockelabsatz: max. 0.25 m
Dachgauben: unzulässig
Zwerggiebel: Breite max. 1.00 m
(Firstlänge max. 1/3 v. Hauptgebäudelänge)

11.1.2
I + DG
I + DG

Einzelhaus II + DG
Als Vollgeschoß nach BauNO

Dachform: Zeltdach 120
Dachneigung: 25° - 30°
Firstrichtung: max. 0.30 m ÜK Rohdecke bis ÜK Firstes

Traufüberstand: max. 1.15 m
Wandhöhe (U): max. 0.50 m ab fertiger Geländeoberkante
Sockelabsatz: max. 0.25 m
Dachgauben: unzulässig

11.1.3
I + DG
I + DG

Einzelhaus, I + DG
Als Vollgeschoß nach BauNO

Dachform: Satteldach 150
Dachneigung: 25° - 35° Bei den Parzellen 1 bis 4 ist eine Dachneigung von 25° zwingend.

Firstrichtung: max. 0.30 m ÜK Rohdecke bis ÜK Firstes

Traufüberstand: max. 1.15 m
Wandhöhe (U): max. 0.50 m ab fertiger Geländeoberkante
Dripping: max. 1.50 m
Sockelabsatz: max. 0.25 m
Dachgauben: unzulässig

12.0 GARAGEN

12.1 GFG - Gemeinschaftsfertiggarage

Im Bereich der Dachbaubeschränkung sind für je eine Wohnung 1 GFG - Stellplatz zu errichten.
Die Fertiggaragen ist mit min. 15 cm Vegetationsschicht zu überdecken.

12.2 GA - Garagen (1 je Wohnung 1 Stellplatz)

Angebaute Garagen sind in Dachform und Dachneigung den Hauptgebäude anzupassen.
Garagengrund sind Vorgesetzt mit begrünten Flachdach - oder Pfeilerdachtig , soweit über Gelände liegend mit Putzbach abzudecken.

13.0 STELLPLÄTZE

Aufgrund der bestehenden Straßenverhältnisse wird auf die Einhaltung einer 5.00 m breiten Stauzone vor den Garagen verzichtet.
Die Restfläche (zwischen Garage und Erschließung) Verkehrsfläche ist, um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, rekultivierbar mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

14.0 EINFRIEDUNGEN

14.1 Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Zaunfundamente und Begrünungsgrenzen sind bis 0.20 m zulässig.
Einfriedungen sind als Heckenzaunen - oder wagrechter Brettertrieben auszuführen.
Gartenzäunhandzäune mit traulen Holzbepflanzungsplatz sind ausdrücken Fahrzeuzt.
Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundament ist auf max. 1.00 m beschränkt.
Unmittelbar dem geschlossenen Hecken sind nicht erwünschtpflanzenzaunwuchs siehe Pkt. 16.0
Pfeiler für Tören oder Torre sind in Holz, verputztem und weiß gestrichenen Mauerwerk oder in Beton bei geputzter Oberfläche auszuführen.

14.2 Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun (wie in Pkt. 14.0) ohne Sockel, oder als Drahtzaun max. 1.00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

14.3 Zaun als Begrenzung zur Straßen: Maßgeschnittelungsgrenze ab 50 cm zurückgesetzt Bankettbeginn zu wasserdurchlässiger Bauweise (Kies,Kunst,Naturstein)
Die Flege dieses Streifens ist Sache des jeweiligen Anliegers.
Die Sicherung dieser Auflage erfolgt durch notarielle Aufnahme und Eintragung als Grundbuchbelastrit in das Grundbuch.
Im Bereich der Abbiegungen ist aufgrund der Übersichtlichkeit und der Verkehrssicherheit auf eine Einfriedung zu verzichten.

14.4 Stützwände sind in Anzahl und Abmessung auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Sie sind als Fäulenwand oder als Trockenmauer aus Natursteinen herzustellen. Die Nachbarn hat im Rahmen der Bauvorlage zu erfolgen. Betonstützwände sind in jeder Ausführung unzulässig.
Entlang der Passauer Straße sind Stützwände grundsätzlich unzulässig.

15.0 FRÜCHTEZUSÄTZE

15.1 Straßen und Wege

Eine Mischbelagsanlage von 8.5 qm1 in Bereich der Einmündung in die ST 2016 darf ca. 10 m nicht überschritten werden. Abdecken und Oberflächenwasser ist an ort und dort auf der Straßengrund der ST 2016 abgeleitet werden.

15.2 Wasserversorgung

Gemäßiche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Mühldorfer Gruppe.

15.3 Kanalisation

Das Baugebiet erhält einen Misch-Abwasserkanal.
Haus- u. Hofanschlüsse sind gemeinsam auszuführen. Abwässer aus Kellerräumen sind gemäß DIN 1986 über Hebepumpen rückstauscher einzusetzen.

FESTSETZUNGEN für GRÜN- und FREIFLÄCHEN

16.0 SCHUTZ, PFLEGE u. ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT

16.1 Eingrünung und Begrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Pkt 16.1 und 16.2 entsprechend anzulegen und zu unterhalten.
Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im privaten Bereich sind § 9 BauGB Abs. 25 sowie der Art. 5 BayBO. Auf eine durchschneiden und andere begrünung auf Pflanzen landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten.
Im Grünstreifen siehe zu 100.00 m Grundbuchsuchlinie ein Blum nach Pkt16.2 zu pflanzen. Abst. zwischen 3 Bäumen ins Grundstück.
Die Pflanzung der Bäume und Sträuchern wird die Begrünung als Freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen vorgesehen.
Bei Neubeplanungen sind die Grünanlagen nach dem bayerischen Naturschutzgesetz zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen entlang der Passauer Straße sind wie Straßenbaumbestand von 4.50 m von Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.
Siehe auch Pkt.8.14.

16.2 Pflanzliste für Bäume

In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend angeführten Bäumen können in privaten Bereich Obstgehölze Hochstämme bzw. Halbstämme gepflanzt werden.

Acer platanoides — Spitzahorn
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Quercus robur — Stieleiche
Betula verrucosa — Weißbirke
Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
Salix caprea — Sahlweide
Alnus glutinosa — Schwarzerle
Alnus incana — Grauerle
Populus tremula — Zitterpappel
Tilia cordata — Winterlinde
Tilia platyphyllos — Sommerlinde
Ulmus minor — Feldulme
Ulmus glabra — Bergulme

16.3 Pflanzliste für Sträucher

Crataegus laevigata — Gemeiner Weißdorn
Corylus avellana — Hasel
Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Hartriegel
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — Hundsrose
Rosa rubiginosa — Weinrote Wildrose
Rubus idaeus — Gemeine Himbeere
Rubus fruticosus — Brombeere
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

16.4 Begleitsätze

Die Anpflanzung nachstehender Hölzer ist nicht zulässig

Schwarzpappel
Lebensbaum (Thuja)
Stachelfichte

BEBAUUNGSPLAN
WA - „AM HAMMERSBERG"

GEMEINDE RUHSTORF
LANDKREIS PASSAU
REGIERungsbezirk NIEDERBAYERN

Ruhstorf a.d. Rott
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

1. ÄNDERUNGSVERFAHREN
Ruhstorf, den 15.12.92
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.92 die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.12.92 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FÄCHNOTIFIZIERUNG
Ruhstorf, den 15.12.92
1. Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde eine Änderungsfassung nach § 4 abs. 2 BauGB zur Stellungnahme des Bebauungsplanes (§ 2 BauGB) mit Schreiben vom 15.12.92 mitgeteilt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG
Ruhstorf, den 15.12.92
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.92 hat der Zeit vom 07.01. bis 06.02.93 stattgefunden.

4. AUSLEGUNGS
Ruhstorf, den 15.12.92
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02. bis 09.03.93 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 20.01.93 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG
Ruhstorf, den 15.12.92
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ruhstorf/Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.92 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.93 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN
Ruhstorf, den 15.06.93
1. Bürgermeister
2. Bürgermeistervertreter

Der Landrat hat mit Schreiben vom 12.05.93 mit AZ: 610-1 das Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.93 mit Auflagen genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN
Ruhstorf, den 30.10.1993
1. Bürgermeister
2. Bürgermeistervertreter

Die Genehmigung des zweigenehmigten Planes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 30.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit Wirkung vom 30.10.1993 in Kraft getreten. Die § 42 Abs. 2 und 5 BauGB sind am 30.10.1993 wirksam hingewiesen worden.

6. PLANUNG
DARG ARCHITEKTEN
DIPLOMINGENIEURE
Ruhstorf a.d. Rott
Tel. 08543/1000

Maßstab 1:500

RUHSTORF/ROTT DEN 22.06.1992