TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. MI = offen

0.1.2. GE = geschlossen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. MI
bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 500 m²

0.2.2. GE
nach Bedarf

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. MI
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.und 2.1.2.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen im MI
Art und Ausführung: für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante.
Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glatten Beton.
Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0.80 m
Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0.20 m

0.4.2. Einfriedungen im GE
für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.2.1., 2.2.2. und 2.2.3.
Art und Ausführung: Verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen.
Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1.80 m
Sockelhöhe: Über Straßenoberkante höchstens 0.20 m

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. MI
Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2.75 m
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. MI
Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen Überbaubaren Flächen zulässig, unberührt bleiben die zulässigen landesrechtlichen Vorschriften.

0.5.3. MI
Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5.50 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GEBÄUDE

0.6.1. MI
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach, Flachdach
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben
Traufhöhe: nicht über 6.50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.2. GE
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.1.
Dachform: Satteldach, Flachdach, Sheddach
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben
Traufhöhe: nicht über 9.00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.3. GE und GE m.E.
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.2.
Dachform: Satteldach, Flachdach, Sheddach
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben
Traufhöhe: nicht über 12.00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.4. GE
Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2.3.
Dachform: Satteldach, Flachdach, Sheddach
Dachdeckung: alle harten Dacheindeckungen in dunklen Farben
Traufhöhe: nicht über 22.00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.
Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

0.7.2. Zur Sicherung der Eingrünungsmaßnahmen zur Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet und für Flächen nach 13.1. ist mit dem Bauantrag ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen, der mit dem landratsamt Passau Abteilung Naturschutz abzustimmen ist.

0.7.3. Öffentliche Grünflächen
Die Grünflächen werden allgemein zugänglich angelegt. Für die Bepflanzung sind heimische Bäume und Gehölze zu verwenden.

0.7.4. Artenwahlliste
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Birke, Esche, Hainbuche, Schwarzerle und Obstbäume.

Weiter wird empfohlen, einen Baum je 200 - 300 m² Grunstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Traubenkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Obstgehölze.

0.7.5. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Verwilderung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es insbesonders erforderlich, die Grundstücke jewils nach Bedarf, mindestens einmal jährlich, zu mähen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Gemischte Bauflächen

1.1.1. MI — Mischgebiete nach § 6 BauNVO

1.2. Gewerbliche Bauflächen

1.2.1. GE — Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

1.2.2. GE m.E. — Gewerbegebiete mit Einschränkung
Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Einschränkung nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
Beschränkungen: zulässiger Planungsrichtpegel (Äquivalenter Dauerschallpegel) in der Halle dürfen max. 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht entstehen. Es sind in diesem Bereich nur Anlagen der Elektronikabteilung der fa. Loher zulässig. Störende Emmissionen (z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, aerosole Dämpfe, Geruchsstoffe und Licht, Lichtreklame, Scheinwerfer außen) sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Gemischte Bauflächen

2.1.1. TH = 6,5 m, GRZ 0,4, GFZ 0,8 — als Höchstgrenze Traufhöhe 6,50 m
GRZ = 0,8 GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

II

2.1.2. Überdachter Lagerplatz
TH max = 4,50 m

2.2. Gewerbliche Bauflächen

2.2.1. TH = 9,0 m, GRZ 0,8, GFZ 2,0 — als Höchstgrenze Traufhöhe = 9,0 m
GRZ = 0,8 GFZ = 2,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

2.2.2. TH = 12,0 m, GRZ 0,8, GFZ 2,2 — als Höchstgrenze Traufhöhe = 12,0 m
GRZ = 0,8 GFZ = 2,2 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

2.2.3. TH = 22,0 m, GRZ 0,8, GFZ 2,4 — als Höchstgrenze Traufhöhe = 22,0 m
GRZ = 0,8 GFZ = 2,4 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1. o — offene Bauweise

3.2. g — geschlossene Bauweise

3.3. Baugrenze

3.4. Gebäude zum Abbruch vorgesehen

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

4.1. entfällt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1. Hauptverkehrsstraße

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinien

6.3. BUS — Bus - Haltestelle

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1. Trafo - Station

7.2. Gas - Reglerstation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1. 20 KV - Hochspannungsfreileitungen

8.2. Gasleitungen

8.3. Wasserleitungen

8.4. Abwasserkanäle

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1. Öffentliche Grünflächen

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Wasserflächen

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

12.1. entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Flächen mit Pflanzungsbindung

13.2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.3. zu erhaltender Baum

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

14.1. entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1. Flächen für Stellplätze und Garagen

15.2. St — Stellplätze, zur Straße hin nicht eingezäunt

15.3. GSt — Gemeinschaftsstellplätze

15.4. Ga — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.5. Maßnahmen beim Ausbau der Straße für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (Im Zuge des Straßenbaues sind Lärmschutzwall, -wand, beides o.ä. zu erstellen.)

15.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

16.1. Grenzstein

16.2. Flurstücksgrenze

16.3. Nutzungsartengrenze

16.4. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

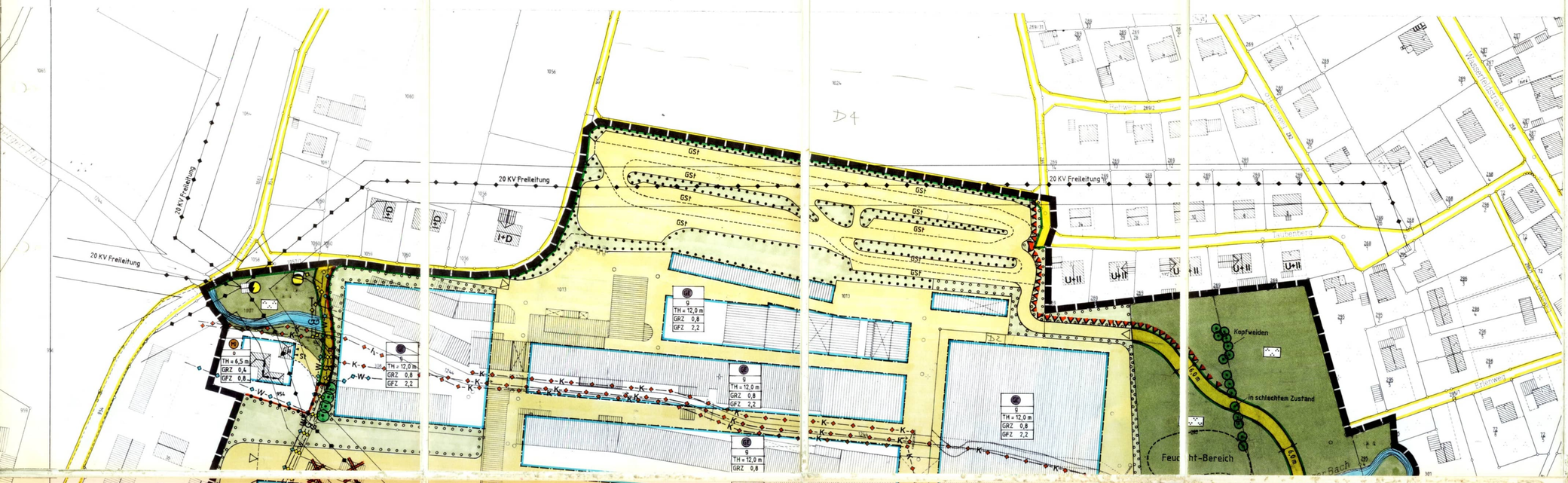
16.5. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

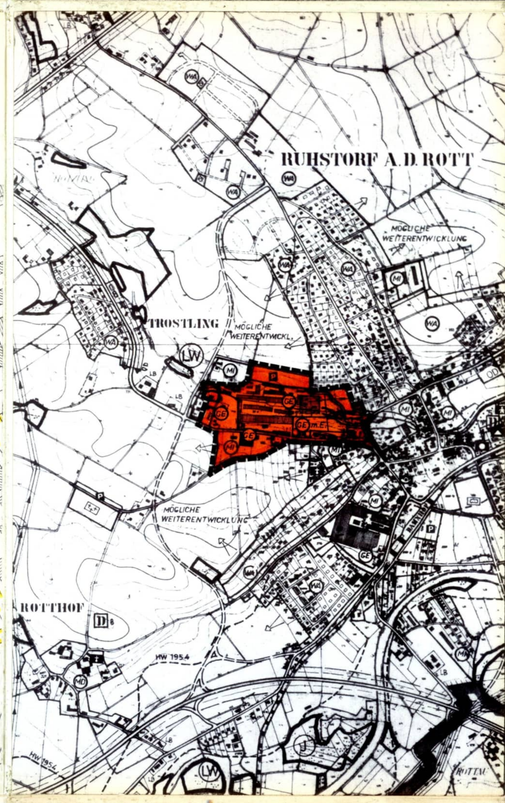
16.6. Gewässer

16.7 Grünland Wiese

16.8. Laubgehölze

16.9. 123 — Flurstücksnummern





4a. AUSLEGUNG :
Ruhstorf a.d.R. .....

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.87 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 16.10.87 bis 23.11.87 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28.09.87 ortsüblich bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLAN

Am Kleeberger Bach

GEMEINDE: RUHSTORF A.D.ROTT
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

FERTIGUNG FÜR LANDRATSAMT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :
Ruhstorf a.d.R. 15.01.87 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.01.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.01.87 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Ruhstorf a.d.R. 11.02.87 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 2 Abs. 5 BBauG zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.87 eine angemessene Frist vom 05.03.87 bis 10.04.87 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG :
Ruhstorf a.d.R. 23.11.87 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.87 hat in der Zeit vom 23.03.87 bis 03.04.87 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Ruhstorf a.d.R. 23.11.87 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.87 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.06.87 bis 24.07.87 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 15.06.87 ortsüblich bekanntgemacht.

5. SATZUNG:
Ruhstorf a.d.R. 23.11.87 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Die Gemeinde RUHSTORF A.D.ROTT hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.11.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 31.08.87 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN :
Passau 08.02.88 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Das Landratsamt PASSAU hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

7. INKRAFTTRETEN :
Ruhstorf a.d.R. 24.02.88 ..... (Lindinger) 1. Bürgermeister
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 24.02.88 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereit gehalten u. über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

8. PLANUNG:
Landshut, den 12.02.87 / 19.02.87 / 22.05.87 / 31.08.87
MAX ZAUNSEDER
ARCHITEKT
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
PÜNATERGASSE 13
85 LANDSHUT/BERG
TEL. 0871/89235

Gezeichnet am :	19.06.86	31.08.87
Geändert am :	19.02.87	22.05.87
Zeichnungs Nr.:	B - 86 - 269 - 3	

PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten i. M. 1 : 1000 Stand der Vermessung v. Jahre 1985
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höhenschichtlinien zeichnerisch vergrößert u.z.T. interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver-u. entsorgungstechn. Einrichtungen erfolgte am 15.01.87 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen u. Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1 : 1 000
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10 000