

Bebauungsplan M 1:1000

„ Am Wiesenweg „

Gde. Ruhstorf a. d. Rott

# BEBAUUNGSPLAN

## MI - "Am Wiesenweg"



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

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 07.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FACHSTELLENANHÖRUNG

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Baubauungsplanes erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2000 hat in der Zeit vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 stattgefunden.

### 4. AUSLEGUNG

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2000 bis 21.08.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

### 5. SATZUNG

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Die Gemeinde Ruhstorf a. d. Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.01.2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2000 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan "Am Wiesenweg" bedarf nach § 10 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

### 7. INKRAFTTRETEN

Ruhstorf a. d. Rott, 05.03.2001

*Silbereisen*  
 Silbereisen  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeisterin



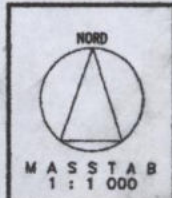
Die Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

### 8. PLANUNG

INGENIEURBÜRO  
**WÜRMSEHER**  
 HOCHSTRASSE 20 - 94099 RUHSTORF  
 TEL. 08531/9315-0 - FAX 08531/32981



Amliche Flurkarten i. M. 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahr 1996, nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höherschichtlinien vergrößert und digitalisiert. Zur Höhenentnahme für ing.-technische Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen im Mai 2000 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.



Ruhstorf a. d. Rott, 05.06.2000

Geändert: 07.07.2000  
 18.10.2000

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

1.1.1. Offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 500 m<sup>2</sup>

## 0.3. EINFRIEDUNGEN

0.3.1. Einfriedungen sind zulässig bis maximal 1.10 m Höhe

## 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

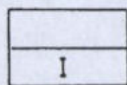
0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.4.2. Zwischen Garagentor / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.4.3. Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Garagen / Carports oder Stellplätze je Wohnung festgelegt.

## 0.5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.5.1.

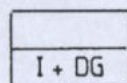


Dachform: Satteldach 25° - 33°  
Pulldach 10° - 15° (als TG-Abfahrt)  
Kniestock: nicht über 0,30 m, gemessen von  
OK Rohdecke bis OK Pfette  
Dachgauben: unzulässig

Taufseitige

Wandhöhe: nicht über 3,50 m ab natürlicher  
oder festgelegter Geländeoberfläche  
Die Wandhöhe bezieht sich nur auf die  
hochwasserfreie Kote von 317,00 ü. NN.

0.5.2.



Dachform: Satteldach 25° - 35° auch als  
Satteldach mit Krüppelwalm  
Pulldach 10° - 15° (als TG-Abfahrt)

Krüppelwalmdach ist erst ab einer  
Dachneigung von mind. 30° mit einer max.  
Walmfläche von höchstens 1/3 Giebelhöhe  
zulässig.

Kniestock: zulässig 0,80 m gemessen von

OK Rohdecke bis OK Pfette.

Bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes sind 1,20 m zulässig.

Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung bis 1,40 qm, Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche.

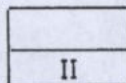
Dach-  
einschnitte: unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonst. Einschnitte i. d. Dachhaut)

Ortgang-  
überstand: mind. 0,30 m

Trauf-  
überstand: mind. 0,40 m  
Sockelhöhe: mind. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)

Traufseitige  
Wandhöhe: nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche  
Die Wandhöhe bezieht sich nur auf die hochwasserfreie Kote von 317,00 ü. NN.

0.5.3.



Dachform: Satteldach 7,5° - 25°

Kniestock: nicht über 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

Dachgauben: unzulässig

Ortgang  
überstand: mind. 0,30 m

Trauf-  
überstand: mind. 0,40 m  
Sockelhöhe: mind. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)

Traufseitige  
Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche  
Die Wandhöhe bezieht sich nur auf die hochwasserfreie Kote von 317,00 ü. NN.

## 0.6. BEPFLANZUNG

0.6.1 Die Ortsrandeingrünung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

## 0.7. ABSTANDSFLÄCHEN

0.7.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBo.

## 0.8. WASSERWIRTSCHAFT

0.8.1. Die Geländehöhen liegen zwischen 316,50 m über NN und

317,00 m über NN .

Um eine hochwasserfreie Bebauung zu gewährleisten, ist der Vorhabensbereichbereich auf eine Kote von 317,00 m über NN aufzufüllen, sowie die Erdgeschoßoberkante von Gebäuden (einschl. der Kellerlichtschächte) auf mind. 317,50 m über NN zu legen.

Die Parkplätze (einschl. Zufahrten) sind geländegleich anzuordnen (Auffüllung nicht zulässig).

Vor einer Bebauung des Mischgebietes sind die erforderlichen Abgrabungen in einem Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 0.9. ENERGIEVERSORGUNG

0.9.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. (Siehe dazu auch das "Markblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

0.9.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

### 0.10 KANALISATION u. REGENWASSERNUTZUNG

Das Baugebiet erhält einen Schmutzwasserkanal.


Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird versickert.


Für die privaten Flächen ist eine Regenwasserspeicherung und -nutzung vorzusehen. Das Überlaufwasser ist ebenfalls zu versickern.


## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1. Wohnbaublächen

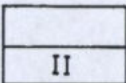
1.1  Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2  Zone I  
unzulässig Wohngebäude nach Abs.2 Ziff. 1

1.3  Zone II  
unzulässig Betriebe nach Abs. 2 Ziff. 3 u. 4

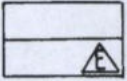
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


- 2.1. Zahl der Vollgeschosse  
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl:  
Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muß parallel zur Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

- 2.1.1  Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss  
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen  
Festsetzungen geringere Werte ergeben.


## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

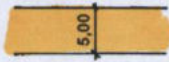
- 3.1.  Bauweise offen

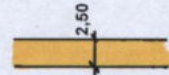
- 3.2.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude  
zulässig


- 3.4.  Baugrenze, Flächen mit Baurecht


## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1.  Bestehende Straßenverkehrsflächen, Masse wie vermessen


- 4.2.  Öffentliche Strassenverkehrsflächen, Massangabe in Meter  
zwischen den Zäunen. Ausbau nach Strassenplanung. Der  
versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den  
Strassenausbauplänen festgelegt.

- 4.3.  Öffentliche Fusswege, Massangabe in Meter zwischen den  
Zäunen.


- 4.4.  Private Verkehrsfläche (Zufahrten, Stellplätze, usw.)

- 4.5.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger  
Verkehrsflächen

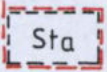
## 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

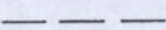
- 5.1.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher  
innerhalb der Verkehrsgrünflächen


5a WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES


- 5a1.  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses


6. SONSTIGE PLANZEICHEN


- 6.1.  Umgrenzung von Flächen für Stauräume, zur Straße hin nicht abgezäunt.

- 6.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- 6.3.  Parzellennummer

- 6.4.  Private Grünflächen

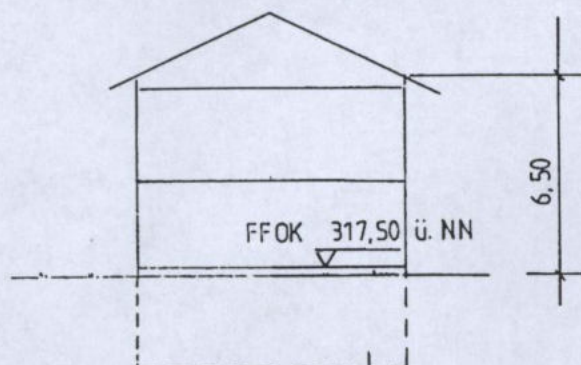
- 6.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 6.6.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

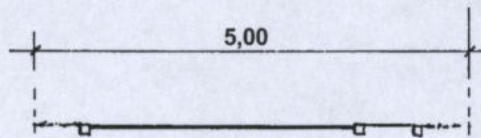
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

7. SCHEMA SCHNITTE

- 7.1. Wohngebäude II












7.2. Straße im Wohngebiet



**KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**

**8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**

- 8.1.  Grenzstein
- 8.2.  Katasterfestpunkt
- 8.3.  Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
- 8.4.  Flurstücksgrenze
- 8.5.  Nutzungsartengrenze
- 8.6.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 8.7.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 8.8.  Mast für Hochspannungsleitungen
- 8.9.  Straßenlampe
- 8.10.  $\frac{417}{6}$  Flurstücksnummer