

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE** Zone I u. Zone II
- 1.1.1 Offen
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** Zone I u. Zone II
- 0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 700 m²
Bei geplanten Doppelhausgrundstücken ca. 450 m²
Bei geplanten Gewergrundstücken ca. 2500 m²
- 0.3. EINFRIEDUNGEN** Zone I u. Zone II
- 0.3.1 **Zone I** - zulässig bis maximal 1,10 m Höhe
- 0.3.2 **Zone II** - zulässig bis maximal 1,50 m Höhe
- 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE** Zone I u. Zone II
- 0.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.4.2 Zwischen Garagator bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum freizuhalten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 0.4.3 In Zone I werden mindestens 1,5 Garagen bzw. Carports oder Stellplätze je Wohnung festgelegt.
- 0.4.4 Stellplatznachweis in Zone II nach BayBo.
- 0.5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** Zone I u. Zone II
- 0.5.1 **Gebäude in der Zone I - Wohnen** **Haustyp I** (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1)
- Dachform: Satteldach 18° - 33°
Pultdach 10° - 15°
Kniestock: nicht über 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Dachgauben: unzulässig
Dacheinschnitte: unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonst. Einschnitte i. d. Dachhaut)
- Ortgaubüberstand: mind. 0,70 m oder als Schildwand
Traufüberstand: mind. 0,40 m oder kein Überstand
Sockel: farblich nicht abgesetzt
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 3,50 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche

- 0.5.2 **Gebäude in der Zone I - Wohnen (Haustyp I + DG)** (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1)
- Dachform: Satteldach 25° - 35°
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, Ansichtfläche als stehende oder abgeschleppte Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche.
- Dacheinschnitte: unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonst. Einschnitte i. d. Dachhaut)
- Ortgaubüberstand: mind. 0,70 m oder als Schildwand
Traufüberstand: mind. 0,40 m oder kein Überstand
Sockel: farblich nicht abgesetzt
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 5,00 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche
- 0.5.3 **Gebäude in der Zone I - Wohnen (Haustyp II)** (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1)
- Dachform: Satteldach 18° - 25°
Kniestock: nicht über 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Dachgauben: unzulässig
Ortgaubüberstand: mind. 0,70 m oder als Schildwand
Traufüberstand: mind. 0,40 m oder kein Überstand
Sockel: farblich nicht abgesetzt
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche
- 0.5.4 **Gebäude in der Zone II - Gewerbe** (zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.2)
- Dachform: freigestellt
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 7,50 m ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche
- 0.6. BEPFLANZUNG** Zone I u. Zone II
- 0.6.1 Die Eingrünung in Zone I soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.
- 0.6.2 Mit dem Bauantrag ist ein Grünordnungs- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen. Der Plan soll über die geplanten Baum- bzw. Strauchpflanzungen Auskunft geben.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.7. ENERGIEVERSORGUNG** Zone I u. Zone II
- 0.7.1 Zum Schutz der Versorgungsstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. (Siehe dazu auch das "Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen)."
- 0.7.2 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.
- 0.7.3 Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen vor Grabungsarbeiten die Kabeltrassen genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- 0.8. Gewässer u. Überschwemmungsgebiet**
- 0.8.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des beim Hochwasser 1954 überschwemmten Gebietes, jedoch außerhalb der im Jahr 1997 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenze der Rott. Letzteres berücksichtigt die nach dem Katastrophenhochwasser von 1954 durchgeführten Schutzmaßnahmen (z.B. Flutmulden) im Bereich Pocking-Ruhstorf.
- 0.8.2 Um eine Sicherheit bei noch höheren Wasserständen der Rott durch rechnerisch nicht erfassbare Unabwägbarkeiten (z.B. Eisversatz) zu gewährleisten, ist die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 318,30 m ü. NN zu legen.
- 0.8.3 Auf Grund der hohen Grundwasserstände (Abhängigkeit von der Wasserspiegellage der Rott) wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wanne) bei der Ausführung der Kellergeschosse zu treffen.
- 0.9. Auflagen des Straßenbauamtes Passau**
- 0.9.1 Abstand zur Staatsstraße 2619
Vor dem nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2619 ist folgender Abstand einzuhalten:
bis Gebäude (Parz. 9) plangemäß 10 m
bis Gebäude (Parz. 1) plangemäß 6 m
bis zu den Stellplätzen (Parz. 1) mindestens 5 m
(Siehe hierzu auch die Lage der Baugrenzen im Bebauungsplan)
- 0.9.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen
Die Bauflächen sind über die neu zu errichtende Einmündung der Gemeindestraße bei Str.km 78,155 an die Staatsstraße anzuschließen.
Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung vom 04.04.01 Nr. 2.2 PI-4325-002/01 (§ 2 Hinweise zur Planung) werden zu textlichen Festsetzungen erklärt.
- 0.9.3 Privatfahrten:
Einzelne Privatfahrten zur Staatsstraße 2619 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht geplant.
- 0.9.4 Sichtdreiecke:
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatfahrten sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
70 m beiderseits in Richtung Ortsmitte Ruhstorf / zur B 388 im Zuge der Staatsstraße
5 m im Zuge der Einmündung der neuen Gemeindestraße bei der Str.km 78,155 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
- 0.9.5 Entwässerung der Bauflächen
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** Zone I u. Zone II
- 1.1 Flächen für Wohnen und Gewerbe
- 1.1.1 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 1.1.2 **I** Zone I - unzulässig Betriebe nach Abs. 2 Ziffer 3 u. 4
- 1.1.3 **II** Zone II - unzulässig Wohngebäude nach Abs. 2 Ziffer 1
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** Zone I u. Zone II
- 2.1. **Zone I** Zahl der Vollgeschosse
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschöszahl. 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.
Schema der Nutzungsschablonen
- 2.2. **Zone II**
- 2.2.1 **MI** 0,4 / 6,5 Zone I / 0,8
- 2.2.2 **MI** 0,4 / 6,5 Zone I / 0,8
- 2.2.3 **MI** 0,4 / 6,5 Zone I / 0,8
- 2.2.4 **MI** 0,4 / 6,5 Zone I / 0,8
- 2.2.5 **MI** 0,4 / 6,5 Zone I / 0,8
- 2.2.6 **MI** 0,6 / 7,5 Zone II / 1,2
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** Zone I u. Zone II
- 3.1. **O** Bauweise offen
- 3.2. **E** Nur Einzelhäuser mit maximal 4 Wohnungen zulässig
- 3.3. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
=> Einzelhaus max. 4 Wohnungen zulässig
=> Doppelhaus max. 1 Wohnung pro Gebäudehälfte zulässig
- 3.4. **---** Baugrenze, Flächen mit Baurecht

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIEN

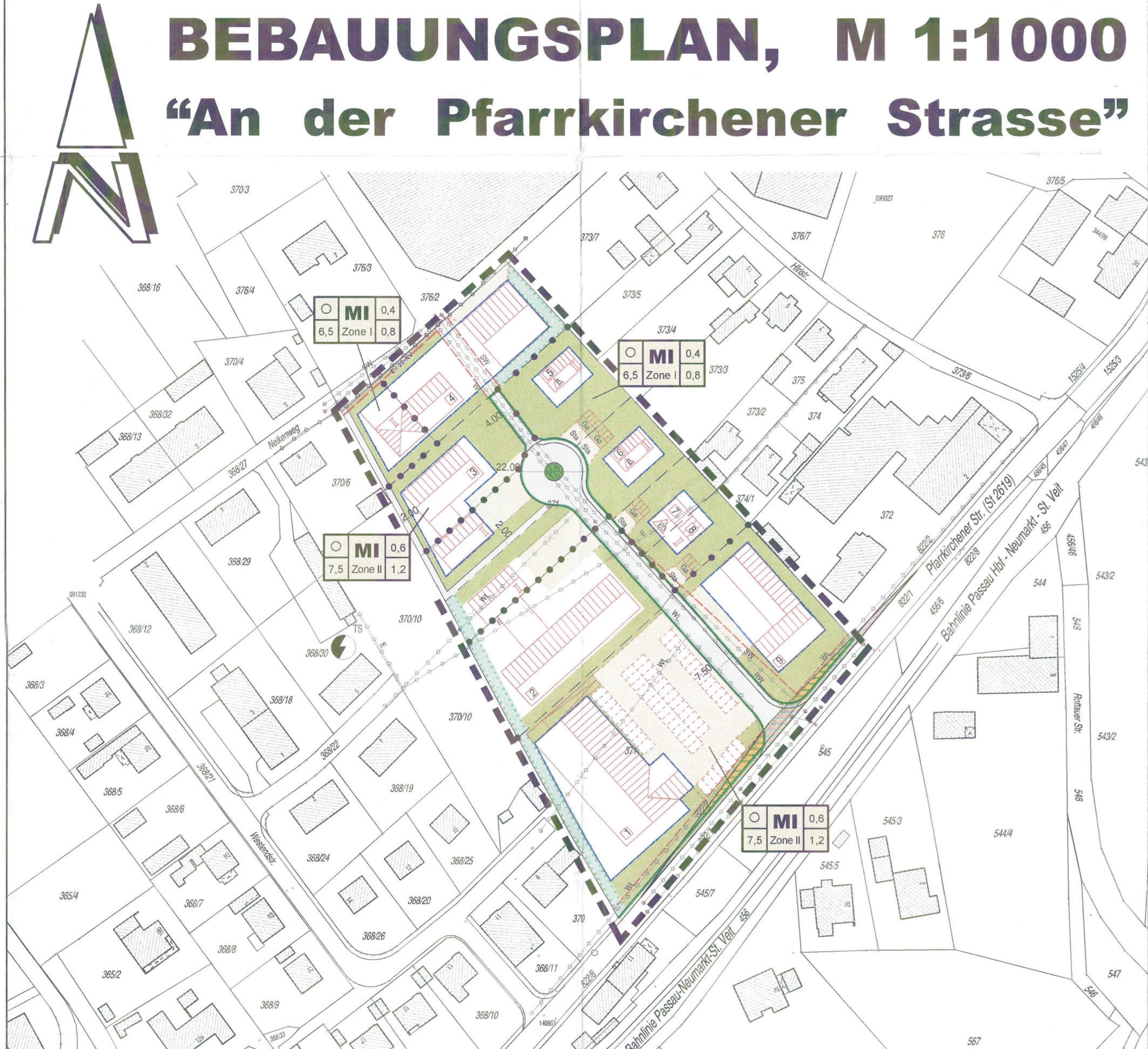
- 4.1 Örtliche Hauptverkehrsstrasse
- 4.2 Sichtdreieck der Anfahrtsicht nach RAS-K-1, Tab. 12
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80m Höhe, gemessen von der Straßenebene in der Fahrbahnmittlinie, unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, mit einem Astansatz nicht unter 3,00m Höhe.
- 5. VERKEHRSLINIEN** Zone I u. Zone II
- 5.1 Bestehende Straßenverkehrsflächen, Masse wie vermessen
- 5.2 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.
- 5.3 Öffentliche Fusswege, Massangabe in Meter zwischen den Zäunen.
- 5.4 Private Verkehrsfläche (Zufahrten, Stellplätze, usw.)
- 5.5 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6. HAUPTVERSORGUNG- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN** Zone I u. Zone II
- 6.1 Best. Kanalisation (Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal)
- 6.2 Best. Trinkwasserleitung
- 6.3 Best. Energieversorgung (Niederspannung u. Str.-Beleuchtung)
- 6.4 Best. Energieversorgung (20-KV Kabel)
- 7. GRÜNFLÄCHEN** Zone I u. Zone II
- 7.1 Verkehrsgrünflächen
- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** Zone I u. Zone II
- 8.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen.
- 8.2 Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb der Verkehrsgrünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 Umgrenzung von Flächen für Stauräume, zur Straße hin nicht abgezaunt.
- 9.2 Mit Geh.- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 9.3 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 9.4 Parzellennummer
- 9.5 Private Grünflächen
- 9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 11. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN** Zone I u. Zone II
- 11.1 Grenzstein
- 11.2 Katasterfestpunkt
- 11.3 Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
- 11.4 Flurstücksgrenze
- 11.5 Nutzungsartengrenze
- 11.6 Wohngebäude
- 11.7 Nebengebäude
- 11.8 Mast für Hochspannungsleitungen
- 11.9 Straßenlampe
- 11.10 Flurstücksnummer



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhstorf a.d.Rott hat in der Sitzung vom 03.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2001 ortsblich bekanntgemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang am Vorentwurf erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

3. BÜRGEBETEILIGUNG:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.01 hat in der Zeit vom 22.03.2001 bis 05.02.2001 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2001 bis 24.04.2001 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.03.2001 ortsblich bekannt gemacht.

5. ERNEUTE AUSLEGUNG:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2001 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.07.2001 bis 31.07.2001 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.07.2001 ortsblich bekannt gemacht.

6. SATZUNG:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Die Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.09.2001 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 04.07.2001 gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

7. INKRAFTTRETEN:
Ruhstorf a.d. Rott, den 10.10.2001
Der Bebauungsplan „MI An der Pfarrkirchener Straße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2001 ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Aus die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

BEBAUUNGSPLAN

MI -

“An der Pfarrkirchender Strasse”

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

PLANUNG

ING. BÜRO WÜRMSSEHER

W&W

ARCHITEKTUR
STATIK
HAUSTECHNIK
TIEFBAU

HANS WÜRMSSEHER
ARCHITEKT
DORIS WÜRMSSEHER
DIPL. ING. (FH)

HOCHSTRASSE 20
94099 RUHSTORF
TEL: 08531/93150
FAX: 08531/32981

E-MAIL: wurmsseher@t-online.de
HOMEPAGE: ortsblich-wuermsseher.de

MASSTAB 1:1000

Ruhstorf, 09.03.2001; Stand 04.07.2001