

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

RUHSTORF a.d. Rott



GEMEINDE : Ruhstorf / Rott
LANDKREIS : Passau
REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BARTHLMANNFELD

SATZUNG

Entwurf

M 1 : 1000

Ruhstorf/Rott, 28. November 1994

geändert: 24. Juli 1995

geändert : 1. August 1996



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

RUHSTORF a.d. Rott



GEMEINDE : Ruhstorf / Rott
 LANDKREIS : Passau
 REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BARTHLMANNFELD

Entwurf

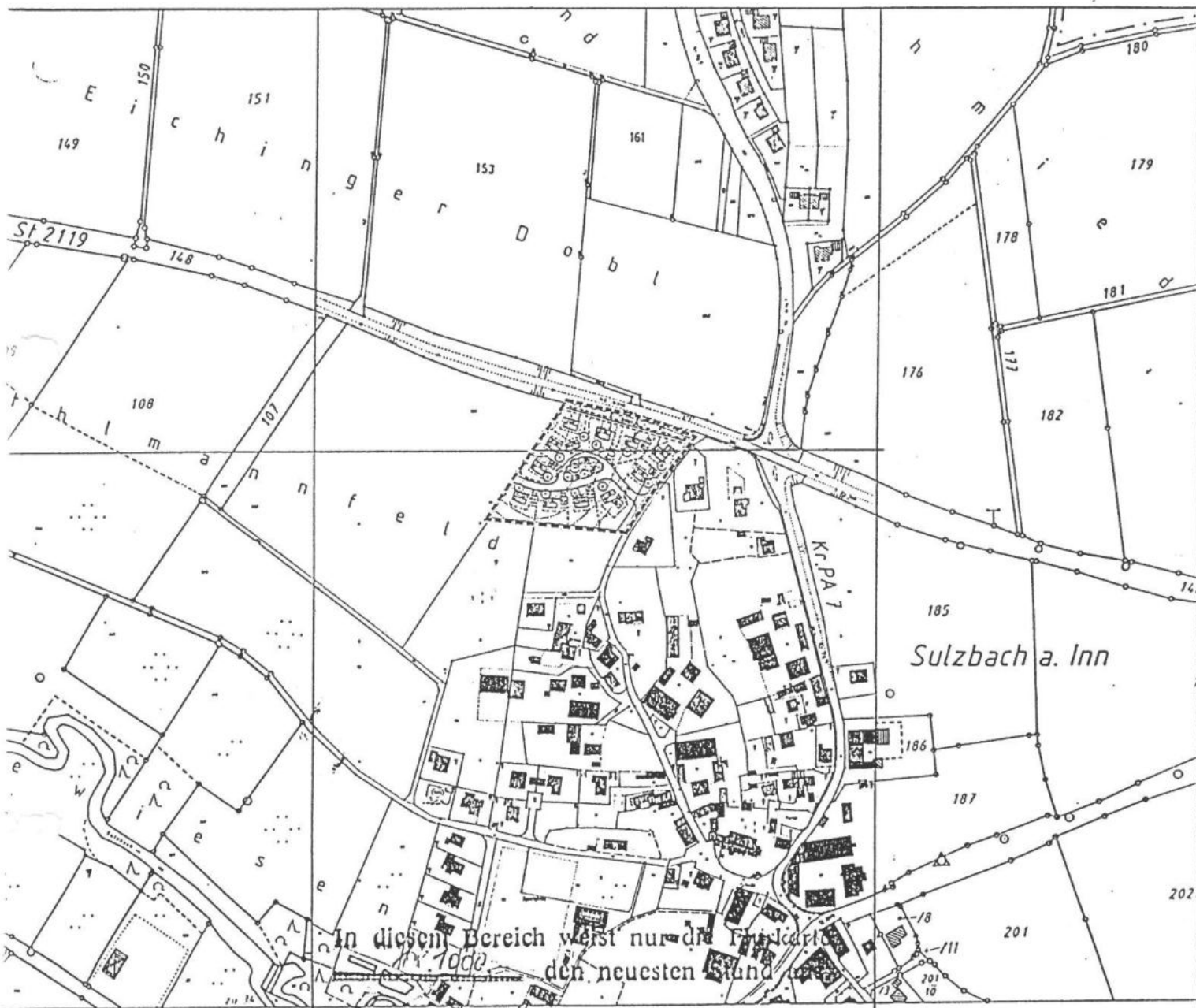
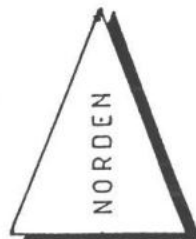
M 1 : 1000

Ruhstorf/Rott, 28. November 1994

geändert: 24. Juli 1995

geändert : 1. August 1996

Übersichtslageplan M 1:5000



Ruhstorf a. d. Rott, Gmkg. Sulzbach a. Inn NO 16 - 58

DEN 28.11.1994

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Barthelmannfeld" der Gemeinde Ruhstorf/Rott

Im Ortsteil Sulzbach sind die Möglichkeiten der Wohnbebauung derzeit erschöpft.

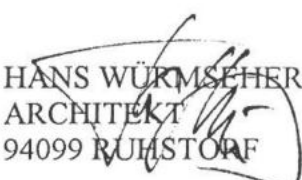
Aus diesem Grund wird im Norden der Ortschaft Sulzbach das Baugebiet

Barthelmannfeld mit 12 Parzellen ausgewiesen.

Die Gemeinde Ruhstorf schafft damit den dringend benötigten Raum an Baumöglichkeit.

aufgestellt:

HANS WÜRMSSEHER
ARCHITEKT
94099 RUHSTORF



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Ruhstorf a.d. Rott, 15. M. 96


1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.08.94 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG
Ruhstorf a.d. Rott, 15. M. 96


1. Bürgermeister



Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. M. 94 eine angemessene Frist vom 30.12.94 bis 23.01.95 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG
Ruhstorf a.d. Rott, 15. M. 96

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.94 hat in der Zeit vom 24.10.94 bis 27. M. 94 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG
Ruhstorf a.d. Rott, 15. M. 96

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.96 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.96 bis 30.09.96 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 19.08.96 ortsüblich bekanntgemacht

5. SATZUNG
Ruhstorf a.d. Rott, 15. M. 96

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.10.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.96 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschuß vom 11.12.95 wurde aufgehoben.

6. ANZEIGEVERFAHREN
Ruhstorf a.d. Rott, 30.12.96

1. Bürgermeister
2. Bürgermeisterin



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 16.12.96 Nr. 0138P den Bebauungsplan i.d.F. vom 01.08.96 als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet.

7. INKRAFTTRETEN
Ruhstorf a.d. Rott, 30.12.96

1. Bürgermeister
2. Bürgermeisterin




Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.12.96 ortsüblich 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 Anskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 12 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

8.0 Sonstige Planzeichen

8.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

8.2  Parzellennummer

8.3  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

9.0 Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten

9.1  Grenzstein


9.2  Flurstücksgrenze

9.3  Grenze der Nutzungsart

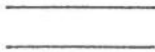
9.4  Wohngebäude

9.5  Nebengebäude

9.6 101 Flurstücksnummer

9.7  Höhengichtlinien

4.0 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1  Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird bei der Erschließungsplanung festgelegt.


4.2  Straßenbegrenzungslinie


4.3  öffentliche Parkfläche

5.0 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB


5.1  öffentliche Grünfläche

6.0 Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1  Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.14 und 0.16 der Grünordnung bindend für einen "Hausbaum"

6.2  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher nach Artenwahlliste unter Pkt. 0.16

7.0 Sonstige Planzeichen

7.1  Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt





7.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.4  Mit Leitungsrecht belastete Flächen ; Im Bereich des Schutzstreifens ist eine Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder eine dauerhafte Lagerung von Gegenständen nicht gestattet.

7.5  Lärmschutzmaßnahme

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2-5 BauNVO
- 1.1  Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1-3 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO
- 2.1  zul. Erdgeschoß und Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 4 BayBO)
GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, soweit sich nicht aus den sonst.
Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.2  Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung
Die Firstrichtung muß jedoch parallel zur Längs-
richtung des Gebäudes verlaufen.
- 3.0 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 0 offene Bauweise
- 3.2 - - - - - Baugrenze
- 3.3  Angaben zur Bebauungstiefe

GRÜNORDNUNG

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

- 0.13 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen. Eine evtl. Bepflanzung erfolgt nach Artenwahlliste.
- 0.14 Private Grünflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum nach Artenwahlliste zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebautem Grundstück als sogenannter Hausbaum.
- 0.15 Bei allen Pflanzungen sind die Grenzabstände des bayer. Nachbarrechts einzuhalten.
In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend aufgeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme bzw. Halbstämme) gepflanzt werden.
- 0.16 Artenwahlliste
- 0.16.1 Bäume mind. H 2 x v : o.B. StU 10-12
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer compestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 0.16.2 Sträucher mind. 2 x v : o.B. 60-100
- | | |
|------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- 0.16.3 Trauerformen von Laubgehölzen und Thuja zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.
- 0.16.4 Der Anteil von Nadelhölzern darf 10 % der Bepflanzung nicht übersteigen.

- 0.12 Erschließung
- 0.12.1 Straßen und Wege
Die Straßen und Wege werden im Rahmen der Erschließung festgelegt.
- 0.12.2 Wasserwirtschaft und Kanalisation
Das Baugebiet erhält einen Mischwasserkanal.
Haus- und Regenabwässer sind gemeinsam einzuleiten.
Abwässer unterhalb der Rückstauenebene sind gemäß DIN 1986 über Hebepumpen rückstausicher einzuleiten.
Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.
Die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserspeicherung und -nutzung (z.B. Gartenbewässerung) sollte, soweit satzungsrechtlich möglich, verstärkt gefördert werden.
- 0.12.3 Wasserversorgung
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluß an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Neuburger Gruppe.
- 0.12.4 Energieversorgung
Die Energieversorgung wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) mittels Erdkabel gesichert.

- 0.8 Stauraum - Garagenvorplatz
- 0.8.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum, zur Straße hin eingezäunt, freigehalten werden.
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden ist der Stauraum mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 0.9 Einfriedungen
- Die Einfriedung sollte dem ländlichen Charakter entsprechen.
- 0.9.1 Stützmauern: Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen bzw. zeichnerisch dargestellt sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.
- Wird bei der Erschließungsplanung an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Grünstreifen von ca. 75 cm Breite festgelegt, so ist die Pflege dieses Streifens Sache des jeweiligen Anliegers.
Die Sicherung dieser Auflage erfolgt durch notarielle Aufnahme und Eintragung als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.
- 0.10 Immissionen
- 0.10.1 Immissionen ergeben sich:
- durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der ST 2119
- wegen der Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- 0.10.2 Lärmschutzmaßnahme:
- Entlang der St 2119 wird ein Lärmschutzzaun errichtet, der den Darstellungen in beiliegenden Plan entsprechen muß. Diese Darstellungen sind zeichnerische und textliche Festsetzungen.
- 0.11 Abstandsflächen
- 0.11.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBo, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
Sind im Bebauungsplan Garagen als Grenzbebauung dargestellt, so wird auch ein Abstand zur Grundstücksgrenze von max. 1,00 m zugelassen.
Dies gilt nicht für zusammengebaut dargestellte Garagen.

0.6 Gebäude

0.6.1 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.2 (Haustyp E + DG)

Dachform:	Satteldach 30° - 38° über 38° auch Satteldach mit Krüppelwalm, wenn die Walmfläche max 1/3 der Giebelfl. beträgt
Dachgauben:	zulässig bis 1,4 m ² Ansichtsfläche als stehende Gaube: max. 2 Stück je Dachfläche. Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,00 m.
Kniestock:	zulässig bis 0,80 m gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette. Bei senkrechter Holzverkleidung zul. bis 1,20 m. Wird ein Seitenverhältnis von 1:1.5 eingehalten, dann max. 1,40 m.
Ortgangüberstand:	mind. 0,60 m : max. 1,00 m bei Balkone auf Balkontiefe
Traufüberstand:	mind. 0,80 m : max. 1,00 m
Sockelhöhe:	max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
Traufseitige Wandhöhe:	nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBo)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen.

0.7 Garagen und Nebengebäude

0.7.1 Die Garagen und Nebengebäude sind in Bauform, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
Kellergaragen sind unzulässig.

Rechtliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986
BauNVO in der Fassung vom 23. Jan. 1990
PlanZVO in der Fassung vom 18. Dez. 1990
BauBO in der jeweils gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 0.1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig 2 WE/Gebäude
- 0.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird festgesetzt:
 - 0.2.1 zulässig EG + DG GRZ 0,4 GRZ 0,6
(DG als Vollgeschoß nach BayBo Art. 2 Abs. 4)
- 0.3 Bauweise
§ 22 Abs. 2 und 3 BauNVO
 - 0.3.1 offene Bauweise
- 0.4 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 600 m²
- 0.5 Festsetzungen und örtl. Bauvorschriften zu Art. S1 BayBo
 - 0.5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 0.5.1.1 Fassadengliederung und Material:
Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz-, oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im EG zu vermeiden.
Es sind nur ruhige Putzstrukturen erlaubt.