

Die Fassaden der Hauptgebäude sind durch Fenster oder andere Öffnungen zu gliedern. Haben sie eine Länge von mehr als 20 m, sind sie durch vertikale Gliederungs- und Gestaltungselemente (wie Treppenhäuser, Wintergärten, Putzbalkone, Glasveranden) auf voller Höhe der Fassaden in regelmäßigen Abständen zu gliedern.

Allerseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind auf den Charakter der Fassade abzustimmen.

Kletterhilfen zur Fassadenbegrenzung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.

Fenster und Türen: Glänzende Materialien oder helioxiertes Metall sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate und Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 1,5 qm durch Sprossen zu unterteilen. Rollläden, Klapp- bzw. Schiebeblenden sind färblich gegenüber der Fassade abzustimmen.

Balkonumwahrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade abzustimmen.

0.5.4. Stellplätze

Im Allg. Wohngebiet:

- Je Wohnung mind. 1 Stellplatz, bzw. Garage (nach Art. 55 BayBO)

Im Mischgebiet:

- Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

0.7.2. Zaunart

Im Allg. Wohngebiet:

Die Zaunart ist auf die Gebäude abzustimmen. Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen sind Holzlattenzaun und Maschendrahtzaun mit Heckenunterpflanzung zulässig. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. (Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig). Bei offenen Vorgärten ist verputztes Mauerwerk mit Ziegel- bzw. Natursteinabdeckung zulässig.

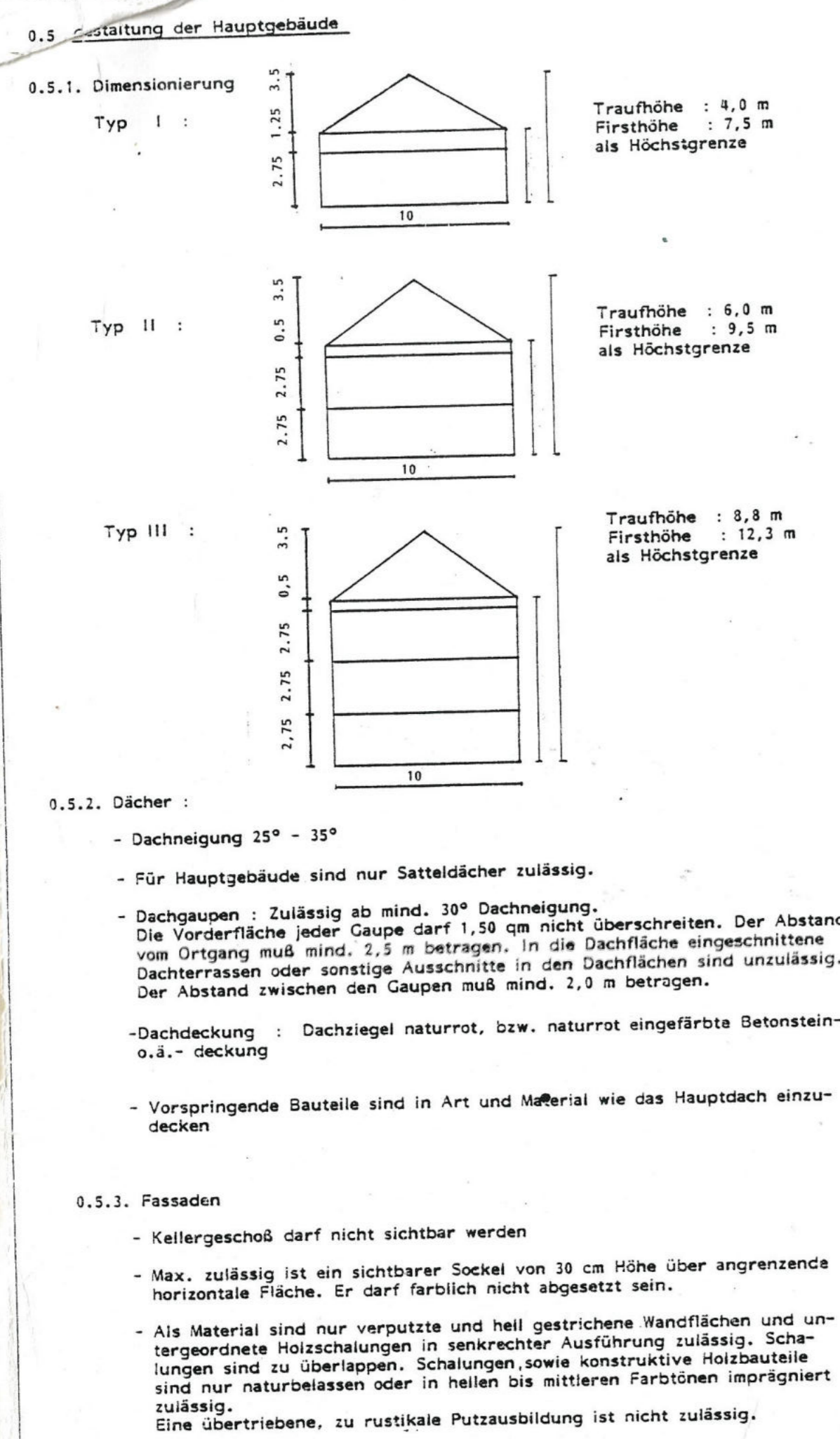
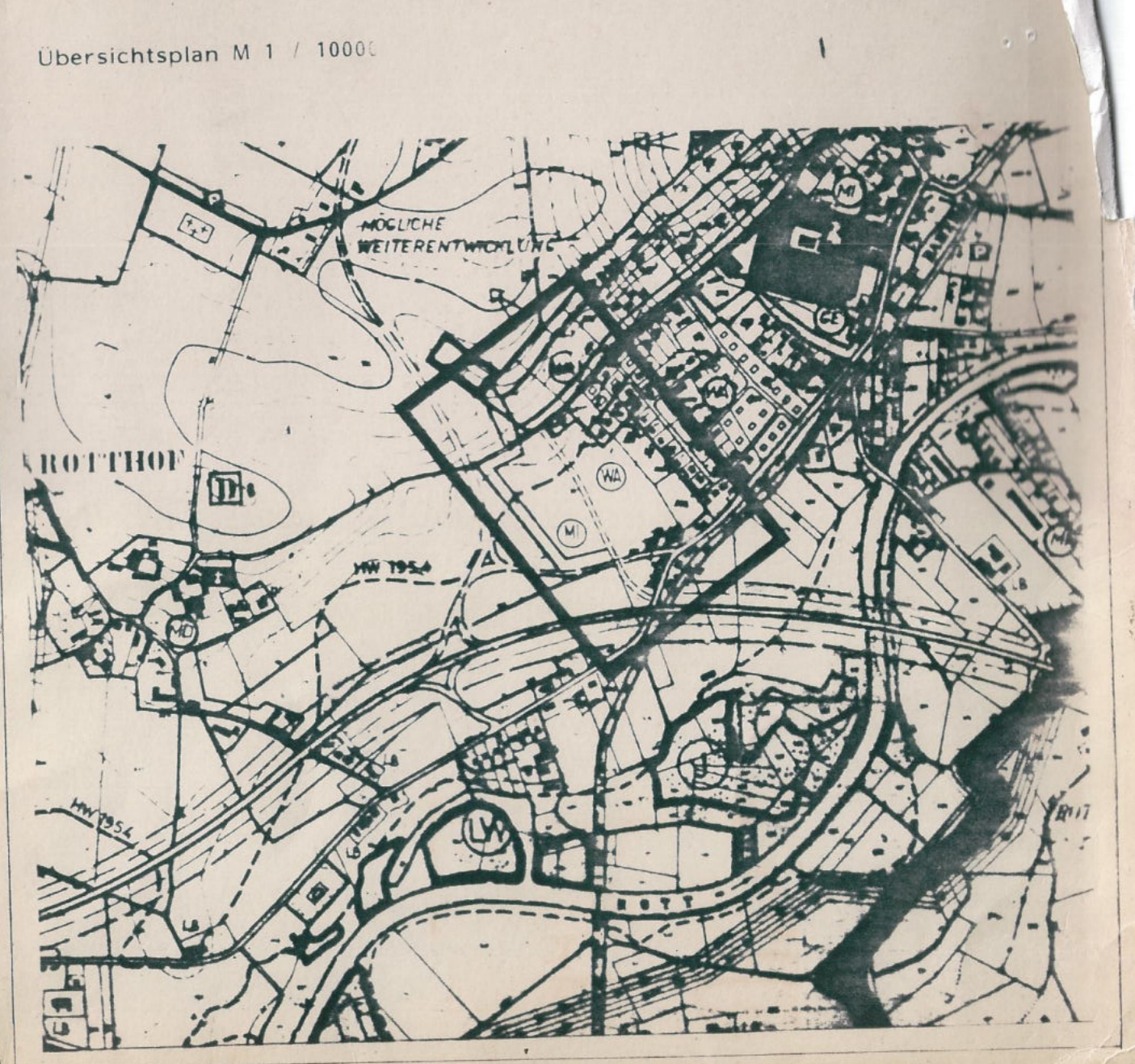
Im Mischgebiet:

Zulässig ist Maschendrahtzaun und Holzlattenzaun in senkrechter Ausführung. Die 2 m breite Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze ist mit heimischen Sträuchern dicht abzupflanzen.



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	5. Grünflächen
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Offentliche Grünfläche
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Kinderspielfeld
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Zu pflanzender Baum
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Zu pflanzender Strauch
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	6. Sonstige Planzeichen
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Geltungsbereich
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Grundstücksnummerierung
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	St. 2619 Neu
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Best. Wohngebäude
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Best. Nebengebäude
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Flurnummer
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Flurstücksgrenze
OL/OLB Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	Grenzstein



0.5.5. Sonstiges

- Aufzugsüberbauten über Dach sind unzulässig.
- Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
- Kamine sind nur verputzt oder eingiebelzt zulässig.
- Werbeanlagen sind zulässig. Die Ausführung ist in die Fassadengestaltung zu integrieren.

0.6 Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

0.6.1. Allgemein

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich in Material und Farbe an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Dachneigung und Dachdeckung sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

0.6.2. Garagen

Wandhöhe : Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,30 m

Firsthöhe : Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nicht zulässig. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

0.6.3. Bewegliche Abfallbehälter müssen im Nebengebäude integriert werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein.

0.6.4. Stellplätze

Bei Stellplätzen sowie Zufahrten sollen die Trag- und Deckschichten in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Holzpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabilisierte Decke).

0.7. Einfriedungen

0.7.1. Höhe

Im Allg. Wohngebiet:

- a) Über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche max. 0,80 m
- b) als seitliche und rückwärtige Begrenzung max. 1,20 m über Gelände
- c) bei offenen Vorgärten in der Gebäudedeckung verlaufend max. 1,20 m über Verkehrsfläche

0.8. Grünordnung

0.8.1. Freiflächen

- In den Mischgebieten sind Freiflächenpläne im Maßstab 1 : 200 anzufertigen, die Bestandteil des Bauantrages sein sollen.
- Die Versiegelung von Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Grundstückszufahrten und Hofflächen sollen als Schotterrasen mit Rasengittersteinen oder mit Pflastern und breiten Rasenfugen versickerungsfähig befestigt werden.
- Im Bereich des Kinderspielfeldes sind Spielgeräte und Sandmulden zu integrieren, sowie ein Kletterbaum zu pflanzen.

0.8.2. Pflanzliste

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Auswahl Bäume: Vogelbeere, Weidorn, Feldahorn, Hainbuche, Birne, Traubenkirsche, Sauerkirsche, Apfelbaum, Schwarzerle, Grauerle, Mehlbeere, Schwarzpappel, Eiche, Ulme, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Kastanie, Walnuß

Negativliste Bäume: Nadelhölzer, Birke, Trauerweide

Auswahl Sträucher: Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weinrose, Hundsrose, Johannisbeere, Himbeere, Seidelbast, Holunder, Felsenbirne, Hasel, Flieder, Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Spierstrauch

Negativliste Sträucher: Scheinquitte, Thuja

Negativliste im Bereich des Kinderspielfeldes: Liguster, Buchsbaum, Rote Heckenkirsche, Waldgeißblatt, Gemeiner Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Seidelbast, Stechpalm, Besenginster, Gelber Bienenstrauch, Efeu

Pro angefangene 800m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

0.8.3. Verkehrsbereich

- Die Bepflanzung entlang der neuen Straße soll mit Alleebäumen vorgenommen werden.
- Qualifikation: Fertige Alleebäume, mind. STU 18/20
- Standorte für Straßensäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert ist, bzw. die Mindestabstände 10 m betragen.
- Bäume in Sichtdreiecken sind aufzustauen. Sträucher dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gde. Ruhstorf hat in der Sitzung vom 27.08.90... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 27.08.90... ortsüblich bekanntgemacht.

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.08.90... bis zum 27.08.90... stattgefunden.

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.08.90... wurde mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.90... bis zum 27.08.90... in der Gde. Ruhstorf öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 27.08.90... ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

4. Die Gde. Ruhstorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.08.90... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 91 der Bay. Bauordnung in der Fassung vom 27.08.90... als Satzung beschlossen.

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

5. Die Gde. Ruhstorf hat den am 27.08.90... als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 27.08.90... nach § 11 Absatz 1 BauGB angezeigt. Fristgerecht wurde festgestellt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben ist (§ 11, Absatz 3 BauGB, § 2 Absatz 2 Zu-St. VB BauGB - vom 7.5.87).

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.08.90... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gde. Ruhstorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Absatz 3 und 4, und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ruhstorf, den 27.08.90... 1. Bürgermeister

PRAEMBEL

Die Gde. Ruhstorf erläßt gemäß § 2 Absatz 1 und 4, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I Seite 2191), Art. 23 GG, Art. 91 BayVO und der BauNVO in der Fassung vom 15.9.71(BGBl. I Seite 1783) diesen Bebauungsplan als S. A. T. U. N. C.

HACKERWIESE

BEBAUUNGSPLAN

NORDEN

MASSTAB 1 : 1000

PLANUNGSGRUNDLAGE IST DER LAGEPLAN M 1:1000 DES VERMESSUNGSAMTES

KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT ZUR GENAUEN MÄSSTENNAHME NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES NICHT GEEIGNET

ENTWURF ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. WOLFGANG LILL BDA PASSAUER STR. 32 A 8398 POCKING TEL. 08531/7666

DATUM

GEÄNDERT

GEMEINDE RUHSTORF a.d. ROTT

LANDKREIS PASSAU

REG. BEZIRK NIEDERBAYERN