



MI: GRZ 0.4/GFZ 0.8
ZONE 2
ohne sonstige
Gewerbebetriebe

MI: GRZ 0.4/GFZ 0.8
ZONE 1
nur sonstige
Gewerbebetriebe

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - DL/GB Grundflächenzahl/ Geschöflächenzahl
- Maß der baulichen Nutzung
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise und Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen für Verkehr u. Versorgung
 - Straße C = Innere Erschließungsstraße
 - Fußweg
 - Grundstückzufahrt
 - Flächen für Garagen, Stellplätze

5. Öffentlichen

- Öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzender Strauch

6. Sonstige Planzeichen

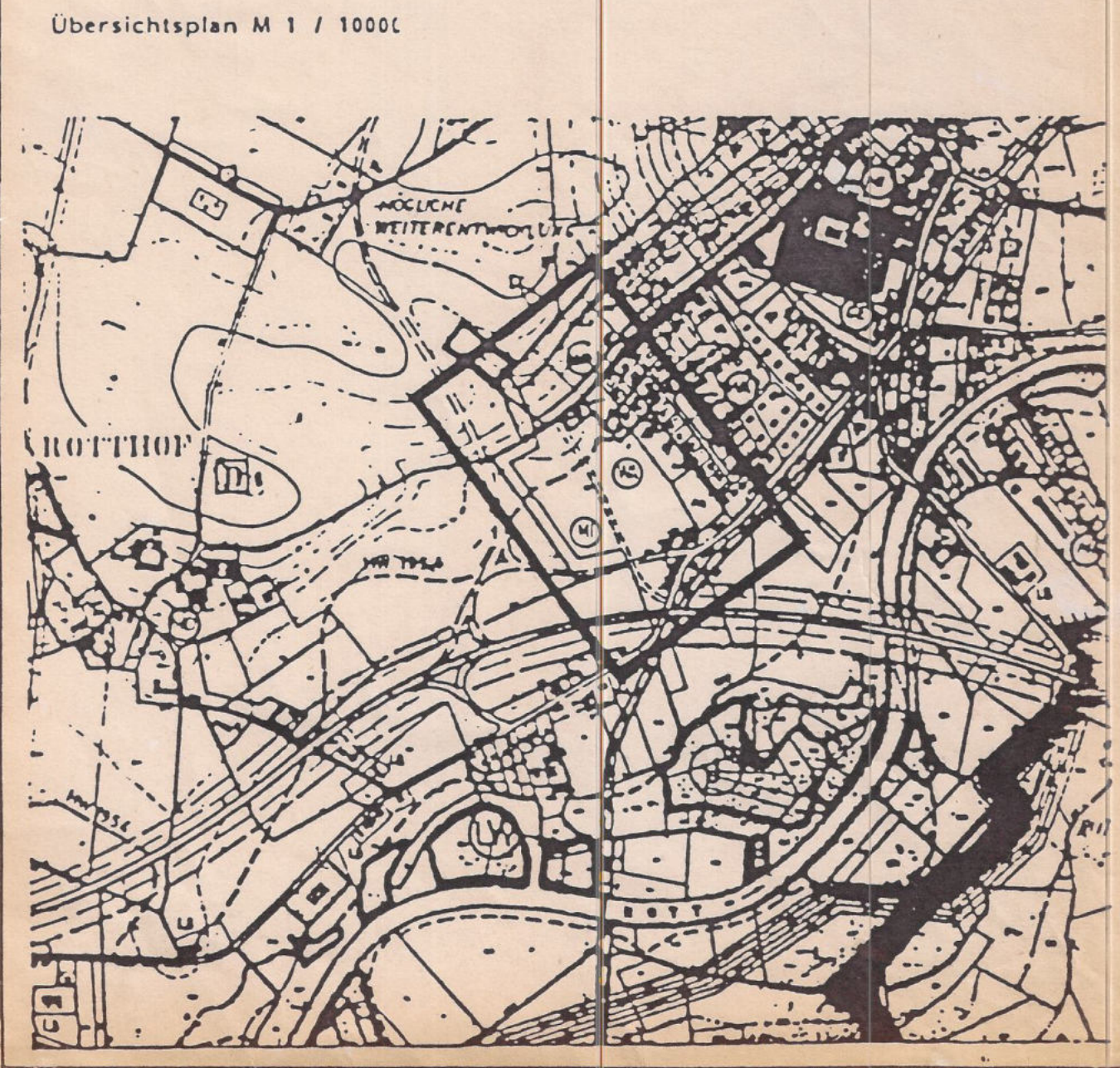
- Geltungsbereich
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksnummerierung

8. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarte

- Bundesstraße 388
- Best. Wohngebäude
- Best. Nebengebäude
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenzstein



C) VERFAHRENSBLATT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 05.10.1994 beschlossen. Der Bebauungsplan vom 04.10.1994, mit Begründung vom 29.11.1994, wurde gemäß § 3, Absatz 2 BauGB vom 13.12.1994 bis 14.01.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 05.12.1994, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.

Ruhstorf, den 04.05.95
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ruhstorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ruhstorf, den 04.05.95
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.04.95 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Ruhstorf, den 28.06.95
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 04.10.94 in der Gemeinde Ruhstorf gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 24.09.95 ortsüblich an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemäß § 215 des BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ruhstorf, den 28.06.95
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister

HACKERWIESE

BEBAUUNGSPLAN

MASZTAB
1 : 1000

PLANUNGSGRUNDLAGE
IST DER LAGEPLAN
M 1:1000 DES VER-
MESSUNGSAMTES
KEINE AMTLICHE MESS-
GENAUIGKEIT. ZUR GE-
NAUEN MASZENTNAHME,
NACH ANGABE DES VER-
MESSUNGSAMTES, NICHT
GEEIGNET!

GEMEINDE **RUHSTORF a.d. ROTT**
LANDKREIS **PASSAU**
REG.BEZIRK **NIEDERBAYERN**

ENTWURF ARCHITEKTURBÜRO BERGER STRASSE 1
DIPL.ING. WOLFGANG LILL BDA
94060 POCKING TEL. 08531/7666

DATUM 29.06.94

GEÄNDERT 04.10.1994

GEMEINDE RUHSTORF
BEBAUUNGSPLAN HACKERWIESE II

Architekturbüro Lill

Festsetzung durch Text

*Architekturbüro
Dipl.-Ing. W. Lill
Berger Straße 1
94060 Pocking
Tel. 08531/41404
Fax 08531/12774*

Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO unterteilt in:

- Zone 1: zulässig sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 6, Abs. 2, Ziff. 4 (sonstige Gewerbebetriebe)
- Zone 2: zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 6, Abs. 2, Ziff 1 mit 5 ohne die Ziffer 4. Die Ziffer 4 ist in Zone 2 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

0.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4

0.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

0.3 Bauweise

Offene Bauweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

0.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- bei Einzelhausgrundstücken je Haus : 600 qm
- bei Doppelhausgrundstücken je Haus : 300 qm
- bei Mehrfamilienwohnungen je Haus : 900 qm
- bei gewerblichen Grundstücken : 900 qm

3. Bauweise

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und der Lage am Hangfuß anpassen.

0.2 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüßungen oder Abgrabungen.

Das bestehende und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen.

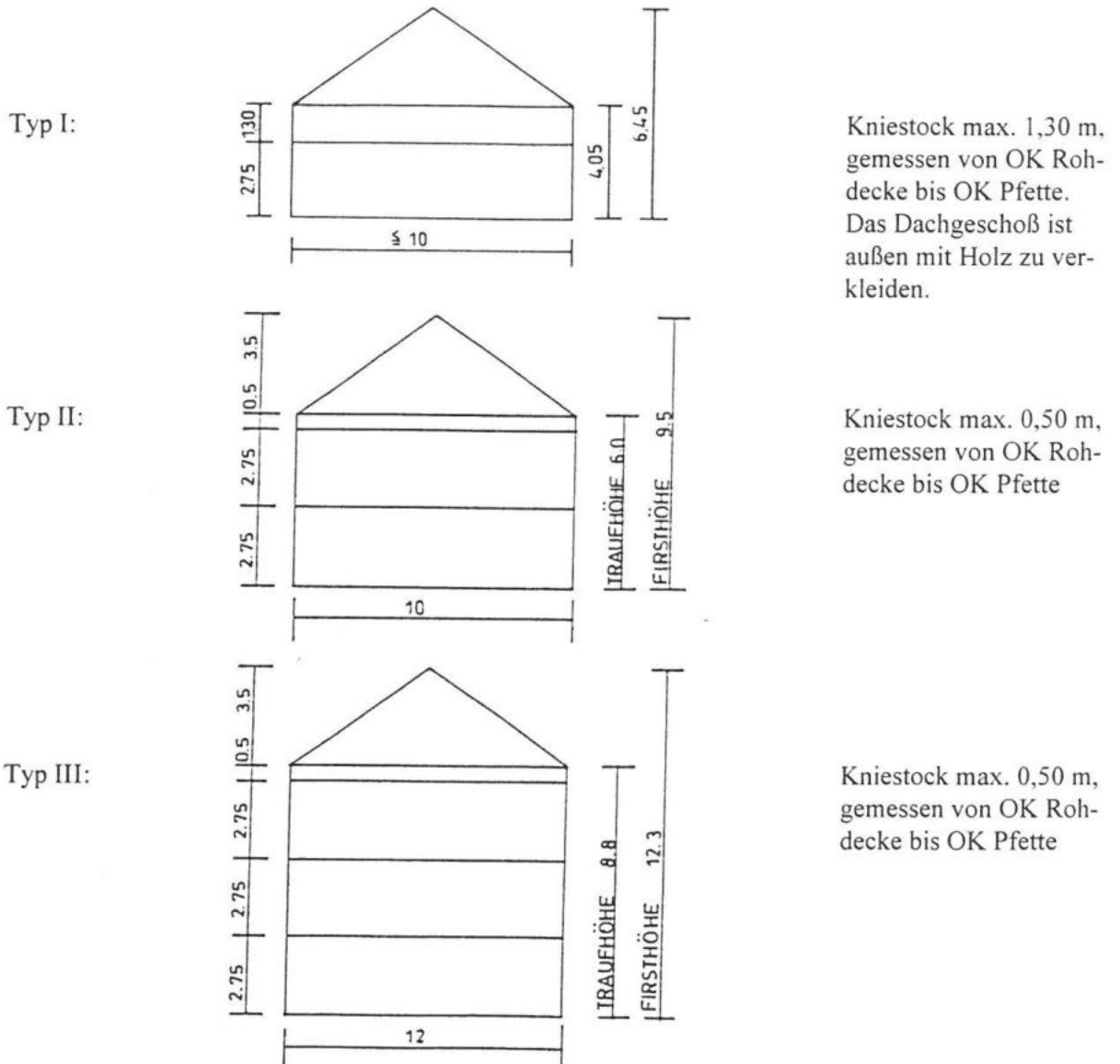
0.2.1 Höhenfestlegung - Hochwasserschutz

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (einschließlich Kellerlichtschächte) ist auf mindestens 318,60 über NN zu legen.

0.2.2 Auf Grund der hohen Grundwasserstände sind bei der Ausführung der Kellergeschoße entsprechende Maßnahmen vorzusehen (z.B. wasserdichte Wanne).

0.3 Gestaltung der Hauptgebäude

0.3.1 Dimensionierung



0.3.2 Dächer

- First nach festgelegter Angabe in Plan verbindlich, wenn angegeben.
Ist die Firstrichtung nicht festgelegt, so muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- Dachneigung 25° - 35°
- Dachform Satteldach mit mittigem First
- Dachgaupen: Zulässig ab mindestens 30° Dachneigung
Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,0 m betragen.
- Dachdeckung: Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä. -deckung.

0.3.3 Fassaden

Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.

Maximal zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.

Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und untergeordnete Holzschalungen in senkrechter Ausführung zulässig. Schalungen sind zu überlappen. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen imprägniert zulässig. Eine übertriebene, zu rustikale Putzausbildung ist nicht zulässig.

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.

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

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

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

Fenster und Türen: Glänzende Materialien oder helleloxierendes Metall sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 1,5 qm durch Sprossen zu unterteilen. Rolläden, Klapp- bzw. Schiebeläden sind farblich gegenüber der Fassade abzusetzen.

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

0.3.4 Stellplätze gem. Art. 58 BayBO

- Im allgemeinen Wohngebiet:

Je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze, bzw. Garage

- Im Mischgebiet:

Der Stellplatzbedarf ist im Bauantrag zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

Die Anzahl wird wie folgt festgelegt:

- | | | |
|------------------|-------------------|---|
| 1 Stellplatz für | - 30 qm | Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäft |
| | - 10 qm | Nettogastraumfläche |
| | - 20 qm | Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis |
| | - 30 qm | Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Büro |
| | - 5 Sitzplätzen | in Versammlungsstätten |
| | - 20 Kinder | in Kindergärten, jedoch mindestens 3 Stellplätze |
| | - 1 Fremdenzimmer | |

0.3.5 Sonstiges

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

0.4 Gestaltung der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

0.4.1 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.

0.4.2 Garagen

Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche maximal 2,50 m

Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche maximal 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.

0.4.3 Bewegliche Abfallbehälter

müssen im Nebengebäude integriert werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein.

0.4.4 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).

**GEMEINDE RUHSTORF
BEBAUUNGSPLAN HACKERWIESE II**

Architekturbüro Lill

0.5 Einfriedungen

0.5.1 Höhe

- über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche maximal 0,80 m
- als seitliche und rückwärtige Begrenzung maximal 1,20 m über Gelände
- bei offenen Vorgärten in der Gebäudeflucht verlaufend maximal 1,20 m über Verkehrsfläche

0.5.2 Zaunart

Die Zaunart ist auf die Gebäude abzustimmen. Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen sind Holzlattenzaun und Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung 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.

0.6 Grünordnung

0.6.1 Freiflächen

- Es sind Freiflächenpläne im Maßstab 1 : 200 anzufertigen, die Bestandteil des Bauantrages sind.
- Die Versiegelung von Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Die Grundstückszufahrten sollen als Schotterrasen mit Rasengittersteinen oder mit Pflastern und breiten Rasenfugen versickerungsfähig werden.

0.6.2 Pflanzliste

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

Auswahl Bäume: Vogelbeere, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Birne, Traubenkirsche, Sauerkirsche, Apfel, 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, Thuje

Begründung

*Architekturbüro
Dipl.-Ing. W. Lill
Berger Straße 1
94060 Pocking
Tel. 08531/41404
Fax 08531/12774*

Erläuterungsbericht

1) Aufstellungsbeschluß, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Ruhstorf / Rott hat am 06.10.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hackerwiese II beschlossen. Für den Bereich des Bebauungsplanes Hackerwiese II ist im rechtsgültigen FP ein Mischgebiet nach § 6 Bau-NVO vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist ca. 1,8 ha groß - es liegt am westlichen Ortsrand von Ruhstorf und umfaßt die restliche Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 361, sowie den Flurweg Flur-Nr. 362.

2) Begründung

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 1,8 ha soll wie folgt genutzt werden:

Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes wurde zониert, um somit eine optimale Nutzung der einzelnen Parzellen zu ermöglichen:

Zone 1: In diesem Bereich sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 6, Abs. 2, Ziffer 4 (sonstige Gewerbebetriebe) zugelassen. Dies erfolgte um eine Abschirmung zur nördlich verlaufenden B 388 und, gemeinsam mit der bereits vorhandenen nicht störenden Gewerbebebauung, eine dem Charakter des Mischgebietes entsprechende Nutzung zu erhalten.

Zone 2: Im Innenbereich ist nur eine Nutzung gemäß § 6, Abs. 2, Ziffer 1 mit 5, ohne die Ziffer 4 zulässig. Die Ziffer 4 ist nicht zulässig.

Entlang der Haupteerschließungsstraße werden Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen vorgeschlagen, um somit eine dem Bebauungsplan Hackerwiese I adäquate Bebauung zu erhalten und um den Hauptwegcharakter zu betonen.

3) Räumliche Lage

Im Norden wird das Planungsgebiet von der in Punkt 2 erwähnten Gewerbenutzung begrenzt.

Im Westen liegt in einer Entfernung von ca. 400 m des Dorfgebiet Rothhof (Siebenschläferkirche).

In südlicher Richtung schließt der in die Planung einbezogene Flurweg Nr. 362 das Gebiet ab. Dieser Weg wird, um den Vorstellungen der Gemeinde entgegenzukommen, so ausgebaut, daß hiermit eine Zufahrtmöglichkeit für eine evtl. zukünftige weitere Bebauung im Westen ermöglicht wird.

Den östlichen Abschluß bildet die von Nord nach Süd verlaufende Planstraße A aus dem Bebauungsplan Hackerwiese I.

4) Geplante Erschließung

Die östlichen Parzellen werden von der nord-südlich verlaufenden Straße erschlossen.

Die nördlich gelegenen Grundstücke werden von der Flurstraße 362 angedient.

Die innenliegenden Parzellen werden durch einen Erschließungsweg von Planstraße A zu Planstraße D erschlossen.

5) Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem.

Der Kanalanschluß erfolgt gemeinsam mit dem Baugebiet Hackerwiese I.

Der Anschluß an die Trink- und Brauchwasserversorgungsanlage Ruhstorfer Gruppe liegt im Flur Nr. 362 und wird gemeinsam mit dem Baugebiet Hackerwiese I erstellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Elektrizitätswerk Baumgartner, Frimhörig, gemeinsam mit dem Baugebiet Hackerwiese I.

**GEMEINDE RUHSTORF
BEGRÜNDUNG HACKERWIESE II**

Architekturbüro Lill

6) Berechnungen

	qm	%
Nettobauland Gesamtfläche	18.000	100,00
1) Zone I		
Parzelle 17	1.150	6,39
Parzelle 18	1.525	8,47
	2.675	14,86
2) Zone II		
Parzelle 1	625	3,47
Parzelle 2	750	4,17
Parzelle 3	600	3,33
Parzelle 4	900	5,00
Parzelle 5	610	3,39
Parzelle 6	625	3,47
Parzelle 7	625	3,47
Parzelle 8	770	4,28
Parzelle 9	600	3,33
Parzelle 10	640	3,56
Parzelle 11	600	3,33
Parzelle 12	575	3,20
Parzelle 13	590	3,28
Parzelle 14	1.595	8,86
Parzelle 15	1.350	7,50
Parzelle 16	1.480	8,22
	12.935	71,86
Zone I + Zone II	15.610	86,72
Rest Erschließungsfläche	2.390	13,28

Pocking, den 22.03.95

Architekturbüro
Dipl.- Ing. W. Lill
Architekt BDA
Berger Straße 1
94060 Pocking
Tel. 08531/41404
Fax 08531/12774