



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
 0.1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
 0.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Die höchstzulässige Grundfläche beträgt soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben GRZ = 0,40 ; GFZ = 0,80 - bei 2-schösigiger Bebauung. GRZ = 0,40 ; GFZ = 0,60 - bei 1+Dachgeschöb.  
 0.1.3 Bauweise offen ge § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit nicht mehr als 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig  
 0.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke Für Einzelhäuser : je Haushälfte Für Doppelhäuser : je Haushälfte  
 0.2 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 8 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.  
 0.3 Immissionen ergeben sich  
 0.3.1 Durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der Kreisstraße PA 55 Maßnahmen : Für Wohnhäuser an der PA 55 sind bei Um- und Neubauten die Fenster der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume, welche der Straße zugewandt sind, als Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse II vorzusehen.  
 0.3.2 Wegen der Angrenzungen des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie der Nähe von Hofanlagen muß mit entsprechenden Immissionen, (Lärm- u. Geruchsbelastung) wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, gerechnet werden.  
 0.3.3 Südlich der Parzelle 1-3 + 19 (alte bestehende Bebauung) besteht eine Schreinerkleinbetrieb. Maßnahmen : wie 0.3.1 - Schallschutzfenster Klasse II  
 0.4 Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften zu Art. 98 BayBO u. äußere Gestaltung der baulichen Anlage. Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 + 2.2 Dachform : Satteldach 32°-38° bei Ziff. 2.1/II 38°-44° bei Ziff. 2.2/II-D über 38° auch mit Krüppelwalm zulässig Kniestock : 2-Vollgeschosse : nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,30m gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Platte 1 + Dachgeschöb. Kniestock zulässig bis max. 1,20m OK-Fußplatte Die Giebel- u. Kniestockwände sind mit senkrechter Holzverschalung abzusetzen. zulässig bis 1,40m Anschlagfläche als stehende Gaube max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand zueinander und zum Ortsgang muß mind. 2,00m betragen.  
 Dachgauben : sind unzulässig (z.B. Dachterrassen u.ä.)  
 Dacheinschnitte : mind. 0,30m Ortsgang : Traufe : min. 0,40m Sockelhöhe : max. 0,50m Wandhöhe : zu Ziff. 2.1 = II = 6,50m traufseitig zu Ziff. 2.2 = I+D = 4,50m jeweils ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante gemessen  
 Farbigkeit : Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß Holzverkleidung möglichst weiß oder Lasurfarbe Aufschüttungen u. Abgrabungen : zur Angleichung von Wohnneben an das best. Gelände dürfen max. 0,50m betragen. Alternative Energiegewinnungsanlagen sind zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtbild einfügen. Antennenanlagen sollen nicht im Bereich der Dachflächen montiert werden.  
 0.5 Garagen u. Stellplatzschlüssel beträgt : je Wohneinheit mind. 1,5  
 0.6 Garagen- u. Nebengebäude, dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen errichtet werden. Bei Doppelhäusern keine 2-seitige (links/rechts) Garagegestaltung  
 Beschränkung - Zahl der Wohnungen Einzelhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen Doppelhäuser nicht mehr als 1 Wohnung - je Hauseinheit

- zu 0.6 Die Festsetzungen zu Ziff. 0.4 gelten sinngemäß. Zusammengebaut Garagen sind in Höhe, Dachform u. Dachneigung einheitlich zu gestalten. Sie sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, in einem Abstand von mind. 5,00m, zur öffentlichen Verkehrsfläche, zu errichten. Dieser Platz darf zur öffentl. Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Traufhöhe : im mittel nicht über 2,75m, ab natürlicher Geländeoberfläche. Pfaffenhöhen sind versickerungsfähige Beläge als Granit- oder Betonsteinpflaster bzw. Schotterrasen oder wasser-gebundene Decke.  
 0.7 Untergeordnete Nebenanlagen u. Einrichtungen im Sinne der BauNVO sind unzulässig. Ausnahmsweise, können unter Einhaltung der Abstandsflächen, Brandabstände u. unter Berücksichtigung des Art. 11 BayBO (Gestaltung) sowie der Ziff. 0.4, auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden :  
 0.7.1 Pergolen, jedoch ohne Überdachung, Garten- u. Gerätehäuschen in Holzkonstruktion, sowie Kleingewächshäuser, soweit deren bebauete Fläche 8,0m² u. Traufhöhe 2,20m nicht überschreiten.  
 0.7.2 Mülltonnen u. bewegliche Abfallbehälter sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaueinbauten auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.  
 0.8 Einfriedungen  
 0.8.1 Einfriedungen straßenseitig Art : durch Verkehrsärm, Bretterzaun, oder Maschendrahtzaun mit Heckenentfernung, sowie verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Höhe : Weinbirne Alexander, Lucas Kirsche Hedelfinger, Risenkirsche gr. schwarze Kornelkirsche Hauswurzgehölzen Ausführung : Holzläufe : Oberflächenbehandlung mit farbloser, umweltschonender Imprägnierung Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10m niedriger als Zaunoberkante Maschendrahtzaun verzinkter Maschendraht mit Stahrohr od. T-Eisenprofilen. Heckenentfernungspfosten mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.  
 0.8.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken u. rückwärtig Art : Holzlatenzäune wie vor oder Maschendrahtzaun mit Einzelfundamenten. Höhe : bis 1,00m, Höhenverlauf dem Gelände anpassen. Ausführung : Stahlsäulen mit höhenbüdigem Maschendraht. Eine Hinterpflanzung soll mit bodenständigen Arten erfolgen, sonst wie vor.  
 0.8.3 Einfahrtstore, Türen, Pfeiler Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbüdig mit dem angrenzenden Zaun herzustellen. Gemauerte Pfeiler sind nur in Verbindung mit Eingangstüren u. Eingangstüren erlaubt. Mauerpfeiler : geputzt od. geschlemmt, Höhe 0,90m über OK Straße bzw. OK-Gehsteig.  
 0.8.4 Stützmauern : sind nicht zulässig.  
 0.9 Grünordnung  
 Hinweise zur Baumpflanzung : - Zu Nachbargrundstücken ist der Grenzabstand entsprechend BGB einzuhalten. - Baumhöhen über 2,00m, Grenzabstand = mind. 2,00m. - Gemäß Art. 48 (1) Ausführungsgesetz zum BGB = AGBGB ist gegenüber angrenzenden Grundstücken von Bäumen von mehr als 2,00m Höhe ein Abstand von 4,00m einzuhalten. - einzuhalten. - Fernmelde- und Elektrokabeln ist ein Baumabstand mit mind. 2,50m einzuhalten, bzw ein Kabelschutz auszubilden. - 4,50m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße.  
 0.9.1 öffentliche Grünflächen als Straßenbegleit-, bzw. Straßenraumgrün, sonstige öffentliche Grünflächen (Ortsränder, Kinderspielfläche, Ortsrandeingrünung) u. Einzelbäume. Bäume : (Mindestqualität : Stammumfang od. Hochstamm 3-4 + v. St. u. 18/20, Höhe 25/300) Stiel- u. Traubeneiche Sommer- u. Winterlinde Gemeine- u. Weißbuche Silber- , Bruch- u. Salweide Feldruster - Spitzahorn Hain- u. Rotbuche Vogel- , Trauben- u. Heckenkirsche Eberesche , Holzapfel

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 - 5 BauNVO.  
 1.1 allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO best. Schank- u. Speisewirtschaft, Parz. 3  
 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 15 u. 17 BauNVO. Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte :  
 2.1 zulässige 2 Vollgeschöbe als Höchstgrenze GRZ = 0,40 ; GFZ = 0,80 / höchstzulässig  
 2.2 Nutzung 1 Vollgeschöb mit ausbaubarem Dachgeschöb GRZ = 0,40 ; GFZ = 0,60

- zu 0.9.1 Straucher : (Mindestqualität : 3 x v. 125/150, Pflanzdichte 1St./2m²) Haselnuß roter u. weißer Hatriegel Liguster Heckenkirsche roter u. schwarzer Holunder Pulverholz Schneebeere Weißdorn Brombeere, Himbeere Wildrosen  
 0.9.2 private Grundstücke : die ungebauten Flächen sind, soweit nicht als Stellplätze für Kfz. usw. angelegt, ausreichend zu begrünen u. gärtnerisch zu gestalten. Für den unmittelbaren Gebäudebereich sind ökologisch geeignete Arten der Zier- u. Blütengehölze zulässig. (Mindestqualität : 2 x v. mit Topfballen 30/40)  
 Auf den Grundstücken sollte man vorrangig Obstbäume pflanzen. Mindestqualität wie 0.8.1 Bretter Zaun/Zuccalmaglio Kaiser Wilhelm Schöne v. Wiltshire/Nordhaus Gute Graue Stuttgarter Gaisshirte Schweizer Wasserbirne Oster-Weinbirne Alexander, Lucas Kirsche Hedelfinger, Risenkirsche gr. schwarze Kornelkirsche Hauswurzgehölzen Empfohlen bzw. hingewiesen wird auf die Beratungsmöglichkeit durch den Fachberater für Gartenbau u. Landschaftsplanung beim Landratsamt.  
 sonst. Bäume : in Anlehnung an die Pflanzliste 0.9.1 insbesondere für die Ortsränder  
 0.9.2.1 Hausbäume : je 250m² Grundstücksfläche : Sind Hausbäume der oben genannten Arten zu pflanzen.  
 0.9.2.2 Ortsränder : für die am Ortsrand liegenden Grundstücke ist eine Ortsrandeingrünung durchzuführen.  
 0.9.2.3 Straucher : in Anlehnung an die Pflanzliste 0.9.1 insbesondere für die Ortsränder  
 0.9.2.4 Negativliste Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist nicht zulässig, Scheinzyperesse, Stechrichte, Lebensbaum (Thuya) zudem Trauerformen u. buntnadige-, laubige Gehölze  
 0.9.2.5 Allgemeine Gartengestaltung : In den offenen Vorgartenebenen ist von der Aufstellung von Brunnensteinen, Tierplastiken u.ä. Einrichtungen abzusehen.  
 0.9.3 Schutz des Mutterbodens : Die Sicherstellung des belebten Bodens für den Vollzug der Maßnahmen der städtebaulichen Grünordnung sind festgesetzt. Sicherung des Mutterbodens durch Abscheiden des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahme. Aufsetzen auf Mieten in der Fallrichtung des Hanges. Ansaar der Erdmieste mit Leguminosenmischung.  
 2.3 I + U Nutzung Erdgeschöb u. Untergeschöb in Hangbauweise, bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50m u. mehr auf die Gebäudeteile GRZ = 0,40 ; GFZ = 0,60  
 2.4 Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung  
 2.5 Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung, parallel zur Längsrichtung des Gebäudes  
 2.6 Die bauliche Nutzung, sowie die Bauweise u. die Dachform werden im Bebauungsplan noch durch eine Nutzungsschablone dargestellt.  
 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO  
 3.1 offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig siehe auch Ziffer 0.1.3  
 3.2 Baugrenze Dabei sind zu Nachbargrenzen die Abstandsflächen entsprechend der BayBO einzuhalten.  
 5. Überörtlicher Verkehr 5.1.2 Hauptverkehrsstraße / Kreisstraße PA 55  
 Anbauverbot an der freien Stecke nach § 9 Abs. 1 FStr. G. od. Art. 23 BayStr. WG  
 Sichtdreiecke an der Kreisstraße Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,90m über Straßenoberkante durch nichts, Zäune, Bäume, Bepflanzungen u. ä. behindert werden. Ausgenommen sind Bäume des öffentlichen u. Straßenbegleitgrün, Astansatzhöhe mind. 2,50m  
 6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 6.1 Straßenverkehrsflächen (teilweise mit versickerungsfähiger Belagsoberfläche / Pflaster) u. Straßenbegleitgrün  
 Hauptregelprofil  
 5,50 ; 7,50 ; 8,00  
 Spielstraße  
 3,00  
 öffentl. Grün ca. 3 - 5 m  
 Einspuriger Bereich

- 6.1.1 Geh-, Rad- u. sonst öffentliche Wege  
 6.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.  
 7. Flächen für Versorgungsanlagen  
 7.1 Elektrizität : oberirdische Trafostationen sind entsprechend den Festsetzungen 0.4 + 0.6 auszuführen.  
 8.0 Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitung Elektro (E), Kanal (K), Wasser (W), Gas (G)  
 8.1 oberirdisch  
 8.2 unterirdisch  
 9. Grünflächen  
 9.1 öffentliche Grünflächen als Straßenraumgrün Kinderspielfläche u. Spielwiese Ortsrandeingrünung / Feldgehölz Ausgleichsflächen  
 9.3 Hausgrundstücke je 250m² Grundstücksfläche ist ein Hausbaum, möglichst Obstbaum, zu pflanzen. Für die am Ortsrand liegenden Grundstücke ist eine Ortsrandeingrünung durchzuführen.  
 13. Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, Pflege, und Entwicklung von Natur u. Landschaft  
 Vorschläge zur Anpflanzung von Bäumen und Strauchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen u. privaten Bereich.  
 15. Sonstige Festsetzungen  
 15.3 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin mind. 5,0m nicht eingezäunt werden dürfen, und Flächen für Garagen.  
 15.6 Hinweis auf Immissionsquelle benachbarter Schreinerrei. Maßnahmen : siehe 0.3.1 / 0.3.3  
 Überschreitung der gem. DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte Maßnahmen : siehe 0.3.1  
 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.  
 15.14 Abgrenzung verschiedener Nutzungen im Baugebiet.  
 16. Kennzeichnung  
 16.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)  
 16.2 Nummerierung der Einzelgrundstücke.  
 17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten  
 17.1 Flurgrundstücke mit Grenzsteinen  
 17.2 Wohngebäude  
 17.3 Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

- 17.4 abgemerkter Weg  
 17.5 Flurstücksnummer  
 17.6 Höhenlinie  
 Hinweis zur Regenwassernutzung : Der verantwortungsbewusste Umgang mit dem Naturgut Wasser wird entsprechend § 1a Abs. 2 WHG bezweckt, um auch den Wasserkreislauf soweit wie möglich zu schonen u. den sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu fördern. Durch : - Die Nutzung von Regenwasser außerhalb des Haus- u. Wohnbereiches für Garten- u. sonstigen Nichttrinkwasserbedarf. - Die Regenwassernutzung innerhalb des Wohnbereiches ist wegen der hygienischen Risiken auf die WC-Spülung zu beschränken. Auf die zwingende Trennung von der Trinkwasserinstallation ist dabei zu achten. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.  
 Hinweis zur Energiegewinnung : Anlagen zur alternativen Energiegewinnung mit Photovoltaik, Umwandlung von Licht in elektrische Energie und Solartechnik, insbesondere zur Warmwasserbereitung, sind zugelassen. Die Anlagen müssen sich gestalterisch in das Gesamtbild, insbesondere in die Dachflächen, einfügen.  
 AUFSTELLUNGSVERFAHREN  
 1. Aufstellung Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.95 örtlich bekannt gemacht.  
 2. Anhörung Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung, Anhörung u. die Grob- abstimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.96 hat vom 03.03.96 bis 03.04.96 stattgefunden.  
 Ruhstorf, den 20.03.97  
 3. Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.96 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.96 bis 05.05.96 öffentlich ausgelegt.  
 Ruhstorf, den 20.03.97  
 4. Satzung Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 07.06.96 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB u. Art. 98 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 30.10.96 als Satzung beschlossen.  
 Ruhstorf, den 10.03.97  
 5. Genehmigung Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 24.06.97 Nr. 643 SP gem. § 1 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Satzung genehmigt.  
 Ruhstorf, den 28.04.97

6. Bekanntmachung Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.06.97 gem. § 12 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauN sind hingewiesen worden.  
 Ruhstorf, den 28.04.97  
**Hathhuber**  
 1. Bürgermeister  
 BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN M = 1 : 1000  
 30. OKTOBER 1996  
**HADER - LINDENFELD**  
 GEMEINDE RUHSTORF A.D. ROTT  
 LANDKREIS PASSAU / REG. BEZ. NIEDERBAYERN  
  
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000  
 ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO GÜNTER WAGNER  
 PFARRKIRCHEN VON DOSS STR. 17  
 TEL.: 08561/1535  
 G. WAGNER ARCHITEKT