

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung gem. §4 BauNVO**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
Es sind nur Einzelhäuser zulässig
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
 - Mass der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO**
 - zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ 0,30 GFZ 0,8
 - Bauweise**
 - offen
 - Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Erdgeschoss + Dachgeschoss**
 - Dachneigung: 18 - 35°
 - Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
 - Taufseitige Wandhöhe: Wohngebäude max. 5,00 m
Nebengebäude und Garagen max. 3,00 m
Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- und Zelt Dach
Beim Satteldach Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
 - Kniestock: zul. bis max. 150 cm, gem. von DK Rohdecke bis DK Pfette
 - Dachgauben: zulässig an einer Dachneigung von mind. 30 Grad des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 qm Anschnittfläche, Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2 m.
 - Erdgeschoss + Obergeschoss**
 - Dachneigung: 18 - 30°
 - Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
 - Taufseitige Wandhöhe: Wohngebäude max. 6,50 m
Nebengebäude und Garagen max. 3,00 m
Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 - Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- und Zelt Dach
Beim Satteldach Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
 - Kniestock: zul. bis 30 cm, gem. von DK Rohdecke bis DK Pfette
 - Dachgauben: unzulässig

- Garagen und Nebengebäude**
 - Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei gegenseitigem Grenzsanbau sind sie profil- und höhengerecht auszuführen
Die Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen wie z. B. Beton- oder Natursteinpflaster; Pflasterbeläge mit Rasenfuge
 - Stellplatzschlüssel: 2,0 Stellplätze pro Wohnung
- Einfriedigungen**
 - Art und Material des Zaunes ist freigestellt.
Die Höhe des Zaunes wird straßenseitig auf 1,20 m begrenzt.
- Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO.
- Bepflanzung**
 - Folgende Massnahmen sind durchzuführen:
 - Schaffung von extensivem Grünland durch Aufbringen von Heudrusch aus geeigneten Flächen oder Einsaat von artenreichen standort-typischen Grünlandgesellschaften
 - Herbstmahd und Abfuhr des Mähgutes
 - Pflanzung von Wildobst oder Obstbäumen (Hochstämme, lokale Sorten)
 - Die Umsetzung muss im Zuge der Erschliessung erfolgen.

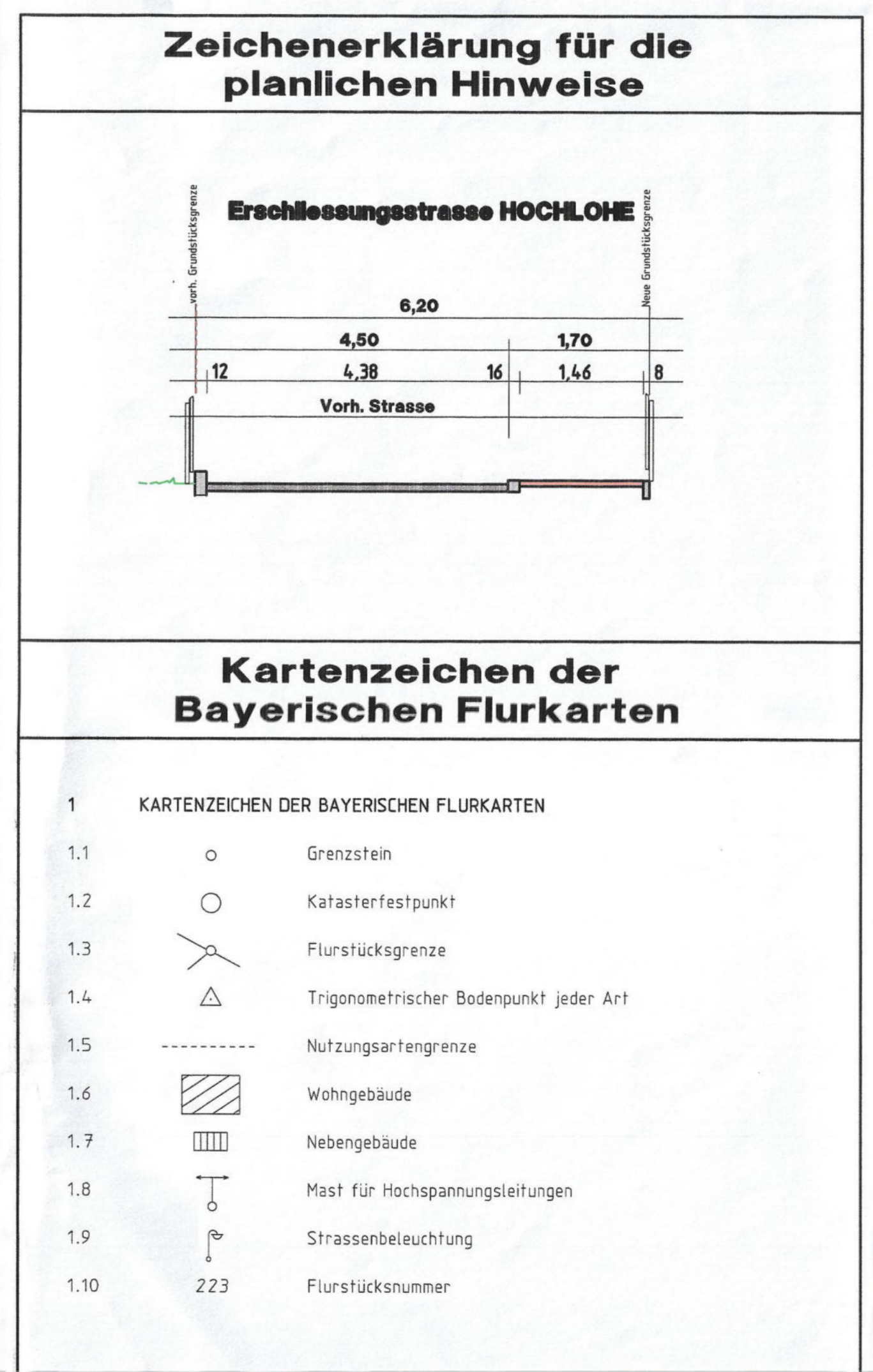
- ### Textliche Hinweise
- Kanalisation und Regenwassernutzung**
 - Das Baugebiet wird an das best. Mischsystem angeschlossen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist, soweit möglich über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.
Die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserspeicherung und -nutzung (z.B. Gartenbewässerung) sollte, soweit satzungsrrechtlich möglich, verstärkt gefördert werden.
 - Wasserversorgung**
 - Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes "Ruhstorfer Gruppe".
 - Energieversorgung**
 - Zum Schutz der Versorgungsstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. (Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).
 - Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.
Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4). Die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.
 - Denkmalschutz**
 - Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt.
Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr abzustimmen. (Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische sichtbare und daher unbekannt Bodenkmäler in der Erde befinden, wird auf die des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DtschG) hingewiesen.

- ### Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Mass der baulichen Nutzung**
 - 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ 0,30; GFZ 0,8
 - Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ 0,30; GFZ 0,6
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen

- ### Grünordnung
- Bäume 2. Wuchsordnung HmB, STU 12/14 aus folgender Auswahl zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume (lokale Sorten oder Wildobst)	HmB, STU 12/14
 - Die im Plan festgesetzten Gehölzstandorte können lageabhängig bis max. 10m vom geplanten Standort verändert werden. Die Anzahl muß aber im Grundsatz eingehalten werden.
 - Private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
Entwicklung einer zweireihigen frei wachsenden Baum-Strauch-Hecke aus folgender Artenauswahl (Qualität Sträucher mind. 2xv.; mind. 5 Triebe; 60 - 100cm Qualität Bäume HmB, STU 12/14)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume (lokale Sorten oder Wildobst)	HmB, STU 12/14
 - | | |
|---------------------|---------------------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicerax ylostaeum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa arvensis | Kriechrose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
 - Sonstige Planzeichen**
 - Teilung der Grundstücke
 - Parzellnummer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Stauraum
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



- ### Verfahrensvermerke
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Der Markt-Gemeinderat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott hat in der Sitzung vom 10.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochlohe" nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 - VORGEZOGENE ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.08.2008 bis 26.09.2008 stattgefunden.
 - BÜRGERBETEILIGUNG**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Hochlohe" hat in der Zeit vom 25.08.2008 bis 26.09.2008 stattgefunden.
 - FACHSTELLENANHÖRUNG**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Die Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden am Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2008 bis 05.12.2008 beteiligt.
 - AUSLEGUNG**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hochlohe" wurde mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2008 bis 05.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.10.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
 - SATZUNG**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Der Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluss Markt-Gemeinderates vom 03.02.2009 den Bebauungsplan "Hochlohe" samt Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - INKRAFTTRETEN**
Ruhstorf a.d. Rott, 11. Feb. 2009
Der Bebauungsplan "Hochlohe" wurde gem. § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB am 11.02.2009 ortsüblich durch Anschlag an den Markttafeln bekannt gemacht. Dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 64 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan "Hochlohe" ist damit wirksam in Kraft getreten.

