



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen bei Einzelhäuser, halboffen (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) bei Doppelhäuser

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m<sup>2</sup>

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 350 m<sup>2</sup>

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus den besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen und ist immer parallel zur Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen).

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planliche Festsetzungen Ziffer

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:

Holzplatten/Hanichel- und Bretterzaun, Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Verputztes Mauerwerk mit Ziegel oder Natursteinabdeckung.

Pfeiler für Gartentüren und Tore in verputztem Mauerwerk sind der jeweiligen Art der Einfriedung anzupassen.

Stützmauern:

Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen, bzw. zeichnerisch dargestellt sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.

Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes:

über Straßen-bzw Gehwegoberkante höchstens 0,800 m

Sockel:

unzulässig

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist zulässig sofern die Abstandsflächen gewahrt sind.

Traufhöhe: Im Mittel nicht über 2,75 m, ab natürlicher Geländeoberfläche

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

## 0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. (Haustyp I+D)

Bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe

Dachform: Satteldach 36° - 44°, über 38° auch Satteldach mit Krüppelwalm

Dachdeckung: Pfannen rot

Dachgaupen: zulässig bis 1,40 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gaupe, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Kniestock: zulässig bis 1,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette  
Das Dachgeschoß ist hierbei mit Holz zu verkleiden.

Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m

Trauf-Überstand: mindestens 0,40 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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.3. (Haustyp II)
- Dachform: Satteldach 32° - 38°
- Dachgaupen: zulässig bis 1,40 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gaupe, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,30 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m
- Tauf-Überstand: mindestens 0,40 m
- Sockelhöhe: max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
- Taufseitige Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen

## 0.7. BEPFLANZUNG

- 0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebauten Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

- 0.7.2. Für die öffentlichen Grünflächen, Verkehrsgrünflächen und Spielplätze sind von der Gemeinde entsprechende Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit dem Landratsamt Abt. Naturschutz abzustimmen.

- 0.7.3. Artenwahlliste:  
Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

| Bäume:       | Gehölze:       |
|--------------|----------------|
| Rotbuche     | Hasel          |
| Stieleiche   | Liguster       |
| Spitzahorn   | Heckenkirsche  |
| Winterlinde  | Kornelkirsche  |
| Sommerlinde  | Vogelbeere     |
| Zitterpappel | Feldahorn      |
| Ulme         | Traubenkirsche |
| Birke        | Schneeball     |
| Esche        | Pfaffenhütchen |
| Hainbuche    | Wildrosen      |
| Schwarzerle  | Obstgehölze    |
| Obstbäume    |                |

- 0.7.4. Trauerformen von Laubgehölzen und Thuja zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

- 0.7.5. Der Anteil von Nadelgehölzen darf 20% der Bepflanzung nicht übersteigen.

## 0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.8.1. entfällt

## 0.9. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.9.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

## 0.10. ABFALLBESEITIGUNG

- 0.10.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standfläche der Müllgefäße ist möglichst nahe an der öffentlichen Straße zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.


## 0.11. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.11.1. Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.11.2. Andere befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser, nach Möglichkeit, versickert werden kann.
- 0.11.3. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

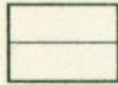
### 1.1. Wohnbauflächen

- 1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

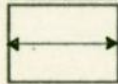
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl

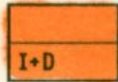


Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung



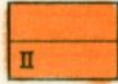
Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.

### 2.1.2.




als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß n. BayBO )  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.


### 2.1.3.





als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1.  offene bzw. halboffene Bauweise (nach § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2.  nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
(offene Bauweise)

- 3.3.  nur Doppelhäuser mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig  
(halboffene Bauweise)

- 3.4.  Baugrenze

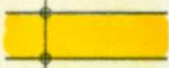
## 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF


- 4.1. entfällt

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE


- 5.1. entfällt

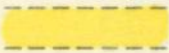
## 6. VERKEHRSFLÄCHEN


- 6.1.  Bestehende Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen

- 6.2.  Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen. Ausbau nach Straßenplanung. Der versiegelte Anteil ist möglichst gering zu halten und wird mit den Straßenausbauplänen fest gelegt.

- 6.3.  Öffentliche Parkplätze

- 6.4.  Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

- 6.5.  Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze usw.)


- 6.6.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

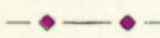
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1. entfällt

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  20 KV-Freileitung zum Abbruch bzw. zur Verkabelung vorgesehen

8.2.  Gasleitung

8.3.  Abwasserleitung

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Verkehrsgrünflächen

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. entfällt


11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN


11.1. entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT


13.1.  Vorschlag für neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.7.1. der textlichen Festsetzungen, bindend für einen "Hausbaum"

13.2.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher


14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN


14.1. entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Flächen für Stauräume

15.2. Sta Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt

15.3.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



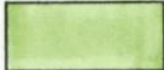
15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# T E X T L I C H E H I N W E I S E

- 0.12. In den Eingabeplänen ist das bestehende und geplante Gelände einzuzeichnen und die OK des Fertigfußbodens, bezogen auf das Straßenniveau mit Höhenkoten anzugeben.



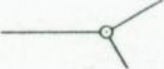

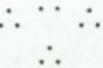


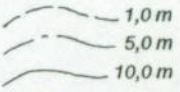
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

### 16. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 16.2.  Parzellenummer
- 16.3.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)

## KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

### 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1.  Grenzstein
- 17.2.  Katasterfestpunkt
- 17.3.  Flurstücksgrenze
- 17.4.  Nutzungsartengrenze
- 17.5.  Gartenland
- 17.6.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.7.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.8.  $\frac{1234}{5}$  Flurstücksnummern
- 17.9.  Höhengichtlinien  
1,0 m  
5,0 m  
10,0 m

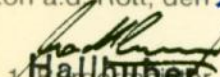
# BEBAUUNGSPLAN "KARLSTETTER FELD"

GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REG. - BEZIRK :

RUHSTORF A.D. ROTT  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

DUPLIKAT

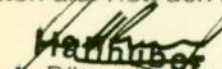
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 20.10.93

  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

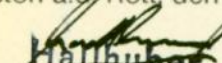
2. FACHSTELLENANHÖRUNG :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 20.10.93

  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 1 BauGB erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

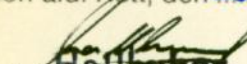
3. BÜRGERBETEILIGUNG :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 20.10.93

  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG abgesehen; sie wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Satz 2 durchgeführt.

4. AUSLEGUNG :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 20.10.93

  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.05.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.93 bis 13.08.93 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 20.10.93

  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



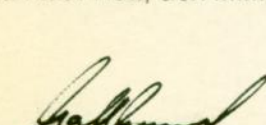
Die Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.1993 den Bebauungsplan vom 06.05.1993 in der Fassung vom 04.10.1993 als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN :  
Passau, den .....



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom Nr. .... keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan "KARLSTETTER FELD" geltend gemacht.

7. INKRAFTTRETEN :  
Ruhstorf a.d. Rott, den 21.10.93

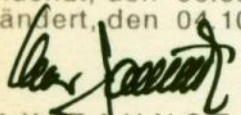
  
H. Hallhuber  
1. Bürgermeister



Die Genehmigung <sup>des</sup> Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 21.10.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr. wird seit diesem Tage zu den übl. Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Beb. Plan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hier hingewiesen worden.

8. PLANUNG :

Landshut, den 06.05.1993  
Geändert, den 04.10.1993

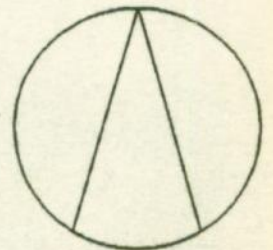
  
MAX ZAUNSEDER  
ARCHITEKT  
STÄDTEBAULICHE  
PLANUNGEN  
PÖNAIERGASSE 13  
84036 LANDSHUT/BERG  
TEL. 0871-89235/FAX-25217



PLANUNTERLAGEN:

Digitalisiert n. amtl. Flurkarten i.M. 1 : 1 000 Stand d. Vermessung vom Jahr 1990 n. Ang. d. V.A. zur genauen Maßentn. nicht geeignet. Höhenschichtlinien vergrößert u. digitalisiert. Zur Höhenentn. für ing.techn. Zwecke nur bedingt geeignet. Ergänzung des Baubestandes, d. topograph. Gegebenheiten sowie d. ver- u. entsorgungstechn. Einrichtungen im April 93 (keine Vermessungsgenauigkeit). Für nachrichtl. übernommene Planungen u. Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

NORD



MASSTAB

Bebauungsplan 1 : 1 000