



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. §4 BauNVO**
 - WA Allgemeines Wohngebiet 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 0,35 GFZ 0,8
- Bauweise**
 - offen
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Dachneigung: 18 - 35°
 - Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
 - Traufseitige 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, Walmdach und Zeltdach
Beim Satteldach Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
 - Dachgauben: zulässig an einer Dachneigung von mind. 30 Grad des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 qm Ansichtsfläche, Abstand vom Ortsgang und untereinander mind. 2 m.
- Garagen und Nebengebäude**
 - Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei gegenseitigem Grenzsanbau sind sie profil- und höhengerecht auszuführen
 - Stellplatzschlüssel: 2,0 Stellplätze pro Wohnung
- Einfriedigungen**
 - Art und Material des Zaunes ist freigestellt. Die Höhe des Zaunes wird 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 Einsatz von artenreichen standortheimischen Grünlandgesellschaften
 - Herbstmahd und Abfuhr des Mahdgutes
 - Pflanzung von Wildobst oder Obstbäumen (Hochstämme, lokale Sorten)
 - Die Umsetzung muss im Zuge der Erschliessung erfolgen.

Textliche Hinweise

- Kanalisation und Regenwassernutzung**
 - Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Haus- und Regenabwässer sind getrennt voneinander einzuleiten. Unverschlusstes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) ist, soweit möglich über Sickerschächte oder Sickermulden dem Grundwasser zuzuführen. Die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserspeicherung und -nutzung (z.B. Gartenbewässerung) sollte, soweit satzungsgerecht 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 Bodendenkmäler 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 0,35; GFZ 0,8
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Best. Strauch- u. Baumstreifen ist zu erhalten. Die Pflege dieses Streifens obliegt dem jeweiligen Eigner.
- 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
- Obstbäume (lokale Sorten oder Wildobst) HmB, STU 12/14
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - 10.1 Teilung der Grundstücke
 - 10.2 Parzellennummer
 - 10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 10.4 Wegfallende Anlagen
 - 10.5 Wegfallende Bepflanzung
 - 10.6 Spielplatz
 - 10.7 Stellplatz

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

Erschliessungsstrassen

Fussweg

Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

- KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN**
 - Grenzstein
 - Katasterfestpunkt
 - Flurstücksgrenze
 - Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
 - Nutzungsartengrenze
 - Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Mast für Hochspannungsteilungen
 - Strassenbeleuchtung
 - Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2006 ortsblich bekannt gemacht.
- ANHÖRUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** Die Anhörung mit Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2005 hat in der Zeit vom 06.07.2006 bis 06.08.2006 stattgefunden.
- VORGEZOGENE ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE** Die Anhörung mit Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2005 hat in der Zeit vom 06.07.2006 bis 06.08.2006 stattgefunden.
- BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2005 wurde am 06.07.2006 gebilligt und beschlossen.
- AUSLEGUNG** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2006 wurde mit Begründung in der Zeit vom 06.07.2006 bis 06.08.2006 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 06.07.2006 ortsblich bekannt gemacht.
- ERNEUTE AUSLEGUNG** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2006 wurde mit Begründung in der Zeit vom 06.07.2006 bis 06.08.2006 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.
- SATZUNG** Die Gemeinde Ruhstorf a. d. Rott hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2006 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG** Der Bebauungsplan "Loherfeld II" bedarf nach § 10 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- INKRAFTTRETEN** Die Genehmigung wurde gemäss § 10 BauGB am 06.07.2006 ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN Loherfeld II

Gemeinde: Ruhstorf a. d. Rott
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Planfertiger: W & W ARCHITEKTUR HAUSTECHNIK TIEFBAU
HANS WÜRSENER & PARTNER
DRS WÜRSENER ARCHITECTIN
HOCHSTRASSE 20
94099 RUHSTORF
TEL 08531/3291-0
FAX 08531/3291-1

Planunterlagen:
DFK LAGEPLAN
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Bebauungsplan M 1:1000
Übersichtsplangeplan M 1:5000

Ruhstorf a. d. Rott den 20.12.2005, Geänd. 06.04.2006