

# BEBAUUNGSPLAN „UNTERER STEIG II“

DER GEMEINDE RUHSTORF  
ORTSTEIL SCHMIDHAM  
LANDKREIS PASSAU  
3. SCHRIFT

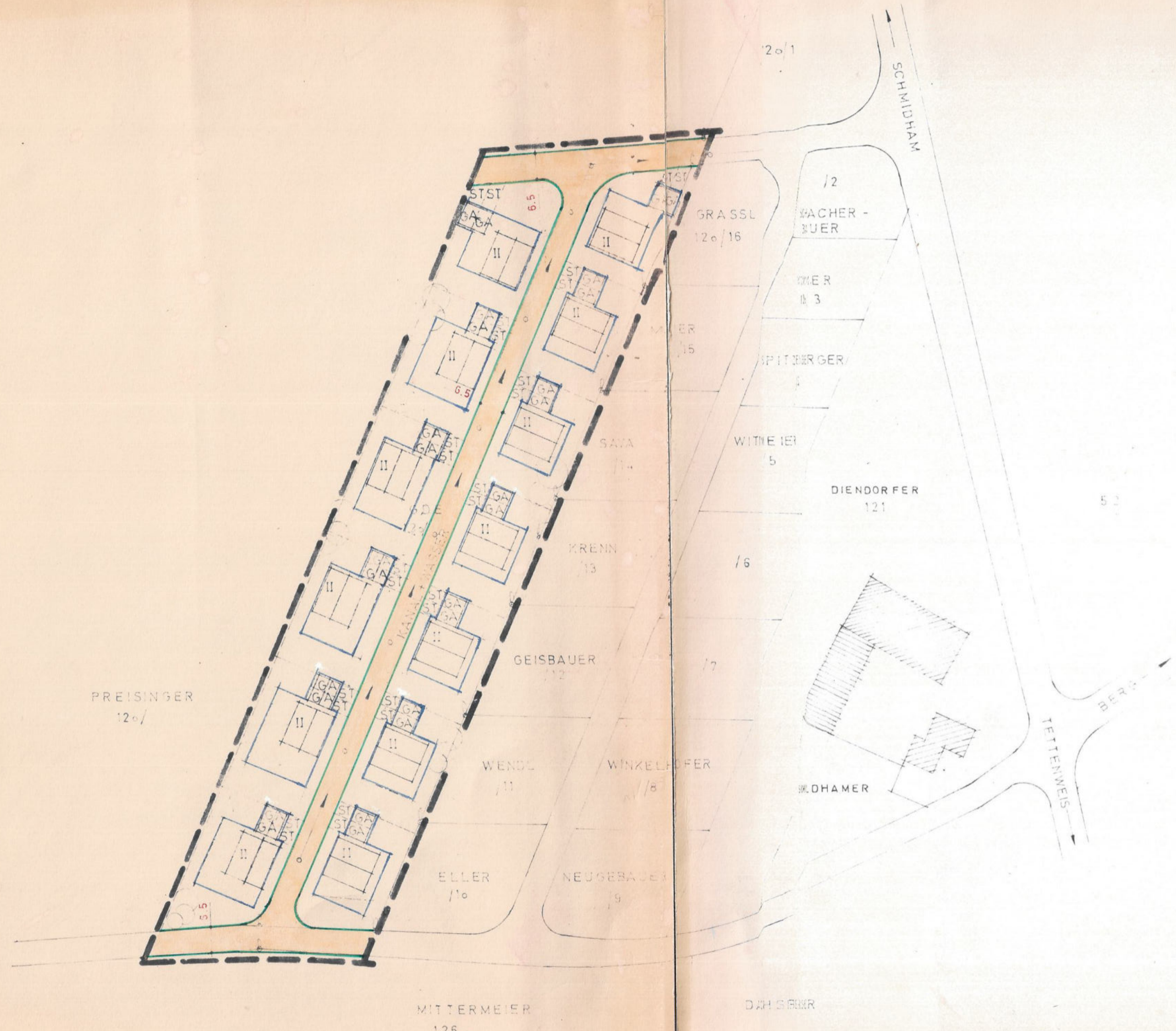


M. 1:1000



POCKING, DEN 6.3.72  
PLANUNG:

JOSEF ANSCHÜTZER, B.D.  
173 EISENSTRASSE  
4364 POCKING - TELEFON 514



1. Art der baulichen Nutzung
  1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1-4 BAUNVO
2. Art der baulichen Nutzung: § 17 Abs. 4 BAUNVO  
 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 GRZ 0,4, GFZ = 0,7
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze:
  1. offene Bauweise
  2. Baugrenze
4. Verkehrsflächen
  1. Straßen-Verkehrsflächen
  - 1.1 Gehsteige und öffentliche Wege
  - 1.2 Straßenbegrenzungslinien
5. sonstige Festsetzungen
  - 1.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
  - 1.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - 1.4 Geplante Grundstücksgrenze (Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung)
  - 1.5 Firetrichtung läuft parallel zum Mittelstrich
  - 1.6 Bestehende Flurgrundstücksgrenze mit Grenzstein
6. Größe der Baugrundstücke
  - 1.1 mindestens 500,0 qm
7. Gestaltung der baulichen Anlage
  - 1.21 zu 2.1  
 bei leicht geneigten oder ebenen Gelände EG oder 1. OG.  
 Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.
    - a) zulässig 2 Vollgeschosse (KG darf nicht sichtbar werden)
 

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	17 - 25°
Kniesockel:	unzulässig
Dachgauben:	unzulässig
Traufenhöhe:	ab fertigen Gelände max. 3,50 m
Sockelhöhe:	mind. 30 cm ab fertigen Gelände
    - b) zulässig EG (KG darf nicht sichtbar werden)

- 0.3 Grund-Nebengebäude:
  - 0.1 zu 5.2  
 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.  
  
 Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung nach den Erstbauenden zu richten.  
 Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.  
 Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigen Boden.  
 Zulässig sind auch:
    - a) Fischdach: Als Kiepspreddach, ohne Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe.
    - b) Pultdach: Nicht über 5% Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen)  
 Die Dachinnenseite darf von Straßenraum aus nicht gesehen werden.
- 0.4 Dachdeckung:
  - 0.4 zu 2.1 + 5.2
    - a) Material: Alle harten Dachdeckungsarten **mit Ausnahme von Blechen bei Dachern ab Hauptgebäude**
    - b) Farben: dunkelbraun, anthrazit
 Zaunarten: zulässig sind
    - a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graffitifarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.
    - b) Holzlatenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbauszug. Zaunfelder vor Zaunpfosten, durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
 Zaunhöhe: max. 1,0 m über Straßen-, bzw. Bürgersteigkante.  
 Pfeiler: nur beim Eingangs- u. Einfahrtstor zulässig max. 1,0 m breit, 0,4 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.  
 Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Willkühlfaltern, soweit erf. überschritten werden.  
 Eingangs- u. Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.  
 Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,30 m Höhe errichtet werden. (Sichteck)  
 Gerechnet wird Straßenfront Länge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.  
 Eine Heckenbepflanzung nach 0.5 (Einfriedungen ist in diesen Bereichen nicht erlaubt)

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 6.3.1972 wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 30.3.1972 bis 2. Mai 1972 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 21. April 1972 ortsbüchlich durch Auslegung an den Gemeindefesttagen bekannt gemacht.



Ruhstorf a. d. R. den 21. Febr. 1972  
  
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ruhstorf a. d. R. hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. Januar 1972 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 BayVO als Satzung beschlossen.



Ruhstorf a. d. R. den 21. Februar 1972  
  
 1. Bürgermeister

Die Regierung von NB Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.9.1972 Nr. 24-14/15-14 gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt. Landeshut, den 20.9.1972



Regierung von Niederbayern  
 Landratsamt  
(Dr. Frischmann)  
 Oberregierungsdirektor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.11.1972 bis 20.12.1972 in Ruhstorf a. d. R. gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 23.11.1972 ortsbüchlich durch Auslegung an den Gemeindefesttagen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Ruhstorf a. d. R. den 2.1.1974  
 1. Bürgermeister