



Bebauungs- und Grünordnungspl. Unterer Steig III

94099 Schmidham
BAUHERR:
 Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott
 Am Schulplatz 8-10, 94099 Ruhstorf a. d. Rott

Bearb. : Findl
 Tel. : 9315 0
 Bau-Ltg. :
 Tel. :
 Geprüft :
 Geprüft :

Rev. Datum Bearb. Rev.-Mitteilung Geprüft

INGENIEURBÜRO WÜRMSEHER



Lageplan

05.03.2002
 ergänzt am 26.06.2002

PROJEKT-NR.:
 MASSTAB: 1:1000

HANS WÜRMSEHER
 ARCHITEKT
 DORIS WÜRMSEHER
 ARCHITEKTIN
 HOCHSTRASSE 20
 94099 RUHSTORF
 TEL.:08531/9315-0
 FAX:08531/32981

Rechtliche Grundlagen:

BAU GB in der Fassung vom 27. Aug. 1997
Bau NVO " 23. Jan. 1990
Plan ZVO " 18. Dez. 1990
BayBO in der jeweils gültigen Fassung
BauGB - Maßnahmen G § 2 Abs. 1,2 und 3
in der Fassung vom 28. April 1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 **ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG :**

0.1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt gem. § 4 BauNVO als allgem. Wohngebiet (WA)
Zul. max. 2 WE/Gebäude

0.2 **DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 17 BauNVO WIRD FESTGESETZT :**

0.2.1 zulässig 2 Vollgeschoße GFZ 0,6 GRZ 0,3
als Höchstgrenze
0.2.2 zulässig EG + DG GFZ 0,5 GRZ 0,3
(DG als Vollgeschoß nach BayBO)

0.3 **BAUWEISE:**

0.3.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.4 **FESTSETZUNGEN UND ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN zu Art. 98 BayBo**

0.4.1 Fassadengliederung und Material

Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz-, oder Mischkonstruktion auszuführen
Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoß zu vermeiden.
Es sind nur ruhige Putzstrukturen erlaubt.

0.5 **GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

0.5.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1 (E+OG)

Dachform	Satteldach 18° - 25°
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock	nicht über 0,30 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Ortgangüberstand:	mind. 0,60 m, oder als Schildwand
Traufüberstand:	mind. 0,80 m, oder kein Überstand
Sockelhöhe:	farblich nicht abgesetzt
Traufseitige Wandhöhe:	nicht über 6,5 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche

0.5.2 zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.2 (E + DG)

Dachform:	Satteldach 25° - 35°
Dachgauben:	zulässig bis 1,40 m ² Ansichtsfläche als stehende Gaube. max. 2 Stück je Dachfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Kniestock:	zulässig bis 0,80 m gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette. Bei senkrechter Holzverkl. zul. bis 1,20 m
Ortgangüberstand:	mind. 0,60 m, max. 1,10 m
Traufüberstand:	mind. 0,80 m, max. 1,00 m
Sockelhöhe:	farblich nicht abgesetzt
Traufseitige Wandhöhe:	nicht über 5,0m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche

0.6 **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- 0.6.1 Die Garagen und Nebengebäude sind in Bauform, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. Kellergaragen sind unzulässig.

0.7 **STAURAUUM - GARAGENVORPLATZ:**

- 0.7.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden. Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, ist der Stauraum mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

0.8 **STELLPLÄTZE**

- 0.8.1 Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1.5 pro Wohneinheit festgelegt, d. h. bei 2 Wohneinheiten, 3 Stellplätze.
Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

0.9 **NEBENANLAGEN**

- 0.9.1 Nebenanlagen im Sinn des §14 Abs. 1 u. 2 BauNVO, sind im Baugebiet zulässig.

0.10 **EINFRIEDUNGEN UND SÜTZMAUERN**

- 0.10.1 Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, Einfriedungen sind als senkrechter Staketenzaun auszuführen. Der Zaunverlauf an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze entweder als Holzzaun wie vor, oder als Maschendrahtzaun mit evtl. Hinterpflanzung mit Sträuchern oder ungeschnittenen Heckenstauden. Schnitthecken nicht erwünscht.

Die Höhe der Zäune ist auf max. 1,25 m beschränkt.

0.10.2 Mauerpfeiler:

Für Eingangs- oder Einfahrtstor zulässig, max. 1,00m breit, 0,40m tief,
Mauerwerk verputzt in Höhe des Zaunes
Das Eingangs- oder Zufahrtstor ist der Zaunart in Material und Konstruktion
anzupassen

Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

0.11 **IMMISSIONEN**

0.11.1 Immissionen ergeben sich

- durch die Angrenzung des Baugebiets an landwirtschaftlich genutzte
Flächen (Lärm-, und Geruchsbelästigung),

0.12 **ABSTANDSFLÄCHEN**

0.12.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBo soweit sich nicht aus den
Festsetzungen andere Abstände ergeben. Sind im Bebauungsplan Garagen als
Grenzbebauung dargestellt, so wird auch ein Abstand zur Grundstücksgrenze von
max. 1,00 m zugelassen. Dies gilt nicht für zusammengebaut dargestellte Garagen.

0.13 **GRÜNORDNUNG :**

0.13.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.
Die Bepflanzung der Grünflächen ist nach Artenwahlliste vorzunehmen.

0.13.2 In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend aufgeführten Baumarten können
im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme bzw. Halbstämme) gepflanzt
werden.

0.14 **ARTENWAHLLISTE**

0.14.1 Bäume mind. H, 2 x v ; o.B. StU 10-12

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

0.14.2 Sträucher mind. 2 x v.; o.B. 60-100

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

0.14.4 Der Anteil von Nadelhölzern darf 10% der Bepflanzung nicht übersteigen.

Textliche Hinweise

0.15 WASSERWIRTSCHAFT U: KANALISATION

Das Baugebiet erhält eine Trennkanalisation.

Haus- und Regenabwässer sind getrennt voneinander einzuleiten.

Abwässer unterhalb der Rückstauenebene sind gemäß DIN 1986 über Hebepumpen rückstausicher einzuleiten.

0.16 ENERGIEVERSORGUNG

Zum Schutz der Versorgungsstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Flächen, sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. (Siehe dazu auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen).

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen vor Grabungsarbeiten die Kabeltrassen genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 2.1  zul. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

- 2.2 zul. Erdgeschoss und Dachgeschoss
(DG als Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 4 BayBo)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

- 2.3 Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN :

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  offene Bauweise

- 3.2  nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen
zulässig

- 3.3  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN :

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Ausbau nach Erschließungsplanung

- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

9.

GRÜNFLÄCHEN :

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1



öffentliche Grünflächen

9.2



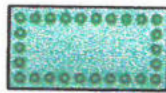
private Grünflächen

13.

**PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT :**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern auf privaten
Flächen

13.2



Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume
und Sträucher nach Artenwahlliste

15.

SONSTIGE PLANZEICHEN :

15.1



Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt

15.2



Parzellennummer

15.3



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten städtebaulichen Entwicklung

15.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes











15.5





Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



KARTENZEICHEN für die BAYERISCHEN FLURKARTEN

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHE FLURKARTE



- | | | |
|-------|---|--|
| 16.1 |  | Grenzstein |
| 16.2 |  | Katasterfestpunkt |
| 16.3 |  | Flurstücksgrenze |
| 16.4 |  | Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art |
| 16.5 |  | Grenze der Nutzungsart |
| 16.6 |  | Wohngebäude |
| 16.7 |  | Nebengebäude |
| 16.8 |  | Mast für Hochspannungsleitungen |
| 16.9 |  | Strassenlampe |
| 16.10 |  | Flurnummer |

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister




Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhstorf a.d.Rott hat in der Sitzung vom **26.07.01** die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.08.01** ortsüblich bekanntgemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister


Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang am Vorentwurf erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

3. BÜGERBETEILIGUNG:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister


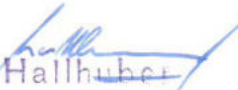

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.00 hat in der Zeit vom **22.03.2002 bis 08.04.2002** stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister




Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.04.2002 bis 06.05.2002** im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **25.03.2002** ortsüblich bekannt gemacht.

5. ERNEUTE AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.0000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **00.00.0000 bis 00.00.0000** im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **00.00.0000** ortsüblich bekannt gemacht

6. SATZUNG:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister


Die Gemeinde Ruhstorf a.d.Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **01.07.2002** den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 02.10.2000 gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen

7. INKRAFTTRETEN:
Ruhstorf a. d. Rott 02. Juli 2002

Hallhuber
1. Bürgermeister


Der Bebauungsplan „Unterer Steig III“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **02.07.2002** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Au die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.