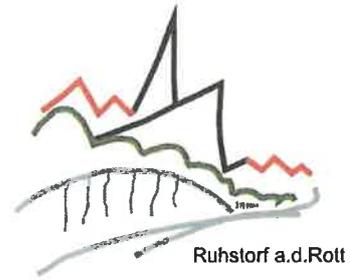


**BEBAUUNGS-UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„FRIMHÖRINGER STRASSE“**




---

<b>MARKTGEMEINDE:</b>	Ruhstorf a. d. Rott
<b>LANDKREIS:</b>	Passau
<b>REGIERUNGSBEZIRK:</b>	Niederbayern

---

## **41. ÄNDERUNG ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN „FRIMHÖRINGER STRASSE“**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

#### **INHALT:**

VERFAHRENSVERMERKE  
BEGRÜNDUNGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
HINWEISE  
KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN  
ZEICHENERKLÄRUNG DÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE  
BISHERIGER BEBAUUNGSPALN  
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Deckblatt

Endfassung

M. 1: 1000

Nr. 41

---

POCKING , den 16.08.2023

geändert: 20.11.2023

Artmeier Bau GmbH

Oberndinger Straße 5

94060

Tel. 085

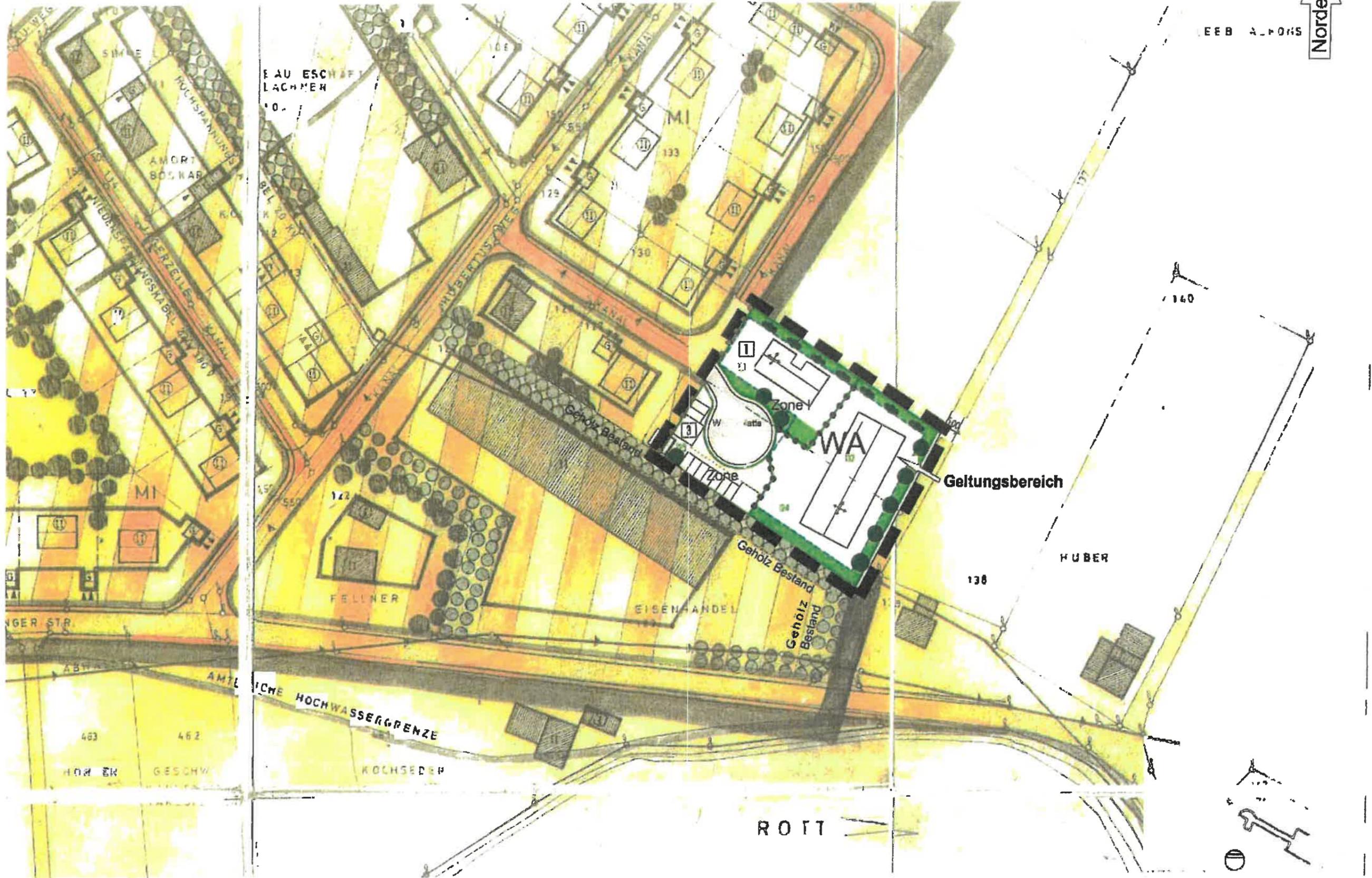
ffmr. 085 317 123 33

**AUFGESTELLT:**

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan „Frimhöringer Straße“ Deckblatt Nr. 41

# Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 35) M. 1:1000

Geltungsbereich des Deckblattes





## Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 1.1. SEP. 2023 die Änderung des Bebauungsplanes "Frimhöringer Str." mit Deckblatt Nr. 4.1 in dem Verfahren nach §13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 1.3. SEP. 2023 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB geändert; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.6. AUG. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.1. SEP. 2023 bis 2.0. OKT. 2023 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.6. AUG. 2023 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.1. SEP. 2023 bis 2.0. OKT. 2023 öffentlich ausgelegt.

5. Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04. MRZ. 2024 die Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 0. NOV. 2023 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d.Rott, den 19. MRZ. 2024

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

1. Bürgermeister  
6. Ausfertigung

Ruhstorf a.d.Rott, den 19. MRZ. 2024

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

1. Bürgermeister  
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. MRZ. 2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d.Rott, den 20. MRZ. 2024

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

1. Bürgermeister

# Begründung

## Zur 41. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Frimhöringer Straße“ Markt Ruhstorf a. d. Rott

### 1. Änderungsanlass

Ein Investor hat auf Grundlage des Deckblatt Nr. 35 ein MFH mit 12 WE erstellt. Der Bplan setzt einen Stellplatz pro WE fest. Geforderte Stellplätze wurden auf Fl.-Nr. 125, Gmkg. Ruhstorf erstellt. Um den Wendepplatz freizuhalten, sollen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Im vorderen Grundstücksteil sind keine Flächen mehr verfügbar. Die zusätzlichen Stellplätze sollen daher im hinterem Grundstücksteil erstellt werden. Die Zufahrt zu den offen Stellplätzen erfolgt über den ÖFW Fl.-Nr. 137 Gmkg. Ruhstorf. Zusätzlich wird ein Fußweg zur Wendeanlage auf Fl.-Nr. 125 Gmkg. Ruhstorf geschaffen. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Grundstücksbereich ausgeweitet, sodass fünf zusätzlichen Stellplätze errichtet werden können. Die festgesetzte Bepflanzung wird dadurch in diesem Bereich unterbrochen. Stattdesen wird eine neue Bepflanzung zur Grenze Fl.-Nr. 123 erstellt.

Die weiteren Festsetzungen des Deckblattes Nr. 35 bleiben unverändert.

Der Markt Ruhstorf a.d. Rott plant daher den Bebauungsplan „Frimhöringerstraße“ mit Deckblatt Nr. 41 zu ändern.

Am \_\_\_\_\_ wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott der Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst und die Einleitung der Änderung mit Deckblatt Nr. 41 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Als Planziel wurde die Schaffung zusätzlicher Stellplätze formuliert.

Das Angebot an Wohnraum mit genügend Stellplätzen ist in Ruhstorf sehr stark begrenzt. Es ist sehr schwierig Flächen zur Erschließung zu erwerben und folgend Bauflächen auszuweisen.

Der Markt unterstützt daher Investoren die das knappe Wohnraumangebot im Ort verbessern sowie die Stellplatzproblematik.

### 2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf ist das Plangebiet Als WA ( Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Flurnummern 124, 125, 131 und 132 der Gemarkung Ruhstorf mit einer Fläche von 3172,38 m<sup>2</sup>.

### 4. Bestand / Nutzung

Das Grundstück Parzelle 2, Zone II, des Bebauungsplandeckblattes soll nach Änderung Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 41 ausschließlich durch Wohnen genutzt werden Können. Es sind max. 12 Wohnungen geplant.

Dieses Grundstück wurde im Deckblatt Nr. 33 vom November 2016 ausgewiesen für die Nutzung mit einer Lagerhalle mit zugehörigen Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen, Die vorhandene angrenzende Nutzung besteht nordöstlich und südöstlich des

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan „Frimhöringer Straße“ Deckblatt Nr. 41

Geltungsbereiches aus landwirtschaftlichen Flächen, südwestlich aus einer Lagerhalle  
Mit Lagerflächen und nordwestlich aus einer Wohnbebauung mit Ein- und  
Mehrfamilienwohnhäusern.

Höhenlage: Das Gelände ist eben und liegt etwa auf 316,00 Meter ü. NN.

Der Gemeinde Ruhstorf/ Rott sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

## **5. Konzeption**

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit einer GRZ von 0,4 eine geringe bauliche  
Dichte bzw. einen geringen Versiegelungsgrad vor.

Auf der Parzelle 2, Zone II, sind maximal 12 Wohnungen auf 2 Vollgeschossen geplant.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz geschieht durch eine Stichstraße zum  
Hubertusweg und anschließend in die Frimhöringer Straße.

### **6.2 Wasserversorgung**

Der Anschluss erfolgt an das Netz des ZV Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

### **6.4 Erdgasversorgung**

In diesem Bereich ist keine Erdgasversorgung vorhanden.

### **6.5 Entwässerung**

Der Geltungsbereich erhält eine Trennkanalisation.  
Das Schmutzwasser wird dem Ortskanal übergeben.  
Das anfallende Niederschlagswasser wird über Versickereinrichtungen dem Grundwasser  
zugeführt.

## **7. Naturschutzrechtliche Belange**

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange:  
Durch dieses Deckblatt bleiben die Festsetzungen für GRZ und GFZ unberührt. Ausgleich  
Ist dadurch nicht erforderlich.  
Ebenso ist kein Umweltbericht notwendig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren  
Nach § 13 a BauGB handelt.

## Textliche Festsetzungen

Zur 41. Änderung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„Frimhöringer Straße“  
Markt Ruhstorf a. D. Rott

**Gültig für den Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes Nr. 41**

Die übrigen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 35 bleiben unverändert und bleiben auch für das Deckblatt Nr. 41 gültig.

### **WA ( Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO**

#### **Zone II – Parzelle 2**

Nutzung nur für Wohnen zulässig nach § 4 Abs. 2 Nr. 1

#### **zu 1.4 Zulässiges Mass der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVo)**

zu 1.46 zu 2.39	zul. Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	zul. Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,9

Zahl der Wohnungen max. 12

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze.

Wandhöhen:

Pulldach	Wandhöhe Traufseite max.:	6,50m
	Wandhöhe Firstseite max.:	8,00m

Satteldach	Wandhöhe Traufseite max.:	7,00m
------------	---------------------------	-------

Jeweils gemessen von Urgelände bis Schnittpunkt Außenkante  
Außenkante mit der Dachhaut.

#### **zu 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.65.1 zu 2.39	Dachform:	Pulldach
	Dachneigung:	7° bis 15°
	Dacheindeckung:	Blechdeckung, Gründach, Pfannen In rot oder anthrazit

1.65.2 zu 2.39	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	20° - 35 °
	Dacheindeckung:	Pfannen in rot oder anthrazit

#### **1.8 Stellplätze**

Pro Wohnung ist 1 Stell- bzw. Garagenplatz auf dem Grundstück  
Nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch bei der Genehmigungsplanung

Zu erbringen.

## 1.9 Niederschlagswasser

Die Anforderung des DWA-Merkblattes M 153 sind zu beachten. Da der

Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- Zink- oder Bleifläche über 50m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen Verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## 2.0 BEPFLANZUNG

### Bepflanzung von Baugrundstücken

Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und Dauerhaft zu erhalten. Auf dem Baugrundstücken ist pro 300 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden. Für Rasenansaat sind möglichst artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

### Zulässige Gehölzarten

Auf dem privaten Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. In den Baugrundstücken sind Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe sowie Thujenhecken nicht zulässig.

### Pflanzgrößen/ Pflanzqualität

Bei Hochstämmen mind. 3xv., m. B. 16-18 cm Stammumfang, bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m. B. 200-225

### Abstände/ Leitungen ( Bepflanzung)

Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken und Landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Zu den unterirdischen Leitungen ist bei Gehölzbepflanzung ein Mindestabstand

## 3.0 PFLANZLISTE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

### Bäume ( I.-III. Ordnung)

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume  
 Quitte, Zwetschge  
 Acer campestre

Obstbäume  
 Feld-Ahorn

Acer platanoides  
 Acer pseudolatanus  
 Carpinus betulus  
 Crataegus i. A.  
 Fraxinus excelsior  
 Juglans regia  
 Prunus avium  
 Prunus padus  
 Quercus robur  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata

Sptiz- Ahorn  
 Berg- Ahorn  
 Hainbuche  
 Weißdorn in Arten  
 Gemeine Esche  
 Walnuss  
 Vogel-Kirsche  
 Traubenkirsche  
 Stiel- Eiche  
 Mehlbeere  
 Vogelbeere, Eberesche  
 Winter- Linde

## **Sträucher**

Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeu  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Rosa i. S.  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana  
 Viburnum opulus

Roter Hartriegel  
 Haselnuss  
 Pfaffenhütchen  
 Gewöhnlicher Liguster  
 Heckenkirsche  
 Rosen in Sorten  
 Schwarzer Holunder  
 Wolliger Schneeball  
 Gewöhnlicher Schneeball

## **HINWEISE**

### **Bodendenkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

### **Unfallverhütungsvorschriften**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird Gebeten, die Bayernwerk AG in Eggenfelden zu verständigen. Um Unfälle und Kanalschäden zu vermeiden, müssen die Kabelterrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu dulden.

## **Schutz des Mutterbodens**

Zu Sichererstellung des belebten Bodens für den Vollzug der Maßnahmen der städtebaulichen Grünordnung sind festgesetzt: Sicherung des Mutterbodens durch Abschieben des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen. Ansetzen auf Mieten in der Fallrichtung des Hanges. Ansaat der Erdmiete mit Leguminosenmischung.

## **Bodenversiegelung**

Die Versiegelung von nicht überbauten Fläche ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise ( Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundene Decken o. ä.) zu gestalten.

## **Klima – Erneurer Energien:**

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen o. ä. dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, soweit möglich, entsprechende Anschlussleitungen berücksichtigt werden.

## Kartenzeichen der bayr. Flurkarten

Zur 41. Änderung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„Frimhöringer Straße“  
Markt Ruhstorf a. d. Rott

### 1. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1.1		Grenzstein
1.2		Katasterfestpunkt
1.3		Flurstücksgrenze
1.4		Nutzungsartgrenzen
1.5		Wohngebäude
1.6		Nebengebäude
1.7	99/23	Flurstücknummer

## Zeichenerklärung für Die planlichen Festsetzungen

Zur 41. Änderung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
„Frimhöringer Straße“  
Markt Ruhstorf a. d. Rott

-  Grundstücksgrenze
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Firstrichtung freigestellt
-  frühere Grundstücksgrenze
-  Parzellennummer
-  Private Grünfläche
-  Gehölze Neupflanzung (Baum/Hecke),  
nicht standortgeb.