

Textliche Ergänzungen
zur 30. Änderung des
Bebauungsplanes
"Wasserfeldstraße"
Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 550 m²

1.5 Firstrichtung ist freigestellt

1.63 zu 2.36 II Dachform: Auch zulässig versetztes Pultdach oder Pultdach
Dachneigung: 16° - 20°
Traufhöhe: talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 7,25m.

Dachform: Auch zulässig Walmdach
Dachneigung: 16° - 25°
Traufhöhe: talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 7,25m.

1.64 zu 2.38 Bei Garagen und Nebengebäuden, die von der Grundstücksgrenze mindestens 1,00m abgerückt werden und bei denen das Urgelände von der Straßenkante abfällt (beide Baugrundstücke an der Pillhamer Straße) darf die mittlere Wandhöhe lt. BayBO statt 3,00m im Mittel 4,50m betragen.
Damit ist ein bebauungsplankonformes Genehmigungsverfahren auch bei dem stark abfallenden Urgelände durchführbar.

1.65 Dacheindeckung:
Material: Ton- oder Betonpfannen
Farbe: Rot, Rotbraun, Anthrazit- und Grautöne
Ortgang: 0 - 100cm Überstand
Traufe: 0 - 100cm Überstand

Stellplätze:
Pro Wohneinheit ist 1 Stell- bzw. Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Begründung
zur 30. Änderung des
Bebauungsplanes
"Wasserfeldstraße"
Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott

1. Änderungsanlass

Auf einem bisher unbebauten Baugrundstück des Bebauungsplanes "Wasserfeldstraße" sollen durch Grundstücksteilung jetzt 2 Baugrundstücke geschaffen werden. Die im damaligen Bebauungsplan eingezeichnete Verbindungsstraße zur Pillhamer Straße wurde nicht verwirklicht.

Der Markt Ruhstorf a.d. Rott plant daher den Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 30 zu ändern.
Durch den Marktgemeinderat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott wurde der Änderungsbeschluß gefasst und die Einleitung der Änderung mit Deckblatt Nr. 30 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Als Planziel wurde die Schaffung neuer Wohnbebauung formuliert da das Angebot an Baugrundstücken in Ruhstorf stark begrenzt ist.
Die Marktgemeinde unterstützt daher Vorhaben, die das knappe Angebot an Baugrundstücken im Ort verbessern.

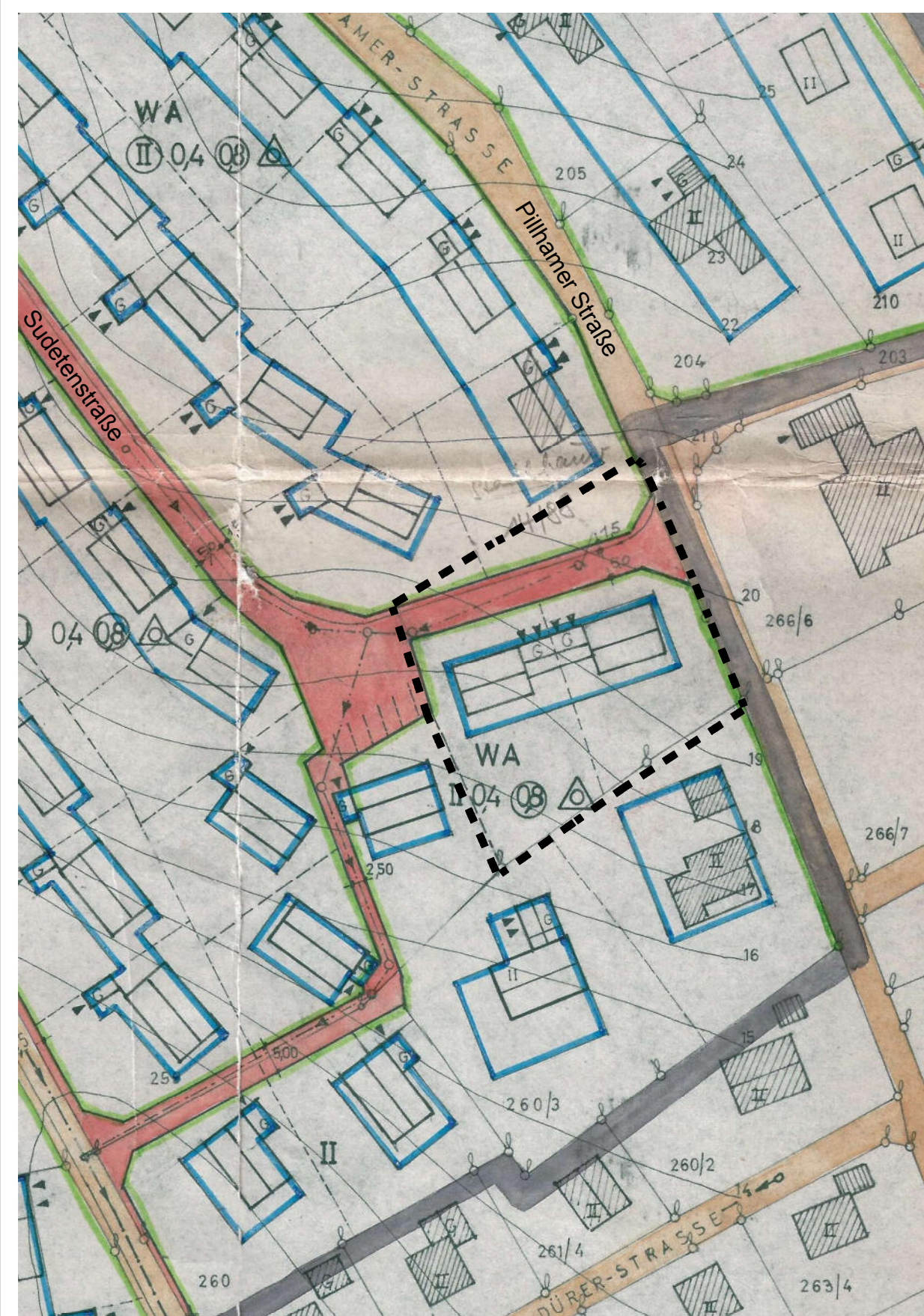
2. Flächennutzungsplan
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ruhstorf ist das Plangebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

3. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Flurnummern 259/19, 259/20 und 259/30 der Gemarkung Ruhstorf mit einer Fläche von ca. 2450 m² und liegt etwa auf 345,00 Meter ü. NN.
Der Gemeinde Ruhstorf/Rott sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

4. Konzeption
Die geplante bauliche Nutzung sieht keine Änderung von GRZ, GFZ und Anzahl von Vollgeschossen vor.

Bisher gültiger Bebauungsplan M. 1 : 1000

----- Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 30



Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Deckblatt Nr. 30 beschlossen.
Anregungen hierfür wurden nicht vorgetragen.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 30 mit Begründung wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB wurde vom _____ bis _____ durchgeführt.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt Nr. 30 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Ruhstorf/Rott, _____

1. Bürgermeister

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 Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Schutz des Mutterbodens
Zu Sicherstellung 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 Flächen ist zur Vermeidung von Abfluss- verschärfungen 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 - Erneuerbare 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 bayerischen Flurkarten

- 1.1 Grenzstein
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Flurstücksgrenze
- 1.4 Nutzungsartgrenzen
- 1.5 Wohngebäude
- 1.6 Nebengebäude

5. Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung
Die Grundstücke sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.
(Gemeindestraßen Pillhamer Straße und Sudetenstraße)

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

5.3 Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

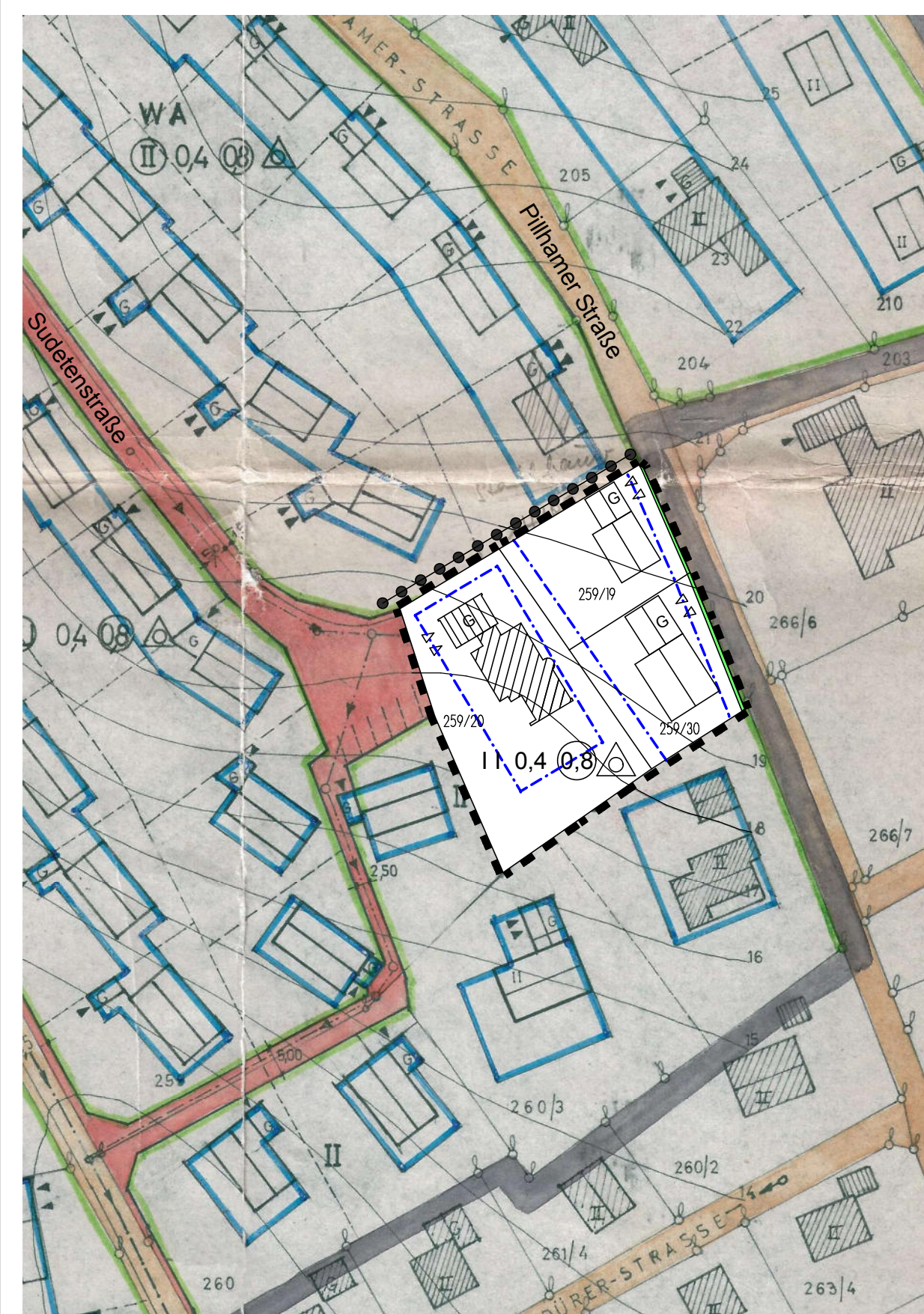
5.4 Erdgasversorgung
Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Energie Südbayern.

5.5 Entwässerung
Die Entwässerung der Grundstücke ist durch den gemeindlichen Mischwasserorts kanal gesichert.

6. 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.

Bebauungsplanänderung M. 1 : 1000

----- Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 30



**BEBAUUNGSPLAN
"WASSERFELDSTRASSE"**



MARKTGEMEINDE: Ruhstorf an der Rott
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

**30. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN "WASSERFELDSTRASSE"**

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

- INHALT:**
- Textliche Ergänzungen
 - Hinweise
 - Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 - Begründung
 - Bisher gültiger Bebauungsplan
 - Bebauungsplanänderung
 - Verfahrensvermerke

Entwurf M. 1 : 1000 Deckblatt Nr. 30

Ruhstorf/Rott, den 08.11.2018

ARCHITEKTURBÜRO WÜRMSEHER

94099 Ruhstorf - Hochstraße 20 - Tel. 08531/93150
Fax 08531/32981 - E.-mail: info@architekt-wuermseher.de

