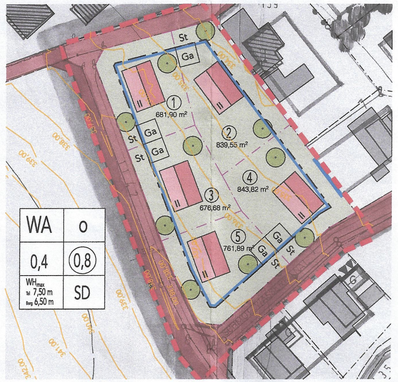


I. Zeichenerklärung

Planliche Festsetzungen

- Änderungsbereich
- öffentliche Verkehrsfläche
- neue Baugrenzen
- SD Satteldach
- zu pflanzende Bäume siehe Baumliste

Planliche Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 146.00 Höhenlinien mit Höhenmeterangaben
- Bebauungsvorschlag geplante Gebäude
- Bestehende Bebauung
- St vorgeschlagener Standort Stellplätze
- Ga vorgeschlagener Standort Garagen
- 1 Grundstücksnummerierung z.B. 01
- 600 m² geplante Grundstücksgrößen

II. Textliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung:

Einzel- oder Doppelhäuser sind zulässig.
Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden.

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4, der BauNVO, Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 der BauNVO.

1.2 Bauweise: offen; Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: es wird keine Mindestgröße festgesetzt

1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: gemäß § 17 BauNVO

1.41 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8

1.5 Firstrichtung: die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des geplanten Gebäudes

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II

1.61 Dachform: Satteldach 18° - 27°
Kniestock: zulässig
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: maximal zulässige Wandhöhe: talseits max. 7,5 m und bergseits max. 6,5 m gemessen ab bestehendem Gelände

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen und an Fassaden sind ausdrücklich erlaubt.
Auf Frei- und Gartenflächen sind die Anlagen unzulässig.

1.62 Dächer von Garagen, Nebengebäuden und Anbauten auch als Flachdach zulässig;
Dachbegrünung wird empfohlen.
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich eingeschoßig auszuführen.

1.63 Dachdeckung: Ziegel- und Blechabdeckung, zulässige Farben: Rot- und Grautöne

1.64 Einfriedungen an Straßen und Wegen: Regelung nach BayBO;
straßenseitige Höhe von max. 1,20 m, straßenseitig nur als Holzlattenzaun zulässig
Im Bereich von Sichtdreiecken wird die Höhe der Einfriedungen auf 0,80 m beschränkt.

1.65 Geländegestaltung:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des bestehenden Geländes und der Oberkante der Straße darzustellen. Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.
Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe bis max. 1,00 m. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze haben.

1.7 Ökologie und Grünordnung:
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden, es ist nach Möglichkeit auf dem Privatgrundstück zu versickern bzw. in geeigneten Behältern zu speichern.

1.71 Regenwasserableitung: Für das Niederschlagswasser ist eine Retentionszisterne mit einem Fassungsvermögen von jeweils 8 m³ pro Parzelle, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu errichten. 4 m³ können hiervon von den jeweiligen Grundstückseitümern genutzt werden (z.B. Gartenbewässerung), die übrigen 4 m³ sind gedrosselt (max. 1 l/s) in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Sämtliches anfallende Oberflächenwasser ist an diese Zisterne anzuschließen. Den Genehmigungsunterlagen ist ein Entwässerungsplan mit Lage und Tiefe der Zisterne beizulegen.

1.72 Artenauswahl und Pflanzliste: Die Grünflächen sind entsprechend den Feststellungen durch Planzeichen wahlweise mit folgenden Bäumen zu bepflanzten. Die Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist bindend.
Baumliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume	i.S., als Hochstämme in regionalen Sorten bis max. 8.00 m Wuchshöhe

Hochstamm, 3xv.mDB, Stammumfang 14-16 cm
Verwendung von stadtklimatischen Baumsorten zulässig

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Trostlinger - Straße" mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.04.2024 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 08.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis 03.06.2024 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2024 bis 03.06.2024 öffentlich ausgelegt.

5. Den nach den Stellungnahmen der Fachstellen sowie der Öffentlichkeit überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 02.12.2024 gebilligt.

6. Zu dem überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis 24.02.2025 erneut eingeholt.

7. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2024 wurde mit Begründung gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis 24.02.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.03.2025 die Änderung des Bebauungsplans gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.25 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 13.03.2025

Erster Bürgermeister

9. Ausfertigung

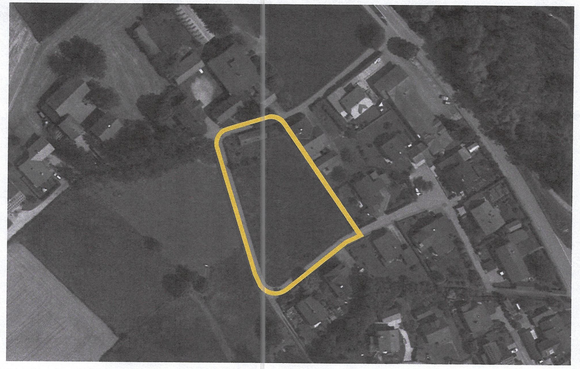
Ruhstorf a.d. Rott, den 13.03.2025

Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.25 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d. Rott, den 14.03.2025

Erster Bürgermeister



MARKT
RUHSTORF a. d. Rott

Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN:
ERWEITERUNG TROSTLINGER-STRASSE

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
office@stadtlandleben.net

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BY AK 176 051

10.03.2025

STADT LAND LEBEN