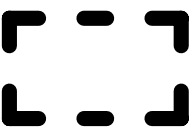


I. ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §11 BauNVO)



Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

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



Baugrenze: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt und dient ausschließlich der Unterbringung von PKW-Stellflächen.

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume als Hochstämme, zu pflanzen nach Artenliste



Bäume Bestand zu erhalten



Bäume zu fällen

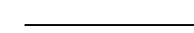


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung innere und äußere Durchgrünung, Entwicklung von blütenreichem Extensivgrünland

II. ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Hinweise

668/1

Flurstücksnummer



vorhandene Flurstücksgrenze



Fahrbahnrand Bundesstraße B 388



10 m - Abstandslinie zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388



14 m - Abstandslinie zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388



20 m - Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 388



Vorhandene Böschung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücksnummer 668/3 der Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott. Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom

2. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

2.1 Es wird ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) festgesetzt.

2.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) PKW-Stellplätze für Mitarbeiter des Autohauses Schuster
b) PKW-Stellplätze für lagernde Fahrzeuge des Autohauses Schuster

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

3.1 Nutzung: GE
Grundflächen (GR) nach §19 BauNVO: ca. 3.600 qm
Geschossfläche (GF) nach § 20 BauNVO: -

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes flächig zu versickern.

6. Grünordnungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Stellplätze sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen. Vorgesehen ist Schotterterrassen.

6.2 Die Bepflanzung und Einsatz der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

6.3 Die planerisch festgesetzten Grünflächen werden als extensiv bewirtschaftete blütenreiche Wiesenflächen ausgebildet.

6.4 Die Grünflächen und zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

6.5 Artenliste
Obstbäume, regionaltypische Sorten, Qualität H 3xv., mDB, 16 - 18

6.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

7. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

7.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich der Unterbringung von PKW-Stellflächen.

7.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind nicht zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenschutz

(1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
(2) Die Baufläche ist baldmöglichst anzusäen.

2. Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den

1. Bürgermeister

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Ruhstorf a.d. Rott, den

1. Bürgermeister

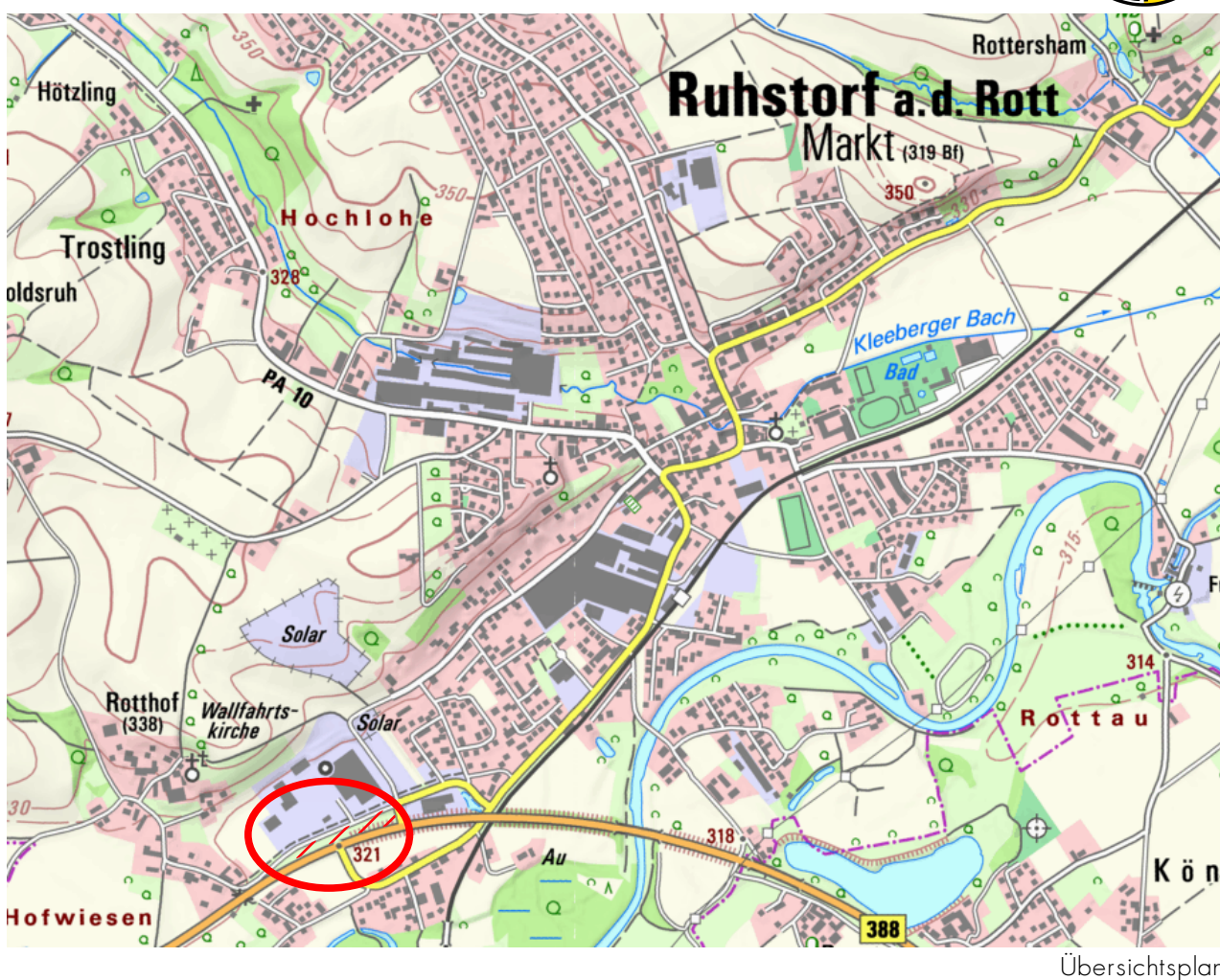
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan GE „Hackerwiese“ wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ruhstorf a.d. Rott, den

1. Bürgermeister

MARKT RUHSTORF A. D. ROTT

Bebauungs- und Grünordnungsplan GE "Hackerwiese"
Deckblatt Nr. 9



Übersichtsplan

Planungsträger:

Markt Ruhstorf a.d. Rott
Am Schulplatz 8 + 10
94099 Ruhstorf a.d. Rott

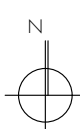
Planung:

raum + zeit
Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Tabias Nowak und Yvonne Hammes
Partnerschaftsgesellschaft mbH

Papierstraße 3
94034 Landshut
Telefon 08 71 / 2 35 66
Telefax 08 71 / 6 90 06

landschaftsplanung@raumzeitlandschaft.de
www.raumzeitlandschaft.de



14.09.2026 - Vorentwurf Sitzungsvorlage

Maßstab: 1: 1.000