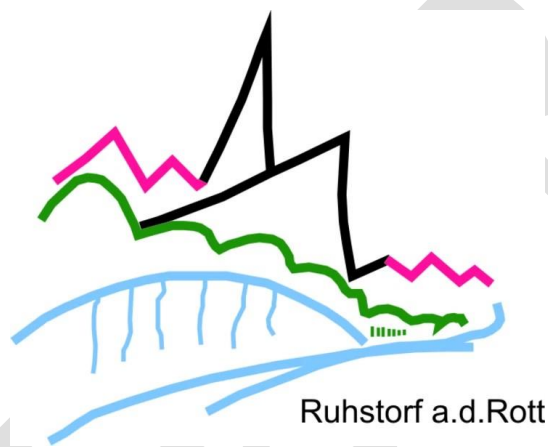


BEBAUUNGSPLAN

„GE Ruhstorf-West“

MARKT RUHSTORF A.D. ROTT



LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:10000

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6/9,0

Grundflächenzahl/ Traufhöhe

3. Bauweise und Baugrenze

Baugrenze

4. Flächen für Verkehr u. Versorgung

Straße

Sichtdreieck

4. Immissionsschutz

Bezugspunkt Richtungssektoren

Richtungssektor

Emissionsbezugsflächen

Sektor A

Bezeichnung Sektoren

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zu pflanzender Baum

Zu pflanzender Strauch

Private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

671

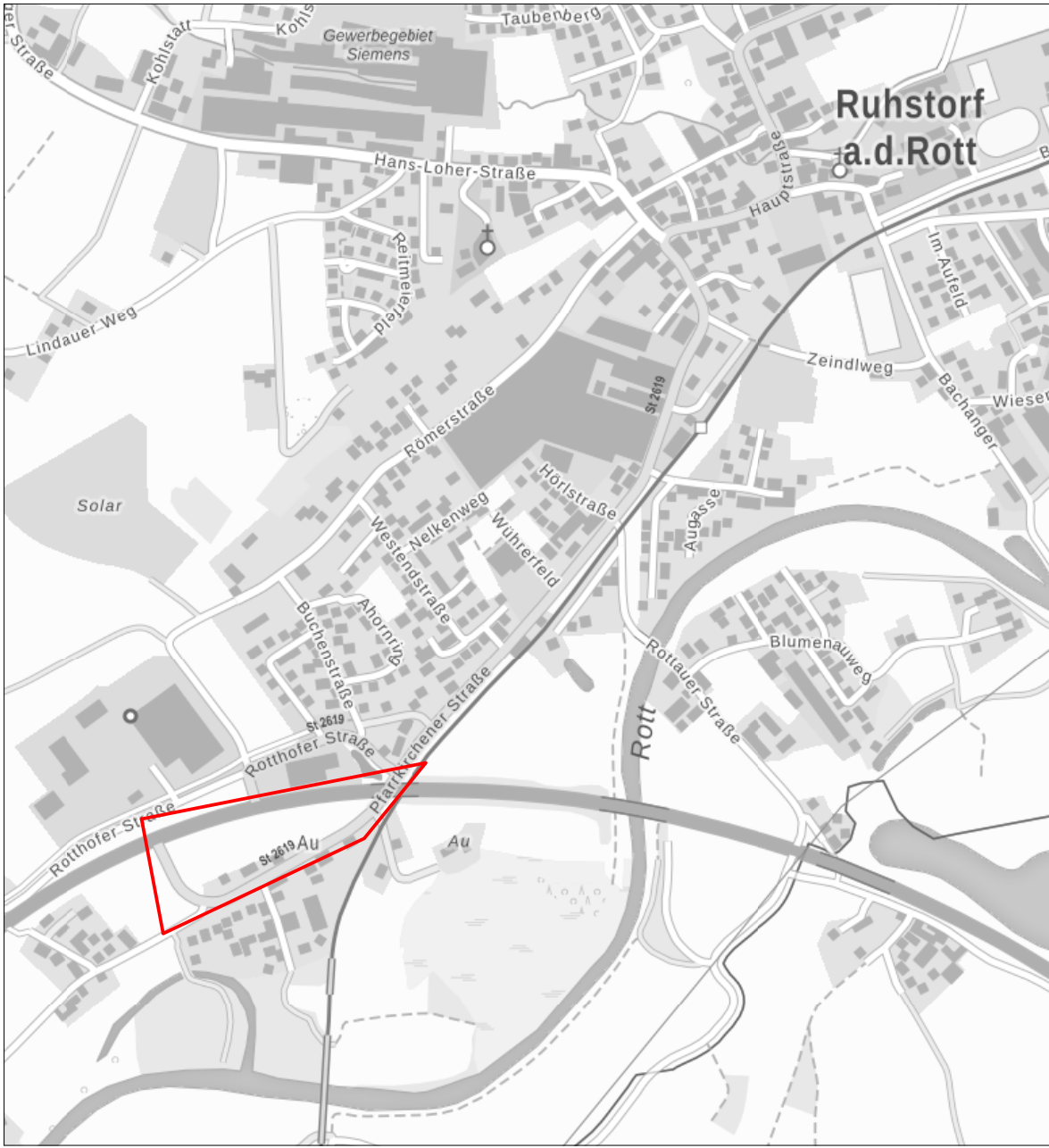
Flur - Nummer

GE1

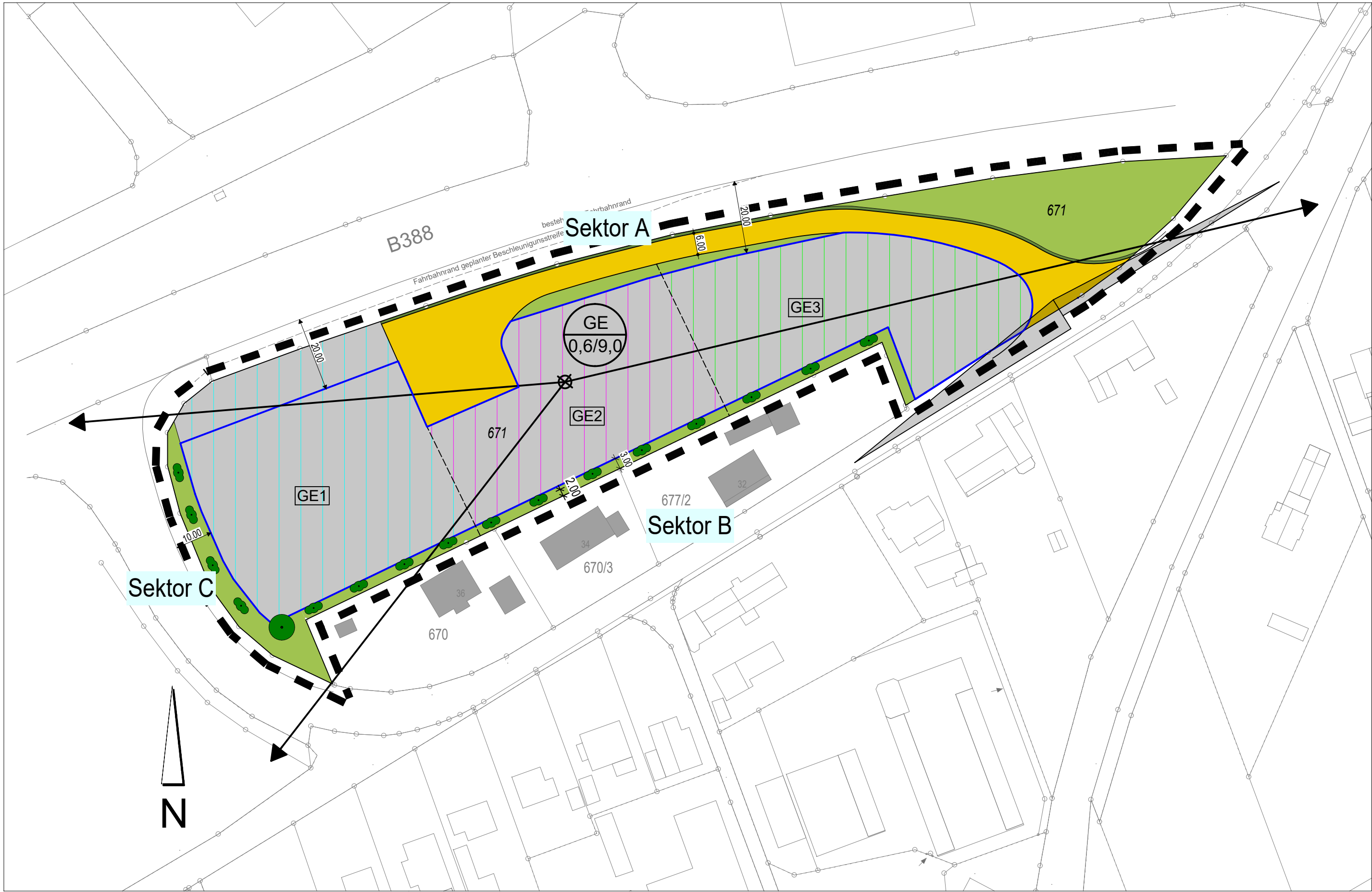
Grundstücksnummerierung

10.00

Anbaubeschränkung



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN 1:1000



Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Ruhstorf-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Ruhstorf-West“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Ruhstorf-West“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „GE Ruhstorf-West“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Die Unterlagen wurde im Rathaus Ruhstorf a.d.Rott, Zimmer 2.2, Anschrift: Am Schulplatz 10, 94099 Ruhstorf a.d.Rott öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „GE Ruhstorf-West“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Die Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „GE Ruhstorf-West“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ruhstorf a.d. Rott, den (Siegel)

.....

Andreas Jakob, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt

Ruhstorf a.d. Rott, den (Siegel)

.....

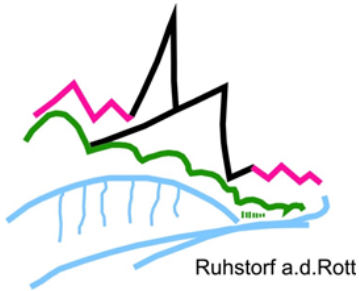
Andreas Jakob, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „GE Ruhstorf-West“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Ruhstorf a.d.Rott zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 (Siegel)

.....

Andreas Jakob, Erster Bürgermeister

BEBAUUNG- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE Ruhstorf-West"



GEMEINDE: RUHSTORF AN DER ROTT
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

PLAN-INHALT:

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN

MAßSTAB:

1:1000

BAUWERKS-NR:

2360

PLANUNGSSTAND:

Gez.	Datum
Hilz	20.05.2025

BaylkaBau

Bauvorlage:
berechneter
53756

Dipl.-Ing. (FH)
Marco Bachmann

LUEHRS & BACHMANN

ARCHITEKTUR- / INGENIEUR - BÜRO

Fuchswirtsweg 6 - 10 D-94072 Bad Füssing
Telefon: +49 (0) 8531 / 310120 Fax: +49 (0) 8531 / 3101229
www.aib-lb.com info@aib-lb.com

BEBAUUNGSPLAN

„GE Ruhstorf-West“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art der baulichen Nutzung

- 0.1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 0.1.2. Ausnahmen nach § 8 BauNVO Abs.3 Nr. 1 sind zulässig

0.2. Mass der baulichen Nutzung

- 0.2.1. Bauweise: abweichend
- 0.2.2. Grundflächenzahl: GRZ 0,6
- 0.2.3. Baumassenzahl: BMZ 6,0
- 0.2.4. Traufhöhe: 9.00m

0.3. Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.3.1. Bei gewerblichen Flächen nach gefordertem Bedarf

0.4. Einfriedungen

- 0.4.1. Einfriedungen sind zulässig bis maximal 2,50 m Höhe

0.5. Garagen und Nebengebäude

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen
- 0.5.2. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach ausgebildet werden, selbst wenn das Hauptgebäude eine andere Dachform hat
- 0.5.3. Stellplatznachweis nach BayBO bzw. GaStellV

0.6. Gestaltung der Baulichen Anlagen

- 0.6.1. Dachform: freigestellt

0.7. Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder während der Tagzeit von 6:00 – 22:00 Uhr noch nachts von 22:00 – 6:00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]							
Teilfläche	Emissions- Bezugsfläche in m ²	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	ca. 4.159	60	45	60	43	60	46
GE 2	ca. 3.022	60	45	60	46	60	54
GE 3	ca. 2.979	57	52	60	46	60	58

Dabei gilt:

Bezugspunkt Richtungssektoren:

X: 919982,51 y: 5372939,64 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büros, Aufenthaltsräume) müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

0.8. Grünordnung

0.8.1. Pflanzenverwendung und Pflege

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platy phyllos - Sommerlinde, Quercus robur - Stieleiche, Fagus sylvatica – Rotbuche

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus sylvestris – Wildapfel, Prunus avium - Vogelkirsche, Pyrus pyraister – Wildbirne, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus aucu-paria - Eberesche, Sorbus domestica – Speierling

Sträucher

Amelachier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne, Cornus mas - Kornelkirsche, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna – Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare – Liguster, Salix caprea - Salweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball; Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Sträucher für geschnittene Hecken

Carpinus betulus – Hainbuche, Cornus mas – Kornelkirsche, Fagus sylvatica – Rotbuche, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster

Obstbäume

Alte, robuste, regionaltypische Sorten, Hochstamm auf Sämlingsunterlage

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein

Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern- und Tannengewächse; Thujen; Kirschlorbeer, sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Qualifikation

Laubbaum: Hochstämme, StU 12-14, mit Ballen

Obstgehölze: Hochstamm 3-4-jährig auf Sämling, wurzelnackt, STU 6-8

Strauch: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

Pflanzabstände Straßenraum

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Art. 47 (1) AGBGB:

Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Art. 48 (1) AGBGB:

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

0.8.2. Flächen Funktionsbereiche

Neupflanzungen

Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.

Rodung

Rodungen von Gehölzen finden im Plangebiet nicht statt.

Grünflächen

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Rasen: Gebrauchsrasen RSM 2.3

Bodendecker: Storchschnabel, kleinblättriges Immergrün

Wiesen: Extensive Wiese, Aufbringung von Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder von Saatgut aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband; zweimalige Mahd im Jahr, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

Auf der Grünfläche im Nordosten des Plangebietes dürfen auf Grund von geplanten Brückenbauarbeiten (B388) keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Stattdessen hat die Anlage einer Extensiv-Wiese zu erfolgen. Nach Beendigung der Brückenbauarbeiten ist eine Bepflanzung möglich (Beachtung Sichtdreieck und Abstand zum Fahrbahnrand)

0.8.3. Schutz von Gelände, Boden und Waser

Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich aus Sicherheitsgründen, zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig. Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

Versiegelung / Versickerung

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Für die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

0.8.4. Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.

0.9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO.

0.10. Regenwasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen – insgesamt ca. 2.200 m² - wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und versickert. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen muss ebenfalls versickert werden.

Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind dabei zu beachten. Werden die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW nicht erfüllt, ist für die privaten Flächen im Rahmen des Bauantrages eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.10. Straße und Verkehr

0.10.1. Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Für die Errichtung von Gebäude (Lagerhalle) in einem Mindestabstand von 6 m (nordwestliche Baugrenze) sowie in einem Mindestabstand von 19 m (nordöstliche Baugrenze) wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

		Bundesstraße	Auf- und Abfahrt Bundesstraße
bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m	10 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m	3 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m	3 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m	10 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m	10 m

0.10.2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die neu zu errichtende Einmündung der Gemeindestraße in die Pfarrkirchner Straße (ST2619) zu erschließen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

0.10.3. Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Einmündung in die Bundesstraße 388 (80 km/h)

110 m in Richtung Pfarrkirchen
gemessen vom äußeren Rand der Bundesstraße 388

Einmündung in die Staatsstraße 2619 (50 km/h)

70 m beiderseits
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße 2619

0.10.4. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.10.5. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde / Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.

0.11. Denkmalschutz

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu informieren.

0.12. Energieversorgung

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

0.13. Immissionsschutz

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Einhaltung der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Bad Füssing, den 22.05.2025

BEBAUUNGSPLAN

„GE Ruhstorf-West“

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Aufgrund der guten Standortentwicklung verbunden mit der guten Verkehrsanbindung, sollen im Bereich der Flur-Nr. 671 neue Gewerbegrundstücke entstehen und somit das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der B388 nach Süden hin erweitert werden.

2. Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Ruhstorf und wird im Norden durch die Bundesstraße B388 bzw. durch das Gewerbegebiet „Hackerfeld“ und im Süden und Osten durch die Pfarrkirchner Straße begrenzt. Im Westen befindet sich ein Mischgebiet, dessen äußere Bebauung ca. 100m vom Planungsbereich entfernt liegt.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung der geplanten Parzellen erfolgt durch eine neu geplante Erschließungsstraße, die in die Pfarrkirchner Straße mündet. Am Ende der geplanten Erschließung befindet sich ein Wendehammer.

4. Ver- und Entsorgung

Der Kanalanschluss erfolgt im Bereich der neu zu errichtenden Einmündung in der Pfarrkirchnerstraße an das Kanalnetz des Markt Ruhstorf.

Der Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, sowie an die Stromversorgung, werden ebenfalls im Bereich der Einmündung an die bestehenden Leitungen in der Pfarrkirchner Straße hergestellt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von insgesamt ca. 2.200 m² wird in die seitlich angeordneten Grünflächen geleitet und versickert. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen muss ebenfalls versickert werden.

Die Bestimmungen der NWFreiV und TRENGW sind dabei zu beachten.

Bad Füssing, den 22.05.2025