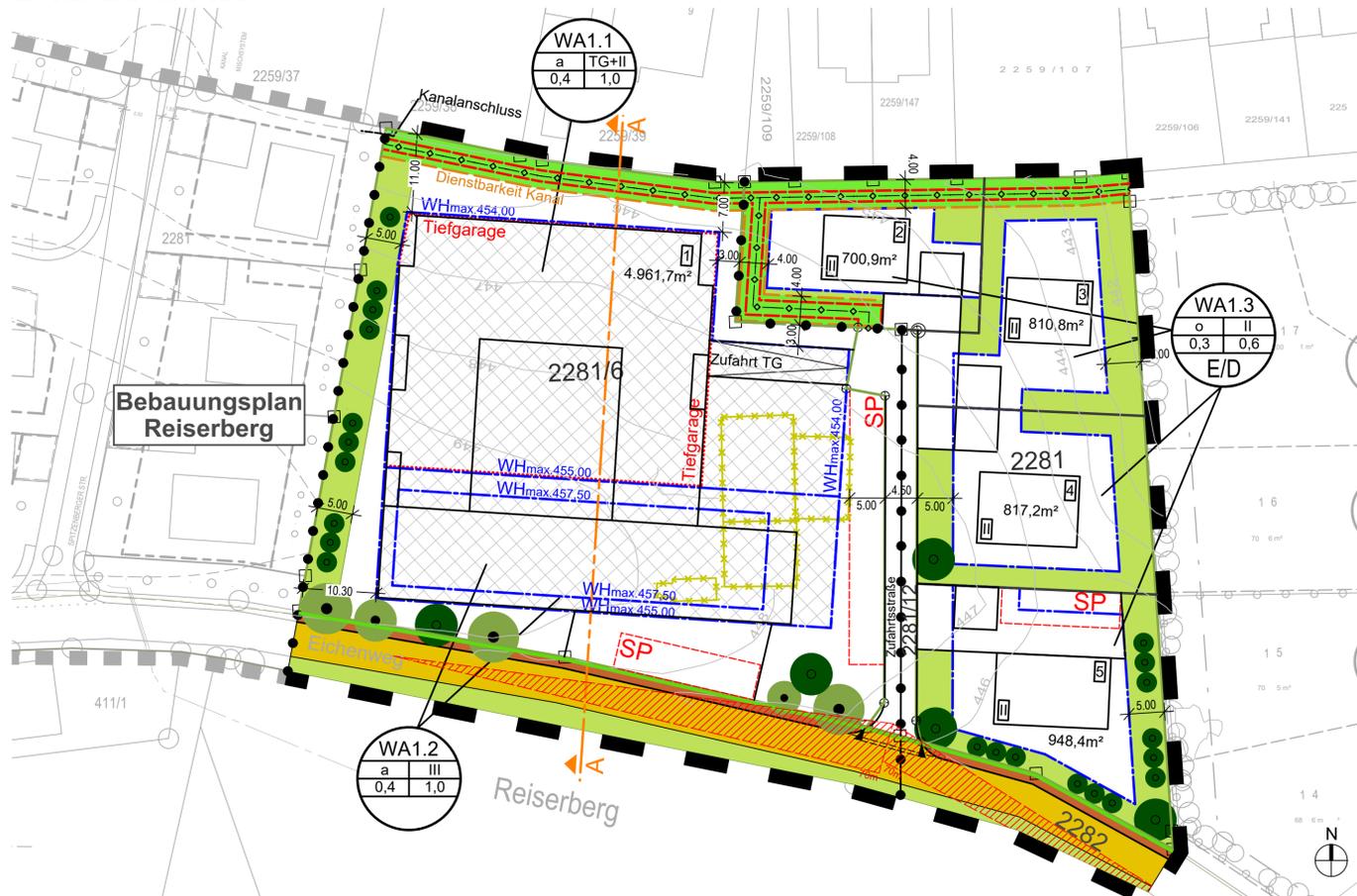


# LAGEPLAN M 1-500



## ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden planlichen Festsetzungen sind ausschliesslich gültig für das Deckblatt Nr. 1. Weitere Festsetzungen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Diese bleiben unverändert bestehen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

- Nutzungsschablone**
- ① Art der baulichen Nutzung: **WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
  - ② Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: **III** max. 3 Vollgeschosse
  - ③ zulässige Bauweise: **o** offene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nur Gebäudelänge >50m
  - ④ Grundflächenzahl: **GRZ** höchstzulässig 0,4
  - ⑤ Geschossflächenzahl: **GFZ** höchstzulässig 1,0
  - ⑥ Einfamilienhaus / Doppelhaus

- ■ ■ ■ Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie entlang der Grundstücksgrenze  
2281/6 Flurnummer, hier 2281/6
- 505 Höhenlinie Bestandsgelände, hier 505,0m ü. NHN
- Baugrenze
- SP Fläche für private/offene Stellplätze
- WH<sub>max.457,50</sub> maximale Wandhöhe, hier 457,50m ü. NHN
- Abbruch bestehende Gebäude
- Begrenzung Tiefgarage
- Abwasser unterirdisch
- Dienstbarkeit Kanal
- Laubgehölz - zu pflanzen aus standortheimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung
- best. Bäume, zu erhalten
- 70m Sichtdreieck mit Massangabe; Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentl. Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe nicht beeinträchtigt werden.
- Fläche für betreutes Wohnen (max. 27 Wohneinheiten), zzgl. Seniorenwohngemeinschaften und Tages- und Kurzzeitpflege
- ▲ Bereich Zufahrt

## ERWEITERUNG GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich Bebauungsplan Reiserberg wird im Zuge der Deckblattänderung, um die Fl. Nr. 2281/6, 2281/12, 2281 und 2282 erweitert.

Flächenaufteilung	20.926,0 m²
Bebauungsplan Reiserberg	
Erweiterung Deckblatt Nr. 1	8.249,7 m²
Fl.Nr. 2281/6 und 2281	1.401,2 m²
Fl.Nr. 2282 und 2281/12 (öffentl. Straße)	

## ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschliesslich gültig für das Deckblatt Nr. 1. Weitere Festsetzungen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Diese bleiben unverändert bestehen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

### zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

- bisher: Im Geltungsbereich sind derzeit Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zugelassen.  
**neu: In WA1.1 und WA1.2 sind mehr als 2 Wohnungen zugelassen.**
- bisher: Im Geltungsbereich beträgt die derzeit zugelassene Zahl der Vollgeschosse max. II VG  
**neu: In WA1.1 ist eine Tiefgarage + zwei Vollgeschosse zulässig. In WA1.2 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.**
- bisher: Im Geltungsbereich werden je Wohnung 2 Stellplätze errichtet  
**neu: Bei Altenwohnungen und betreutem Wohnen werden je Wohnung 1,0 Stellplätze, zzgl. 20% Besucherstellplätze, errichtet. Bei Seniorenwohngemeinschaften werden je 5 Betten, 1,0 Stellplätze (inkl. Personal), zzgl. 20% Besucherstellplätze, errichtet. Bei Betreuungseinrichtungen (z.B. Tagespflege) werden 1,0 Stellplätze je 10 Pflegeplätze, zzgl. 20% Besucherstellplätze, errichtet.**

- zu 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Erhöhung auf 0,4 (statt bisher 0,3)  
zu 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) Erhöhung auf 1,0 (statt bisher 0,6)  
zu 1.2.3 Wandhöhen (WH) Wandhöhe wird in WA1.1 und WA1.2 mit einer Höhe über NHN festgelegt. Die max. Wandhöhe in WA1.3 entspricht den Bebauungsplan Reiserberg.

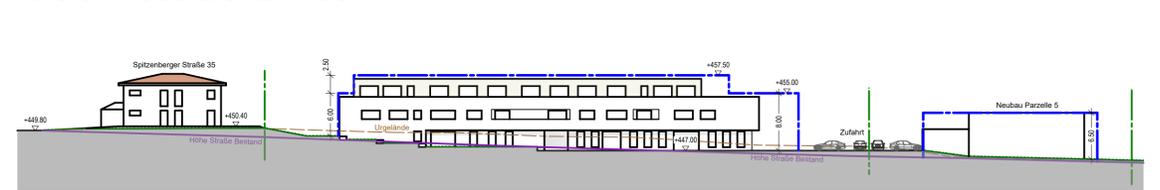
a) Damit die Gebäude im Verhältnis zu ihrer Breite nicht überhöht wirken, muss sich bei einer dreigeschossigen Bauweise das oberste Geschoss in Farbe/Materialität von den unteren beiden unterscheiden.

**Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.**

### zu 2.0 Bauweise:

- zu 2.1 zusätzlich zu der offenen Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nur mit einer Länge > 50m, festgelegt.

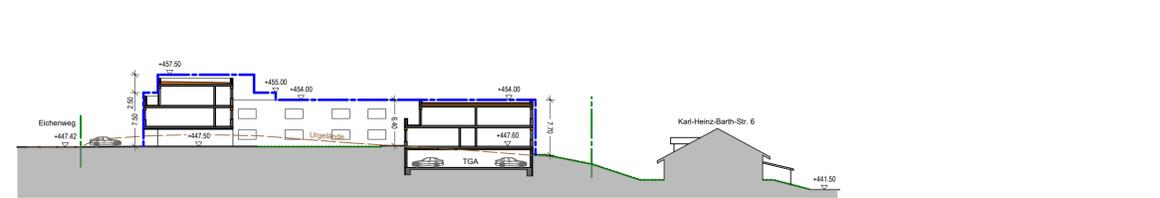
## ANSICHT SÜD EICHENWEG



## ANSICHT NORD



## SCHNITT A-A



### zu 5.0 Gestaltung der baulichen Anlage:

- zu 5.2 In WA 1.1 und WA 1.2 sind im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig Abgrabung bzw. Aufschüttungen jew. bis max. 2,0m.  
zu 5.3 Dachdeckung: Unbeschichtete Metalldächer über 50m² sind unzulässig.

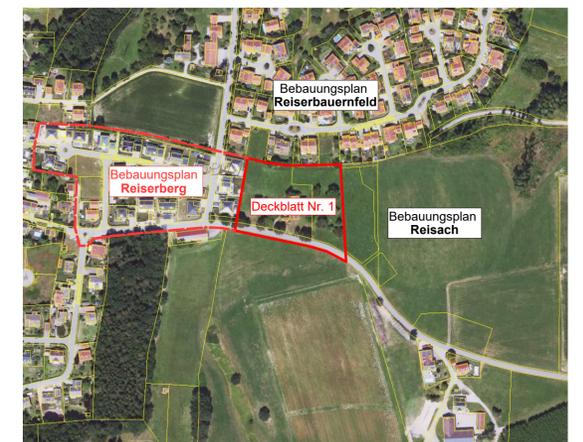
### zu 7.0 Grünordnung:

Die vorhandene Grünordnung (Bebauungsplan Reiserberg) ist zu beachten. Für die Bebauung Fl.Nr. 2281/6 ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ mit verkürzter Frist erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ mit verkürzter Frist erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzungsbeschluss beschlossen.  
Gemeinde Ruderting, den .....  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Gemeinde Ruderting, den .....  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Gemeinde Ruderting, den .....  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Ruderting  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Bebauungsplan "Reiserberg" Deckblatt Nr. 1

Entwurf	DW	25.10.2023
Überarbeitung	DW	25.02.2024
Überarbeitung	DW	06.07.2025
red. Anpassung		

Friedl und Partner Architekten

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a  
94032 Passau  
Tel.: 0851-966543-0  
www.architektur-passau.de  
info@architektur-passau.de