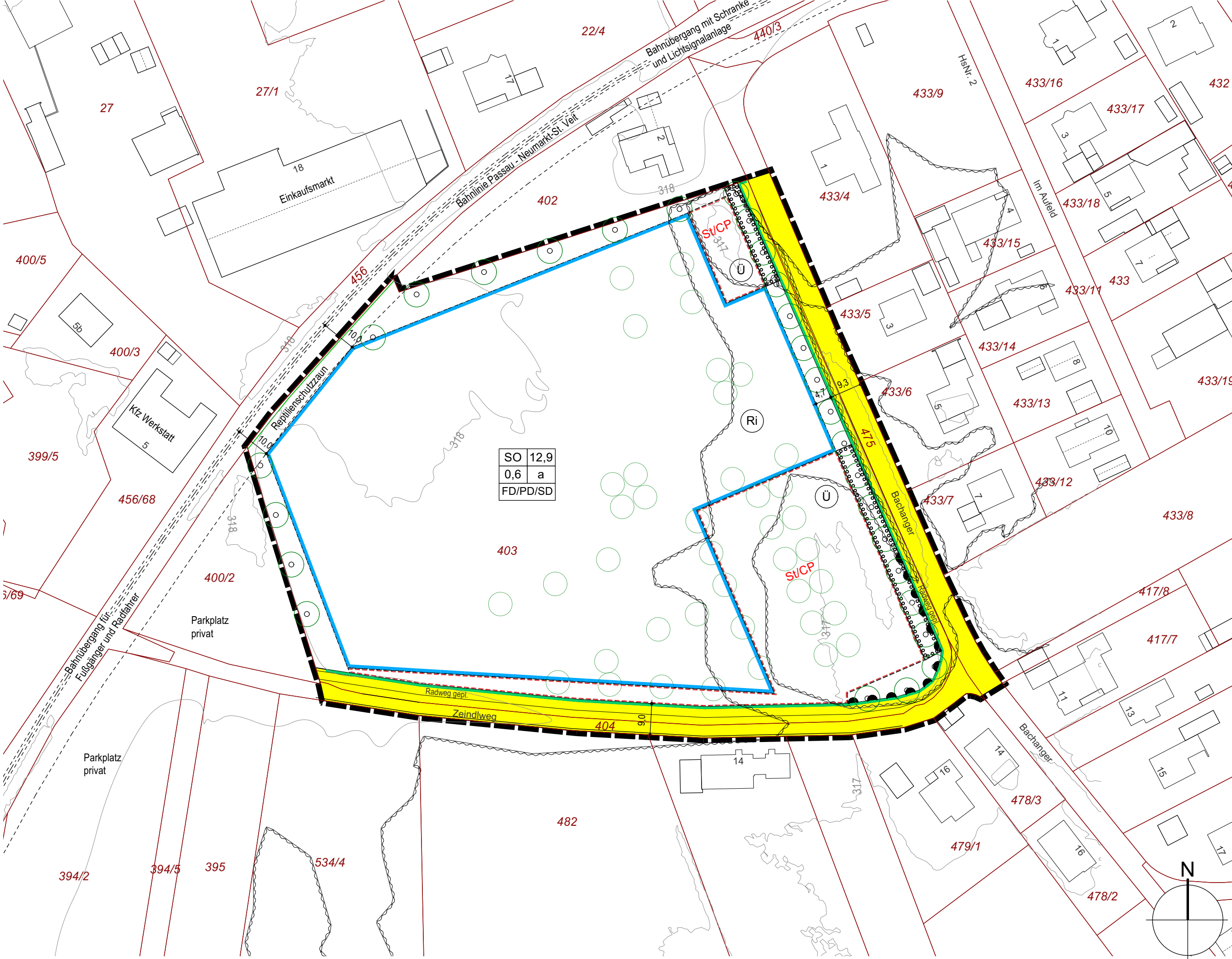


A Planzeichnung



F Städtebauliches Konzept als Hinweis (M1:1000)



E Hinweise durch Text

- Überschwindungsgebiet:**
Die Unterseite von Hindernissen für den Hochwasserabfluss innerhalb des Überschwundungsgebietes darf nicht tiefer als 317,18 m+NNH liegen.
- Freiflächengestaltung:**
Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baueingabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, in welchem insb. die Erfüllung der Pflanzvorgaben und die Geländehöhenplanung hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes dargestellt sind.
- Schallschutz:**
3.1 Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 29.09.2025 (Bericht Nr.3119-2025 / SU V01) können zur üblichen Öffnungszeit beim Markt Ruhstorf a.d. Rott eingesehen werden.
3.2 Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung nach den Vorgaben der TALärm vorzulegen.
3.3 Die DIN4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN4109.
- 3.4 Die maßgeblichen Außenlärmpiegel La für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach der DIN4109 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2030 gemäß den Vorgaben der Schall03:2012 ermittelten Schienenverkehrslärmbewertungspegel und des tagsüber in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerts der TALärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 evtl. erforderlichen Zuschläge (z.B. für erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume). Der nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 zulässige Abschlag um pauschal 5dB(A) auf die Beurteilungspegel für Schienenverkehr findet keine Anwendung.
3.5 Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: Rw (C,Tr) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C,Tr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.
4 **Artenschutz:**
Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann nördlich des Plangebietes im Bereich der Bahnanlage nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend ist gem. Festsetzung D6.2.5 ein Reptilienschutzzaun von einer qualifizierten Fachperson aufzustellen und in regelmäßigen Abständen (etwa einwöchig) auf seine Funktionalität zu überprüfen. Die Auflage bzw. Durchführung der Maßnahme ist im Zuge des Bauantragsverfahrens und der späteren Ausführung zu beachten. Der genaue Verlauf und die Instandhaltung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B Festsetzungen durch Planzeichen

- Nutzungsschablone**
- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 | Art der baulichen Nutzung | SO = Sondergebiet |
| 3 | 4 | 2 | Wandhöhe in Meter | |
| 5 | | 3 | Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze | |
| | | 4 | Bauweise | a = abweichend |
| | | 5 | Dachform | FD=Flachdach, PD=Pultdach, SD=Satteldach |
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- 1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Flächen unterschiedlicher Wandhöhe, Geschoßfläche
- 1.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen und deren Zufahrten:
St=Stellplatz, CP=Carport als überdachter Stellplatz
- 1.4 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 1.5 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, mit Hinweisen auf die innere Funktionsteilung
- 2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 2.1 Baum zu pflanzen, Lage auf 2 Meter flexibel
- 2.2 Fläche für Bepflanzung mit Bezug zu textlichen Festsetzung D6.2.3, (hier Strauchgruppen)
- 3 Sonstige Planzeichen**
- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
- 3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- z.B. 64
- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 bestehende Gebäude
- 3 Höhengichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- 4 Maßzahl in Meter
- 5 faktisches Überschwundungsgebiet (HQ100/ hundertjähriges Hochwasserereignis)
- 6 Risikogebiet: Überschwundungsfläche bei extremen Hochwasserereignis (Höxtrem)
- 7 Baumpflanzung gem. Festsetzungen D6.2.1 und D6.2.2 (Lage innerhalb des Baulandes flexibel)
- 8 Reptilienschutzzaun gemäß textlicher Festsetzung D6.2.5

D Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
- 1 Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Forschungseinrichtungen wie Labore, Werkstätten und Versuchseinrichtungen, Maschinenhallen- und Werkstätten, Gewächshäuser, Landwirtschafts- und Robotikversuchsflächen sowie die notwendigen Erschließungsflächen wie Verkehrs- inklusive Stellplatzanlagen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Hochwasser.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO gemäß Einscrib in der Nutzungsschablone.
- 2.2 Wandhöhe in Meter über Oberfläche des bestehenden Gelände gemäß Einscrib in der Nutzungsschablone.
- 3 Bauweise, Abstandsflächen
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 3.2 Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2H, jedoch mindestens 3,0m; diese Mindestgröße darf unterschritten werden soweit keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika oder der obere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4 Bauliche Gestaltung
- 4.1 Als Dachform zulässig sind Flachdach, Pultdach und Satteldach. Unbeschichtete Dachoberflächen aus Metall sind nicht zulässig. Dachbegrünung: Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 50 m² als Gründach auszuführen. (Hinweis: PV-Anlagen sind zusätzlich zulässig)
- 4.2 Eingänge und Wandöffnungen sind erst ab einer Mindesthöhe von 317,6 m+NNH zulässig.
- 4.3 Fassaden sind nur in hellen Farbtönen zulässig.
- 4.4 Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen, auf die Bodenflächen auszurichten und mit einer technischen Vorrichtung zu einer bedarfsgerechten Leistungs- und Zeitsteuerung auszustatten. Leuchtmittel dürfen eine Lichtfarbe bis zu 3000°Kelvin nicht überschreiten.
- 5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
- 5.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und außerhalb davon nur in den mit Planzeichen B 1.3 je nach Planeinscrib festgesetzten Flächen.
- 5.2 Innerhalb der Überschwundungsgebiete nach C.5 ist die fertige Oberkante der Stellplatzanlage auf einer Höhe von maximal 316,9 mNN zulässig.
- 5.3 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Drainpflaster, mit Sickerfuge, wassergebunden o.Ä.) auszuführen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ohne Wände zulässig.
- 6 Bepflanzungen / Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:
- 6.1.1 Laubbäume standortheimischer Arten als Hochstamm: H 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm ; Pflanzung in mind. 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche; Sträucher standortheimischer Arten 2xv, 60-100 cm
- 6.1.2 Pflanzzeitpunkt: Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugseignis des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
- 6.1.3 Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen entlang des Bachhangers nach Planzeichen B2.1 können entfallen, sofern der Standort sich mit notwendigen Zufahrten überschneidet. Solche entfallenen Pflanzungen sind gem. Festsetzung 6.2.3 im Verhältnis 1:1 an anderer Stelle auszuführen
- 6.2 Gehölzpflanzungen:
- 6.2.1 Je angefangene 10 Stück offene Stellplätze und je angefangene 20 Stück überdachte Stellplätze ist in deren direkten Umfeld ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.
- 6.2.2 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Pflanzungen und Pflanzungen nach Festsetzung 6.2.1 können darauf angerechnet werden.
- 6.2.3 In Flächen nach Planzeichen B2.2 ist eine lockere Strauchpflanzung in Gruppen zu je 4-8 Stk. in einer Zahl von 1Stk. je 8 m² zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Zufahrten können die Fläche für Bepflanzung auf einer Breite von bis zu 8,0 m queren. Die Anzahl der Pflanzen bleibt hierbei jedoch unverändert.
- 6.2.4 Fassadenbegrünung: Fassadenflächen von mehr als 30 m² ohne Wandöffnungen sind vertikal zu begrünen und mit geeigneten Kletterhilfen zu versehen.
- 6.2.5 Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Bahngleis ist auf gesamter Länge ein Reptilienzaun aufzustellen und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen funktionsfähig zu erhalten und danach zu entfernen.

- 7 Schallschutz
- 7.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Schienenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen. Außenflächen von Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem müssen mindestens ein Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß Rw ges ≥ 30dB nach DIN 4109:2018-01, Teil 1 aufweisen.

G Präambel

Der Markt Ruhstorf an der Rott im Landkreis Passau erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan als **Satzung**.

H Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO LfL Ruhstorf a.d. Rott" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt; 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "SO LfL Ruhstorf a.d. Rott" in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Die Unterlagen wurden 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "SO LfL Ruhstorf a.d. Rott" in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
- Der Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom [Datum] den Bebauungsplan "SO LfL Ruhstorf a.d. Rott" in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den [Datum] (Siegel)

Andreas Jakob
Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
Ruhstorf a.d. Rott, den [Datum] (Siegel)

Andreas Jakob
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan [Name des Bebauungsplanes] wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 [Datum] (Siegel)

Andreas Jakob
Erster Bürgermeister

I Übersichtslageplan (maßstabslos)



D	15.09.2025	Entwurf überarb. (Baugrenzen)	sp
C	29.08.2025	Entwurf	js-sp
B	31.07.2025	Entwurf Vorabzug	js-sp
A	27.06.2025	Vorentwurf	js
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Markt Ruhstorf an der Rott

SO LfL Ruhstorf a. d. Rott

PLANGRUNDLAGE:
DFK: Stand Januar 2025
Vermessung: Stand März 2025
Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand Februar 2025

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gsl-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	DATENAME	3485.vwx
MASSSTAB	PLAN-NR.	3485.BP

1:1000