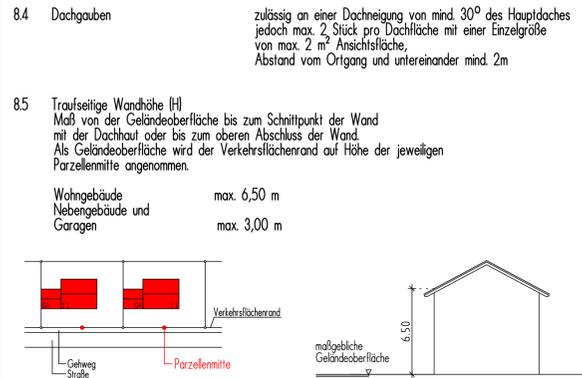


# Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (GRZ 0,3; GFZ 0,6)
3. Bauweise
  - 3.1 offen
  - 3.2 Mindestgröße der Bauparzellen: bei Einzelhäusern 550 m<sup>2</sup>  
bei Doppelhäusern 300 m<sup>2</sup>
4. Einfriedungen
 

Einfriedungshöhe max. 1,00 m über Straße bzw. Gehsteigkante.  
Im Einmündungsbereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m.
5. Garagen und Nebengebäude
  - 5.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptdach anzupassen.  
Zwischen Garagator/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.  
Die Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
  - 5.2 Stellplatzschlüssel  
Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch bei der Genehmigungsplanung zu erbringen.
6. Abstandsflächen
  - 6.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.  
Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
7. Nebenanlagen
 

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.
8. Gebäude
  - 8.1 Dachneigung 15° - 35°  
Bei Grün- oder Blechdach ab 5°
  - 8.2 Dachform Satteldach, Walmdach und Zeltdach, Pultdach  
Abgesetztes Pultdach, Versatz über gesamtes Gebäude
  - 8.3 Dachdeckung Pfannen aus Ziegeln oder Beton  
Farbe: Rot- oder Brauntöne, Schwarz, Anthrazit  
Gründach  
Blechdeckung



8.6 Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes

9. Sonstige Festsetzungen
  - 9.1 Das Anbringen von Sendemasten (für Mobilfunk o. ä.) ist nicht zulässig.

10. Grünordnung
  - 10.1 Ortsrandeingrünung ca. 6 m Breit mit Laubgehölzen und Bäumen gem. Pflanzliste
  - 10.2 Pflanzlisten Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.  
Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:  
Bäume I. Ordnung Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Feldulme, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß, Rotbuche  
Bäume II. Ordnung Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere  
Obstbäume Heimeische Hochstämme  
Sträucher Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundrose  
Auswahl Rank- und Kletterpflanzen Mit Kletterhilfe: Knöterich, Jelängerjelleber, Waldrebe  
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie
  - 10.3 Negativliste Folgende Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:  
Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse;
  - 10.4 Qualifikation Laubbaums: 3 xv. mit Db; STU 10/12  
Höhe 150 - 200  
Obstgehölze: 3 xv. mit Db; STU 10/12  
Hochstamm Strauch: 2 xv., 60 - 100
  - 10.5 Pflege Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.
  - 10.6 Private Frei- und Grünflächen
    - 10.6.1 Begrünungen Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Punkte 8.2 - 8.4 sind einzuhalten. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
    - 10.6.2 Schutz von Wasser und Boden 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, Schotterrasen und Deckschichten aus Kies-Sand- oder Splitt-Sand-Gemischen.

# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 allgemeines Wohngebiet
  2. Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ 0,3 GFZ 0,6
    - 2.1.2 Garage und Nebengebäude
  - 2.2 Nutzungskreuz
 

WA	offene Bauweise	Baugebiet	Bauweise
0,3	0,6	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	Wandhöhe max. 6,50 m		Wandhöhe
  3. Baulinie, Baugrenze
    - 3.1 Baugrenze
  4. Verkehrsflächen
    - 4.1 Straßen und Wege
    - 4.2 Öffentlicher Parkplatz
  5. Wasserfläche
    - 5.1 Regenrückhaltebecken
6. Grünflächen
  - 6.1 Private Grünflächen
  - 6.2 Öffentliche Grünflächen
  - 6.3 Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzliste
7. Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Teilung der Parzellen
  - 7.2 Geltungsbereich
  - 7.3 Parzellennummer
  - 7.4 Stauraum
  - 7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

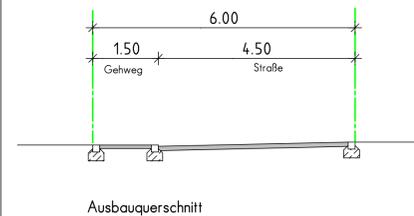
# Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... erstlich bekannt gegeben.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrates / Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
....., den ..... (Siegel)  
(Stadt / Gemeinde)  
....., den ..... (Siegel)  
(Ober-1 Bürgermeister(in))
7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt ..... den ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)  
....., den ..... (Siegel)  
(Ober-1 Bürgermeister(in))
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erstlich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. (Siegel)

# Bebauungsplan - "Ahornweg"



# Vorschlag zur Erschließung



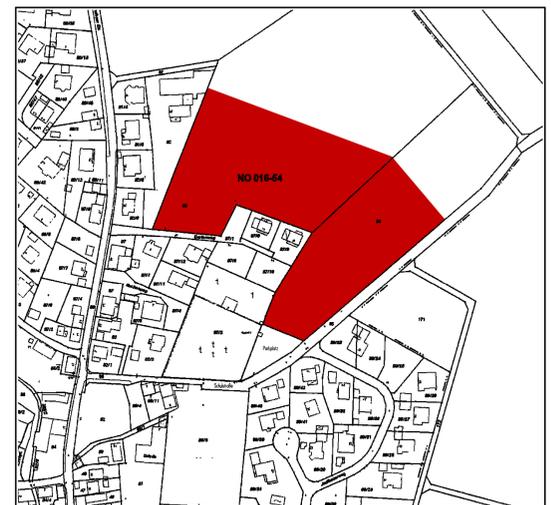
# Textliche Hinweise

- Wasserversorgung:  
Die Bauwerber werden hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwasser-sammelbehälter) erreicht.
- Niederschlagswasser:  
Da der Regenwasserabfluß von unbeschichteten kupfer-, zink und bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleifläche über 50 m<sup>2</sup> sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

# Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

1. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
  - 1.1 Grenzstein
  - 1.2 Katasterfestpunkt
  - 1.3 Flurstücksgrenze
  - 1.4 Nutzungsartgrenzen
  - 1.5 Wohngebäude
  - 1.6 Nebengebäude
  - 1.7 Mast für Hochspannungsleitung
  - 1.8 Straßenbeleuchtung
  - 1.9 99/23 Flurstücknummer

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**AHORNWEG**  
Gemeinde: Tettau  
Landkreis: Passau  
Reg.-Bezirk: Niederbayern



Übersichtsplan M1:2500  
Bebauungsplan M1:1000  
Ruhstorf a. d. Rott, den 04.04.2011  
Geändert: 11.09.2011 Textliche Hinweise - Wassersparmaßnahmen



HANS WÜRMSCHER  
ARCHITEKT  
DORIS WÜRMSCHER  
ARCHITEKTIN  
HOCHSTRASSE 20  
94099 RUHSTORF  
TEL. 08531/9315-0  
FAX. 08531/32981