

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

WA Allg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO, unzulässig sind jedoch die Ausnahmen gem. Abs. 3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

- 1.2.1 Zulässig sind die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (MFH) mit max. 9 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf Parzelle 1 und 3 oder max. 12 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf Parzelle 2

Die geplanten Wohneinheiten können aus 1 Zimmer- Single/ Seniorenwohnungen oder aus 2-3 Zimmer- Familienwohnungen bestehen.

- 1.2.2 Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze zu errichten (inkl. Besucherstellplatz), (bei 2-3 Zimmer- Familienwohnungen)

Je Wohnung sind 1.0 Stellplätze zu errichten. (bei 1 Zimmer- Single/Seniorenwohnungen).

- 1.2.3 Zahl der Vollgeschoße: max. III VG (EG/1.OG/2.OG oder DG) auf Parz. 3
max. IV VG (UG/EG/1.OG/2.OG oder DG) auf Parz. 1 u. 2

- 1.2.4 Grundflächenzahl : GRZ = 0,40

- 1.2.5 Geschoßflächenzahl: GFZ = 1,20

- 1.2.6 Wandhöhen (WH)

Parz. 1 Traufseitig talseits max. 9,00 m
Parz. 2 Traufseitig talseits max. 9,50 m
Parz. 3 Traufseitig berg- und talseits max. 9,00 m

(Wandhöhe gem. Art. 6 Bay.BO: Wandhöhe ist das Maß vom festgesetztem EG- Niveau (+/- 0,00) bzw. NN z.B. 447.0 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut/ siehe Schema- Schnitte).

- 1.2.7 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind jew. bis max. 1.50 m zulässig (gem. beil. Schema- Schnitte).

- 1.2.8 Das best. und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen.

2.0 Bauweise:

- 2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

- 2.2 Baugrenzen: lt. BayBO (bei Baugrenzen an der Grundstücksgrenze nur für Grenz-Garagen gültig)

3.0 Firstrichtung:

Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes. (lt. Plan so festgesetzt)

Bei Parz. 3 sind beidseits Kopfbauten mit untergeordneter Firstrichtung quer zum Gebäude zulässig.

4.0 Einfriedung:

Art und Ausführung: Holz oder Metallzaun (auch mit Hinterpflanzung zulässig):
H= max. 1,25 m, die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten (gem. 7.2). Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden. (Bepflanzung H= max. 80 cm)

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (gem. dem festgesetzten Gelände/ Höhenkoten lt. Plan).
- 5.2 Geländeänderung: ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen jew. bis max. 1.50 m
- 5.3 Stützmauern/ Gabionenwände: Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 0,75 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1,25 m hohen Zaun

5.4 Fassaden- und Baugestaltung

- | | |
|-------------|--|
| Fassade | Putz, Holz- und Metallverkleidung |
| Dachform | Satteldächer auf Parz. 1 u. 2 auch Pultdächer, Flachdächer nur für Garagen |
| Dachneigung | 5° - 33° |
- Parz. 1 (Satteldach) bei WH max. 8,00 m ist eine DN von max. 33° zulässig
bei WH max. 9.00 m ist eine DN von max. 15° zulässig
(Pultdach) bei WH max. 9.00 m ist eine DN von max. 5° zulässig
- Parz. 2 (Satteldach) bei WH max. 9.50 m ist eine DN von max. 15° zulässig
(Pultdach) bei WH max. 9.50 m ist eine DN von max. 5° zulässig
- Parz. 3 (Satteldach) bei WH max. 8.00 m ist eine DN von max. 33° zulässig
bei WH max. 9.00 m ist eine DN von max. 15° zulässig
- Dachdeckung Ziegel-, Platten- und Metaldächer, Foliendach/ Gründach
Dachgauben und Zwerchgiebel: (Nur bei einer DN von mind. 30° bei Hauptdach zulässig)
Der Zwerchgiebel ist nur bergseits zulässig, dem Hauptdach angepasst. Breite max. 1/3 der Gebäudelänge, mittig in der Dachfläche angeordnet.
Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander u. v. Quergiebel mind. 2.0 m.

5.5 Garagen/ Carport und Nebengebäude

Die Gestaltung soll sich an das Hauptgebäude anpassen und einheitlich aussehen.

Die Anzahl der Garagen/ Carports oder Stellplätze wird mit 1,5 je Wohneinheit festgesetzt für 2-3 Zimmer Familienwohnungen.

Für 1 Zimmer Single- oder Seniorenwohnungen genügen jedoch auch 1 Stellpl./WE.

Die Stellplätze können auch im Untergeschoß der Gebäude oder als Tiefgaragen unter Gelände mit entspr. Abfahrten erstellt werden.

6.0 Abstandsflächen

Gem. BayBO

7.0 Grünordnung

7.1.

Die Randeingrünung sowie die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 7.3.1 – 7.3.3 durchzuführen.

Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Sorten der Laubbäume und Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.

Im Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Für die Ausgleichsflächen ist ein generelles Verbot der Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln festgesetzt.

7.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

7.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Laubgehölze festgesetzt:

7.3.1 BÄUME: H. 3xv, dB, MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG (70%)

BERGAHORN	ACER PSEUDOPLATANUS
STIELEICHE	QUERCUS ROBUR
WINTERLINDE	TILIA CORDATA
VOGELKIRSCH	PRUNUS AVIUM
HAINBUCH	CARPINUS BETULUS
BIRKE	BETULA PENDULA
SALWEIDE	SALIX CAPREA
BUCH	FAGUS SILVATICA
VOGELBEERE	SORBUS AUCUPARIA
ZITTERPAPPEL	POPULUS TREMULA
SPITZAHORN	ACER PLATANOIDES

7.3.2 STRÄUCHER UND HEISTER: MIND. 2 x V., 80 – 100 CM

GEMEINE HECKENKIRSCH	LONICERA XYLOSTEUM
GEWÖHNLICHE KORNELKIRSCH	CORNUS MAS
GEMEINER LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
HASEL	CORYLUS AVELLANA
SCHLEHDORN	PRUNUS SPINOSA
FAULBAUM	RHAMNUS FRANGULA
ACKERWILDROSE	ROSA ARVENSIS
HECKENROSE	ROSA CANINA
ROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA

"Giftige" Sträucher dürfen spez. nicht auf Kinderspielplätzen verwendet werden

7.3.3 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm) Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzenliste (Auswahl)

Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Schling Knöterich	Polygonum aubertii
Gemeiner Efeu	Hedera helix

7.3.4 OBSTBÄUME: einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang.

7.4 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.

8.0 Verkehrsplanung:

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Planstraße und Wendehof mit verkehrsberuhigten Pflasterstreifen.

8.2 Statt der Garagen (Garagen und Stellplätze), sind alternativ auch Tiefgaragen oder Garagen im UG zulässig.

8.3 Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die geplante Zufahrt von der Passauer Straße gesichert. Die Zufahrt ist mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien auszuführen. (3/70 m bei 50 km/h) Geschwindigkeitsbeschränkung vorgesehen.

8.4 Sonstige best. und neue Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zugelassen.

- 8.5 Flächen für die Feuerwehr sind gem. der Vorgabe durch die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Gelände zu erstellen.
- 8.6 In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 8.7 Entlang der Passauer Straße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 10 m zu beachten.

9.0 **Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (wasserdurchlässige Beläge). Zur Herstellung der Fahrspuren und sonstiger befestigter Flächen ist Asphalt bzw. Granit/ Betonpflaster zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden (in Abspr. WWA Passau).

10.0 **Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (siehe Erschließungsplanung Büro Richter)

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den gepl. Regenrückhalteweiher mit Überlauf in den Oberflächenwasserkanal.

Der Regenrückhalteweiher ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einem Flachuferbereich ökologisch auszurichten. Die Böschungen sind gruppenweise gemäß Pflanzliste 7.3.3 zu bepflanzen.

Der Regenrückhalteweiher ist mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,5 m einzuzäunen, da unmittelbar der Spielplatz angrenzt.

Für eine schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist zu sorgen.

- Metalleindeckung sind zu vermeiden
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentl. Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Eventuelle notwendige Genehmigungen sind einzuholen.

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

Evtl. vorhandene Oberflächenentwässerungsleitungen (Straßenentwässerung und sonst. Flächenentwässerung) werden entspr. berücksichtigt bzw. fachgerecht umgelegt.

Das Schmutzwasser wird an die vorh. Kanalleitung angeschlossen (öffentl. Kanal / Pumpstation).

Exakte Darstellung der Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung im Rahmen der Erschließungsplanung mit entspr. wasserrechtlicher Genehmigung.

11.0 Stromversorgung /Telekommunikation/ Gasversorgung:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.
Die Bestimmungen der Versorgungsträger für die Anschlüsse werden beachtet.

Eine Anbindung an das Gasnetz der e.on ist evtl. möglich.

Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Die e.on ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen. Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei der Erschließung festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen.

Gasversorgungsleitungen:

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten. Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.

Außerdem ist zur Vermeidung von Unfällen und Beschädigungen der Gasleitungen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme eine nochmalige Einweisung erforderlich. Terminvereinbarung unter Telefonnummer: 08541/916-501

12.0 Lärmschutz

Evtl. Verkehrslärmeinwirkungen aus der Passauer Straße sind mittels „Grünschutz“ und Lärmschutzfenster Res. Schalldämmmaß R'_w, res 35 dB abzublocken. (Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) bzgl. der Außenhaut, sowie VDI- Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern sind zu berücksichtigen.

Schlafräume dürfen nicht Richtung Süden ausgerichtet werden. (Spez. Parz. 1)

Zur Lärmreduzierung aus der vorbeiführenden Straße (Passauerstraße) wird die Verlegung der Ortsgrenze bzw. eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h festgesetzt.

13.0 Pufferstreifen/ Grünzone

Als Übergang zu den landw. Nutzflächen wird ein breiter Pufferstreifen/ Grünzone festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche genutzt wird.

II. Textliche Hinweise

1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm) Jeder einzelne Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches muss sich durch geeignete eigene Maßnahmen (baulicher Art) gegen Erosionen aus den nördlich und westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken schützen (geeignete eigene Geländestrukturen als Schutz).

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. beil. Umweltbericht, Grünordnungsplan inkl. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Büro Kiendl & Moosbauer).

Obstbaumwiese

einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14-16 cm Stammumfang. In der Entwicklungspflege hat eine mind. 2 fache Mahd zu erfolgen, danach reicht eine einschürige Mahd aus. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 15. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Hecke

3-reihige autochthone Feldgehölzhecke mit 20 % Baumanteil entstehen (Pflanzenabstand 1,5 m). Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Pflanzliste für Hecke

Pflanzqualitäten:

BÄUME : H. 3xv, dB, MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG (70%)
STRÄUCHER : MIND. 2 x VERPFLANZT, 80 - 100 CM

Pflanzauswahl:

BÄUME:

BERGAHORN
STIELEICHE
WINTERLINDE
VOGELKIRSCHEN
HAINBUCHE
BIRKE
SALWEIDE
BUCHE
VOGELBEERE
ZITTERPAPPEL
SPITZAHORN

ACER PSEUDOPLATANUS
QUERCUS ROBUR
TILIA CORDATA
PRUNUS AVIUM
CARPINUS BETULUS
BETULA PENDULA
SALIX CAPREA
FAGUS SILVATICA
SORBUS AUCUPARIA
POPULUS TREMULA
ACER PLATANOIDES

STRÄUCHER UND HEISTER:

GEMEINE HECKENKIRSCHEN
GEWÖHNLICHE KORNELKIRSCHEN
GEMEINER LIGUSTER
HASEL
SCHLEHDORN
FAULBAUM
ACKERWILDROSE
HECKENROSE
ROTHER HARTRIEGEL

LONICERA XYLOSTEUM
CORNUS MAS
LIGUSTRUM VULGARE
CORYLUS AVELLANA
PRUNUS SPINOSA
RHAMNUS FRANGULA
ROSA ARVENSIS
ROSA CANINA
CORNUS SANGUINEA

Bei sämtlichen Gehölzen sowie bei dem Saatgut darf ausschließlich autochthones Material verwendet werden. Hierüber ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.

3.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.
 Löschwasserversorgung gem. DVGW- Arbeitsblatt W405
 Anordnung und Anzahl der notwendigen Hydranten gem. Arbeitsblatt W331
 Oberflurhydrant mit zwei B- Abgängen gem. DIN 3222 am Fahrbahnrand außerhalb
 des Trümmerschattens. (Der Kreisbrandrat wird im Rahmen der Erschließungsplanung
 noch gehört bzw. die Hinweise werden beachtet).

4.0 Belange der Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde
 sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für
 Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

5.0 Bürgersteig/ Wege

Vorh. Bürgersteig entlang der Passauer Straße bzw. höhengleicher Bürgersteig entlang
 der Planstraße.
 Fußweg im Plangebiet als Anbindung an den best. Fußweg im N-W.

6.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. I./7.0 Grünordnung.
 Pufferstreifen/ Grünzone zwischen WA und landw. Nutzflächen.

7.0 Giftliste:

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer.
 Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im
 LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

8.0 Erschließungsplan:

Vor Erschließungsbeginn ist ein Erschließungsplan erforderlich, insbesondere über:

- Zufahrt mit Sichtdreieck gem. den entsprechenden Richtlinien
- Straßen und Wegeführung, Parzellierung usw.
- Anschluss an den gemeindlichen Kanal
- Darstellung der gepl. Oberflächenentwässerung
- Anschluss an die gemeindl. Wasserversorgung

9.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den
 Grundstückseigentümern vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne
 Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)

Die zentrale Müllabholung erfolgt vom Wendehof.

10.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:

(Niedrigenergiebauweise gem. ENEV 2009)

Bereits bei der Planung muss der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie-
 bedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung
 und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau

Leerrohre zumindest vorsehen.

- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- h) Zur Minimierung von Einträgen in das Oberflächenwasser sind soweit wie möglich Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zu vermeiden.
- i) Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA- Allg. Wohngebiet (gem. §4 BauNVO) Mehrfamilien- Wohnhaus- Anlage Ruderting

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Landwirtschaftliche Nutzflächen (gepl. WA lt. FNPL/LSPL)
- im Westen : Landwirtschaftliche Nutzflächen / Grünfläche als Übergang
- im Süden : Passauer Straße (anschl. WA)
- im Osten : Allg. Wohngebiet

Tittling/Muth, 04.02.2011
geändert: 08.02.2011
28.02.2011
12.05.2011
22.08.2011
10.10.2011



Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

W. Neumeier

1. Allgemeines:

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Ruderting an der Passauer Straße, das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Dieser Bereich soll als Allg. Wohngebiet für Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der FNPL/ LSPL wird parallel zum Beb.-plan geändert, ein Teil ist bereits als allg. Wohngebiet ausgewiesen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Wohngebietsflächen als dringender Bedarf, spez. für Mehrfamilienwohnhäuser.

Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen im Gemeindegebiet momentan nicht verfügbar.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Wohngebietsflächen (Mehrfamilienwohnhäuser), dringender Bedarf, anderweitige Flächen so nicht vorhanden. (Im FNPL / LSPL bereits ausgewiesene Flächen in anderen Bereichen für WA sind momentan noch nicht verfügbar, jedoch für die weitere Entwicklung der Gemeinde Ruderting zukunftsweisend).

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Aufgrund bereits best. umliegender Bebauung kann dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die angrenzenden landw. Nutzflächen werden später voraussichtlich ebenfalls als weitere Wohngebiete ausgewiesen. (Lückenschluss mit bereits best. Bebauung), spez. an der Nordseite.

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL werden parallel zum Bebauungsplan geändert.

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Wohngebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zwischen Wohnen- und landw. Nutzfläche wird eine dichte Begrünung vorgesehen. (Pufferstreifen/ Grünzone/ Ausgleichsfläche)

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch einzugrünen.

6. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

6.1 Vorläufige „Berechnung“

Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 0,75 ha.

davon Umwandlung von Landwirtschaftlichen
Nutzfläche zu Wohngebiet. 0,46 ha.

Bereits Wohngebietsfläche lt. FNPL/LSPL 0,23 ha.

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird gem. Erschließungsplan von der Gde. Ruderting erschlossen.
Ein entspr. großer Kinderspielplatz ist im nord- westlichen Bereich außerhalb
des Baugebietes vorhanden, eine entspr. Ergänzung von Spielgeräten usw. ist
vorgesehen.

6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach den Allg. Versorgungsbedingungen der Gemeinde.

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde.

6.5 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten.

6.6 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die
persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen
auswirken wird.

Die Erschließung des Baugebietes ist Mitte 2011 geplant, die neuen
Baumaßnahmen ab Ende 2011.

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 04.02.2011

geändert: 08.02.2011

28.02.2011

12.05.2011

22.08.2011

10.10.2011



Architekturbüro

Willi Neumeier

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de

W. Neumeier