

## 0. ALLGEMEINES

01. Die Gde. Ruderting hat beschlossen, für den Bereich „Praml“ den Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Mischgebiet mit Deckblatt Nr.1 zu ändern (zus. Fläche ca. 3585 m<sup>2</sup>). Damit sollen für den örtlichen Gewerbebetrieb zusätzliche, dringend notwendige Bauflächen ausgewiesen werden.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gde. Ruderting ist dieser Bereich bereits als Mischgebiet ausgewiesen.
02. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Zentrumsbereich von Ruderting direkt an der Passauer Straße bzw. an der Gemeindestraße. Im südl. Bereich liegen Bauhof und Feuerwehrgebäude.
03. Ein- und Ausfahrten werden an jetzigen Stellen beibehalten. Zusätzliche Zufahrten sind nicht vorgesehen.
04. Die Anzahl der geplanten Stellplätze beträgt 52 Stück.
05. Der Bürgersteig entlang der Passauer Straße bleibt unverändert.
06. Die Grundstücke sind alle voll erschlossen (Straße, Kanal, Oberflächenwasser, Strom und Telefon).
07. Um eine Eingrünung der Stellplätze und auch der Bebauung sicherzustellen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Stellplätze sind Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

# **I. Textliche Festsetzungen** (gültig nur für Deckblatt Nr. 1)

## **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung:**

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

MI Mischgebiet

(§ 6 Abs. 1-2 BauNVO)

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 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 Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt (gem. § 17 BauNVO).

1.2.0 Zahl der Vollgeschoße: max. IV. VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,6

1.2.2 Geschößflächenzahl: GFZ = 1,2

1.2.3 Wandhöhen (WH) max. 12,5 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem vorhandenen Gelände gem. BayBo)

1.2.4 Die vorhandene Geländehöhe wird grundsätzlich gehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1.50 m.

## **2.0 Bauweise:**

2.1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise (das Gebäude kann länger als 50 m sein und muß nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden)

## **3.0 Allgemeine Gestaltung:**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke soll sich dem Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

## **4.0 Einfriedung:**

Art und Ausführung:

Industriezaun:

H= max. 1,50 m, die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten.

Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürften durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Stützmauern/ Gabionenwände:

Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 1.00 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1,0 m hohen Zaun

## **5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)**

5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden.



**5.2 Fassaden- und Baugestaltung**

Fassade	Putz und Metallverkleidung bzw. Holz, PV- Module
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach, Pultdach
Dachneigung	0° - 35°, Pultdach max. 15°
Dachdeckung	Dachziegel und Metaldach, Folie, PV Module
Ortgang	0,25 bis 1,00 m
Traufe	0,50 bis 1,25 m
Wandhöhe:	max. 12.5 m

**6.0 Abstandsflächen**

Gem. BayBO, wobei jedoch grundsätzlich als Tiefe der Abstandsfläche bei allen Außenwänden die Hälfte der Höhe (H/2); jedoch mind. 3.00 m festgesetzt ist. (Gültig für alle gewerblichen Gebäude, nicht für Gebäude mit Wohnnutzung)  
 Die geplante Verkürzung der Abstandsflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Gebäude.  
 Die Belichtung und Besonnung der benachbarten und zueinander stehenden Gebäude wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächenverkürzung trägt zur besseren Ausnutzung des nicht so großen Erweiterungsgrundstückes bei und kommt dadurch auch dem Grundsatz "Sparsamer Umgang mit Grund und Boden" nach.

**7.0 Grünordnung**

7.1 Die Randeingrünung ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 10.3.1 – 10.3.3 durchzuführen. Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.

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 standortheimische Laubgehölze festgesetzt:

7.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)  
 Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm  
 Spitzahorn Acer platanoides, auch Sorten  
 Winterlinde „Greenspire“ Tilia cordata "Greenspire"

7.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)  
 Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang >12-14 cm  
 Feldahorn Acer campestre  
 Hainbuche Carpinus betulus  
 Mehlbeere Sorbus aria  
 Vogelbeere Sorbus aucuparia  
 Vogelkirsche Prunus avium

7.3.3 Laubsträucher  
 2xv, o.B. 60-100  
 Haselnuss Corylus avellana  
 Hundsrose Rosa canina  
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
 Salweide Salix caprea  
 Weißdorn Crataegus monogyna  
 Wildbirne Pyrus communis  
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana  
 Liguster Ligustrum vulgare  
 Kornelkirsche Cornus mas  
 Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum

- 7.4 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)  
 Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Pflanzenliste (Auswahl)  
 Selbstklimmender Wein Parthenocissus tricuspidata „Veitchii  
 Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia  
 Schling Knöterich Polygonum aubertii  
 Gemeiner Efeu Hedera helix

7.5 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.

7.6 Bepflanzung Parkplätze  
 Die PKW Stellplätze sind zu durchgrünen. Für jeweils 10 PKW Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl der Bäume wird durch die Anzahl der Stellplätze bestimmt. Abweichungen im Raster sind möglich. Die erforderliche Gesamtzahl darf jedoch nicht unterschritten werden.

7.7 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:**

Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die vorh. Ein- und Ausfahrten gegeben.

Die Zufahrten sind mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien des Straßenbauamtes auszuführen.

**Abstand zur Staatsstraße:**

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2323 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	mindestens	10 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	3 m
bis zur Einzäunung	mindestens	1,50 -3 m
bis zu Anpflanzungen	mindestens	1,50 - 3 m

siehe auch Eintragungen im Bebauungsplan.

**Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:**

(§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraße bei Str.-km 11,082 (Fl.- Nr.: 441/3) und Str.-km 11,182 (Fl.- Nr.: 31) an die Staatsstraße zu erschließen.

**Privatzufahrten:** (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Die geplanten Bauvorhaben sind über die bestehenden Privatzufahrten (Str.-km 11,127; 11,147; 11,202) zu erschließen.



Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

Ein Einfahrtstor ist zur Erlangung des notwendigen Stauraums mind. 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt zu errichten, sofern geplant. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Staatsstraße hin geöffnet werden können.

**Sichtdreiecke:**

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

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.

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

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m	beiderseits in Richtung Ruderting Ortsmitte/ Anschluss B 85 im Zuge der Staatsstraße
3 m	im Zuge der bestehenden Zufahrten Str.-km 11,127; 11,147; 11,202
3 m	im Zuge der bestehenden Gemeindestraße bei Str.- km 11,182 (Fl.- Nr.: 31)
5 m	im Zuge der Gemeindestraße bei Str.- km 11,082 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Lage- und Ausführung bzw. Abstand der Werbeanlagen sind separat im Bauantragsverfahren zu klären.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentl. Straßen abgeleitet werden.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Betriebsgelände zu erstellen.

**9.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Die Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (Betonpflaster oder Granitpflaster). Zur Herstellung der Fahrspuren und sonstiger befestigter Flächen ist Asphalt 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.

### **10.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:**

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)

Die Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf den Parkplatzflächen und Straßen verursachen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (die Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind einzuhalten).

#### **Lärmschutz:**

„Die Außenbauteile von Büroräumen oder von ähnlich schutzwürdigen Räumen sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm- Maß  $R'_{w, res}$  von 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm- Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ – Anforderungen und Nachweise- und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“



## **II. Textliche Hinweise**

### **1.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Aufgrund des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, mit entspr. Nachverdichtung kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden (Grundfläche 13.890 m<sup>2</sup> unter 20.000 m<sup>2</sup>, Erforderlichkeit eines Ausgleiches entfällt).

### **2.0 Wasserversorgung**

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.  
Die Löschwasserbereitstellung wurde in Absprache mit dem Kreisbrandrat abgeklärt.

### **3.0 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (Anschluss an Bestand).

Das Oberflächenwasser und das Schmutzwasser wird an die vorh. Kanalleitung angeschlossen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist dem Wasserwirtschaftsamt nachzuweisen. Für den Fall, dass für das anfallende Oberflächenwasser aus den neuen Bauflächen eine zusätzliche Regenrückhalteeinrichtung notwendig wird, ist diese auf dem Grundstück der neuen Bauflächen zu errichten.

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA- Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

### **4.0 Stromversorgung /Telekommunikation/ Gasversorgung:**

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation vorhanden.  
Eine Anbindung an das Gasnetz der Stadtwerke Passau ist in entspr. Absprache möglich.

Bei den Erdarbeiten sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,0 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.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (Mehrkosten trägt der Bauherr).  
Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei Baumaßnahmen 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

**5.0 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.

**6.0 Bürgersteig**

Bereits entlang der Staatsstraße mit einer Breite von 1,5 m vorhanden.

**7.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)**

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. Grünordnung.

**8.0 Waldabstand:**

Keine Festsetzungen erforderlich

**9.0 Wertstofffassung:**

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

**10.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)**

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

**Möglichkeiten:** (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage (Erdwärme/ Luftwärme)
- 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 m<sup>3</sup> 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) Wassereinsparung aufgrund wassersparender Technologien (Einbau Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten- Spülkasten usw.)



# Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000  
MI- Mischgebiet Deckblatt Nr. 1  
(gem. § 6 BauNVO)

## **PRAML – Gde. Ruderting**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden : Landwirtschaftliche Nutzfläche (FNPL als MI) bzw.  
best. Mischgebiet / Wohnhaus

im Westen : Landwirtschaftliche Nutzfläche

im Süden : Gemeindestraße, anschl. Mischgebiet  
(Bauhof und Feuerwehr)

im Osten : Staatsstraße St 2323 anschl. Wohngebiet

Tittling/Muth, **20.09.2010**  
geändert: **11.10.2010**  
**13.01.2011**

Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a-94104 Tittling  
Tel. 08504 –8787, Fax: -1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

*W. Neumeier*



**1. Allgemeines:**

Der rechtskräftige FNPL/ LSPL weist diesen Bereich bereits als Mischgebiet aus, die geplante weitere Bebauung erfordert die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Mischgebiet mit Deckblatt Nr. 1.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Bauflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden (bisheriger Nutzer), anderweitige Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet Ruderting für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Begründung: Am Standort Ruderting Fa. Praml sind die vorhandenen Räume und Plätze für die ca. 180 Beschäftigten mehr als ausgeschöpft, deshalb sind neue Bürogebäude/- Räume/ Stellplätze mit funktionale Verbindung zu den bestehenden Firmengebäude unbedingt notwendig. Durch die Bebauungsplanerweiterung und der damit möglichen Betriebserweiterung kann die Aussiedlung einzelner Betriebsteile in anderen Gemeinden verhindert werden. In Ruderting stehen keine anderen Flächen dafür zur Verfügung. Eine Aussiedlung und Zersplitterung in mehrere Betriebssitze wäre für den ineinandergreifenden Betriebsablauf/ Arbeitsablauf mehr als schädlich.

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.

Aufgrund der Nachverdichtung entfällt die Umweltprüfung, ebenso die Ausgleichsfläche, da die Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>. (Grundfläche gesamt 13.890 m<sup>2</sup>)

**2. Anlass zur Aufstellung:**

Anfragen für weitere Baufläche, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden.

**3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:**

Ein bereits vorh. Gewerbebetrieb wird in entspr. vertretbarer Vergrößerung in dieser zentralen örtlichen Lage gehalten.

Durch die mögliche Grundstücksvergrößerung können auch zusätzlich erforderliche Stellplätze ausgewiesen werden.

Aufgrund der zentralen Lage bietet sich dieser Bereich für bauliche Erweiterungen an, anderweitige Grundstücke direkt in der Nähe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Fläche ist im FNPL bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

**4. Festsetzungen:**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL sind vorhanden.

**5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

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

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch abzuschirmen bzw. 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. 0,36 ha

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände ist vom Grundstückeigentümer/ Antragsteller des Bebauungsplanes zu erschließen. Hierfür besteht ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Ruderting.

6.3 Kosten der Wasserversorgung: (Schutz und Oberflächenwasser)

Anschlusskosten nach Satzung 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.

Baumaßnahmen sind ab Frühjahr 2011 geplant.

**Aufgestellt,**  
Tittling/Muth,           **20.09.2010**  
geändert:               **11.10.2010**  
                                  **13.01.2011**

**Architekturbüro**  
**Willi Neumeier**  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a - 94 104 Tittling  
Tel. 08504/8787, Fax 1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

