

# Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 WA- Allg. Wohngebiet „Matthias Koller- Straße“ Gde. Ruderting

Aufsteller : Gemeinde Ruderting  
Passauer Str. 3  
94 161 Ruderting

Aufstellungsort: : Gde. Ruderting  
Fl.-Nr. 246, Teilfl. aus 246/1, 246/3,  
246/4, 249, 254, 255, 256 u. Teilfl.  
aus 257; Gmkg. Ruderting

Antragsteller : Gde. Ruderting  
Passauer Str. 3  
94 161 Ruderting

Planung : 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)  
Internet: [www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



*W. Neumeier*



Ort/Datum : Tittling/Muth, 28.10.2005

Geändert : 25.01.2006  
20.02.2006  
**17.08.2006**

# LAGEPLAN

M 1:5000

BEBAUUNGS- UND GRUNDORDNUNGSPLAN

WA - ALLGEMEINES WOHNGBIET gem. §4 BNV0

MATTHIAS- KOLLER- STRASSE

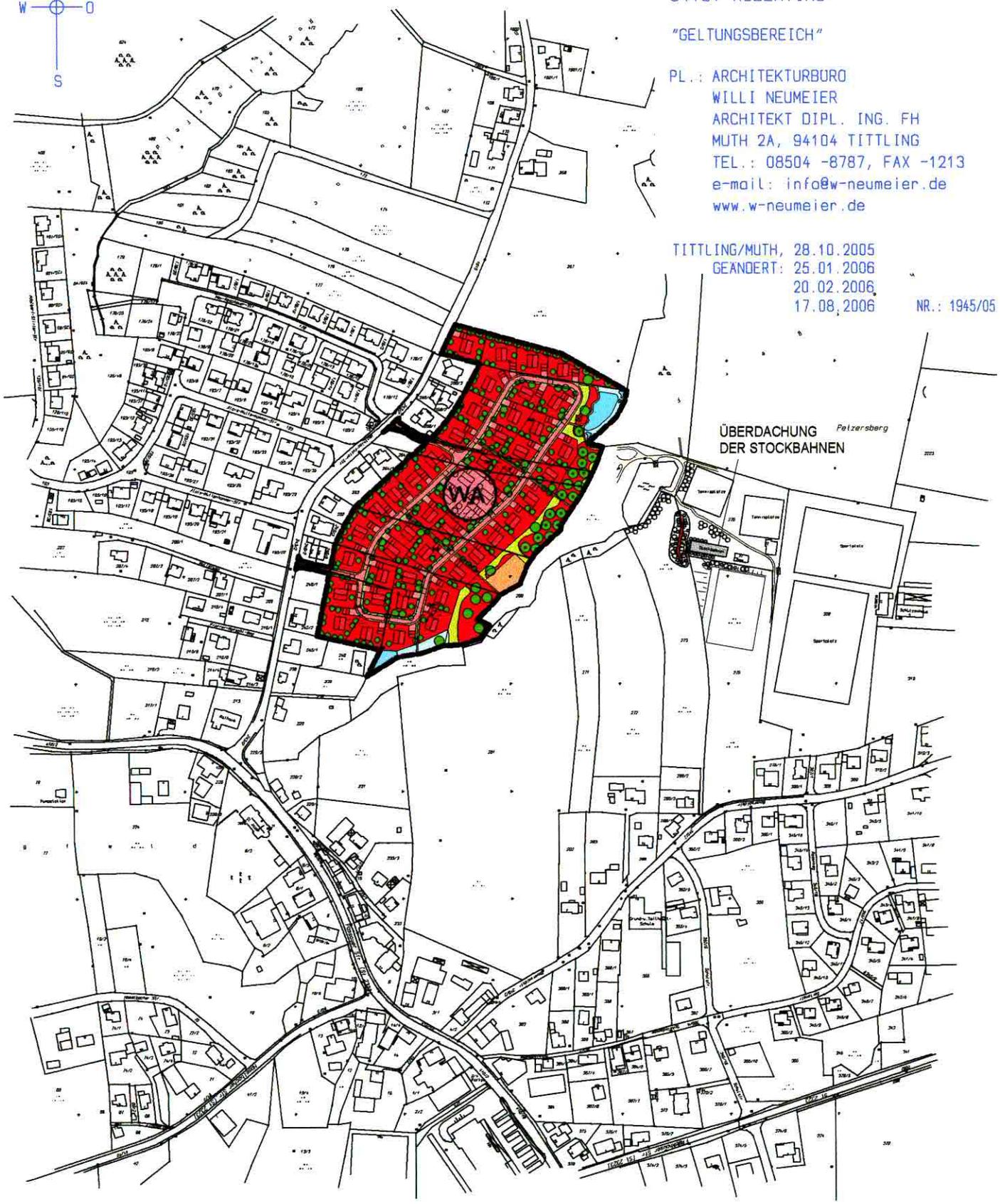
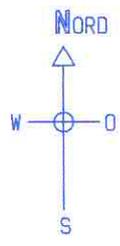
94161 RUDERTING

"GELTUNGSBEREICH"

PL.: 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

TITTLING/MUTH, 28.10.2005  
GEANDERT: 25.01.2006  
20.02.2006  
17.08.2006

NR.: 1945/05



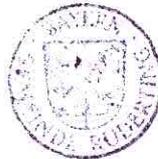
ÜBERDACHUNG Patzersberg  
DER STOCKBAHNEN

**Verfahrensvermerke** : (Bebauungsplan)

**1.) Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1, BauGB):**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Ruderting, ..... 17. April 2007 .....



Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

**2. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 10.11.2005 bis 12.12.2005 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 09.01.2006 durchgeführt.

Ruderting, ..... 17. April 2007 .....



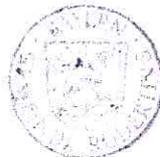
Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

**3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2)**

Der Gemeinderat hat den Entwurf i. d. Fassung vom 20.02.2006 in seiner Sitzung am 20.02.2006 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Ruderting, ..... 17. April 2007 .....



Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2)(Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Die öffentliche Auslegung mit Begründung i. d. Fassung vom 20.02.2006 wurde in der Zeit vom 07.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 durchgeführt. Dies wurde am 22.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

und

**Zweite Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2)**

Den Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 07.03.2006 bis 07.04.2006 eingeräumt.

Ruderting, ..... 17. April 2007 .....



Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am .....  
abgewogen und beschlossen, den Entwurf i. d. F. vom ..... erneut öffent-  
lich auszulegen, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den ge-  
änderten Teilen vorgebracht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis einschließlich.....  
durchgeführt. Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich im Gemeindeblatt  
bekannt gemacht.

Ruderting, .....

Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.08.2006 die Aufstellung des Be-  
bauungsplanes i. d. Fassung vom 17.08.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als  
Satzung beschlossen.

Ruderting, ..... 17. April 2007



Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

7. Genehmigungsverfahren: (falls nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt)

Mit Schreiben vom ..... hat das Landratsamt Passau den Bebauungs-  
plan gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ruderting, .....

Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes / Der Satzungsbeschluss zum  
Bebauungsplan wurde am ..... 18. April 2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich  
durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit  
in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung  
im Rathaus der Gemeinde 94161 Ruderting, während der Öffnungszeiten zu sowie der  
jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der  
§§ 214, 215 u. 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Ruderting, ..... 18. April 2007



Ruderting

.....  
1. Bürgermeister

# **I. Textliche Festsetzungen** (gem. § 9 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

### **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.

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (2 WE) und

bei Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaus eine Wohnung (2WE gesamt) Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage/ Carport festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

|                      |          |  |
|----------------------|----------|--|
| <b>Typ A</b><br>U+I  | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss<br><br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6 |
| <b>Typ B</b><br>E+I  | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Erdgeschoss und Obergeschoss<br><br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6          |
| <b>Typ C</b><br>E+DG | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Erdgeschoss und Dachgeschoss<br><br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6          |

## **2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):**

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## **3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:**

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 500 m<sup>2</sup>

3.2 Bei Doppelhausgrundstücken 750 m<sup>2</sup> (2x 375 m<sup>2</sup>)

## **4.0 Allgemeine Gestaltung:**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortcharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, dass im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

5.0

**Firstrichtung:**

Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden, soweit nicht aus besonderen Gründen zwingende Firstrichtungen im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, soll diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Breite und Länge soll bei allen Bauvorhaben mind. 1:1,2 betragen (nur bei Sattel- bzw. Pultdach).

6.0

**Einfriedung:**

Vorgärten zur Straße orientiert, sollten nicht eingefriedet werden, falls doch ist nachfolgende Festsetzung gültig:

Art und Ausführung:

straßenseitige Begrenzung:  
Holzlatte- oder Metallzaun

Eine Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.

Pfeiler nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1.00 m breit und 0.40 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton bzw. Granitpfeiler. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen  
Holzlatte- Metall oder Maschendrahtzaun mit  
Heckenhinterpflanzung.

Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig

Höhe des Zaunes:

über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.10 m. Die Höhe der seitlichen oder rückwärtigen Zäune soll, abweichend von der BayBO, max. 1.50 m betragen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

Geländeveränderung:

sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

Stützmauern :

sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Sockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1,10 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Sockel jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Garagenzufahrten sind Mauern bis max. 1.0 m i. M. zulässig.

Besondere Festlegungen: Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich.  
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

## 7.0 Garagen/ Carport und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen/ Carports soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen/ Carports an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage/Carport ist ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen.

**Grenzgaragen/ Carports müssen den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils rechtsgültigen Fassung entsprechen (bzw. gemäß besondere Festsetzungen Punkt 11.2).**

Die Anzahl der Garagen/Carports und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

1. Änderung mit Deckblatt Nr. 1

## 8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe  
**Typ A** - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss- (U+I)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände

**Typ B** - Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)

oder

**Typ C** - Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen).

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 **Typ A**

zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang (Typ A) = U+I

Dachform : Satteldach bzw. Krüppelwalmdach  
(Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite) und Pult- Walm oder Zeltdach

Dachneigung : 12 - 40 Grad

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung  
rot- braun- grau

- Dachgauben : zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in der Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 2.0 m betragen. (bei Pult- und Zeltdach nicht zulässig)
- Zwerchgiebel : Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
- Seitenverhältnis : Breite zu Länge mind. 1:1.2 (nur bei Sattel- bzw. Pultdach)
- Wandhöhe (WH) : bergseits ab bestehendem Gelände max. 4.25 m, talseits ab bestehendem Gelände max. 6.50 m (best. Gelände ist gleich Urgelände)

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 **Typ B** zulässig zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoss und Obergeschoss (Typ B) = E+I

- Dachform : Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite) und Pult- Walm oder Zeltdach
- Dachneigung : 12 - 40 Grad
- Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung rot- braun- grau
- Dachgauben : zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in der Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 2.0 m betragen. (bei Pult- und Zeltdach nicht zulässig)
- Zwerchgiebel : Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
- Seitenverhältnis : Breite zu Länge mind. 1:1.2 (nur bei Sattel- bzw. Pultdach)
- Wandhöhe (WH) : ab bestehendem Gelände max. 6.50 m (best. Gelände ist gleich Urgelände)

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 **Typ C**  
zulässig zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Typ C) = E+DG

- Dachform : Satteldach bzw. Krüppelwalmdach  
(Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche  
max. 1/3 der Giebelseite) und Pult- Walm oder  
Zeltdach
- Dachneigung : 12 - 40 Grad
- Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung  
rot- braun- grau
- Dachgauben : zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach,  
max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende  
Giebelgauben oder abgeschleppte Gauben.  
Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht über-  
schreiten. Der Abstand vom Ortgang  
muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte  
Dachgauben sind unzulässig, ebenso in der Dachfläche  
eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige  
Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen  
den Gauben muss mind. 2.0 m betragen.  
(bei Pult- und Zeltdach nicht zulässig)
- Zwerchgiebel : Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt-  
gebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der  
Längsfassade)
- Seitenverhältnis : Breite zu Länge mind. 1:1.2 (nur bei Sattel- bzw.  
Pulldach)
- Wandhöhe (WH) : ab bestehendem Gelände max. 4.75 m  
(best. Gelände ist gleich Urgelände)

9.0 **Abstandsflächen**

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.  
(Ausnahme gem. 11.2 - Abstand Garagen zur Grundstücksgrenze- )

## 10.0 Grünordnerische Maßnahmen

10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen“. Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.

10.2 „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)

10.3 „Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.“:

**Bäume:** Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

**Gehölze:** Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.

10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

10.5 Östlich des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche (mit Kinderspielplatz) festgesetzt, nördlich ein privater Grünstreifen (jew. innerhalb der Parzellen).

10.6 **Umweltbericht zum Bebauungsplan** (beiliegend)

10.7 **Festsetzungen zum Bebauungsplan / Grünordnung** (beiliegend)

**11. Besondere Festsetzungen:**

11.1 Die Parz. 35, 41, 42 und 43 können nicht im freien Gefälle an die Abwasserleitung angeschlossen werden, hier sind Hebeanlagen bzw. Druckleitungen erforderlich.

Das Oberflächenwasser muss in eine vorbereitete Versickerungsfläche eingeleitet werden.

Entspr. Nachweise werden bei der Erschließungsplanung dargestellt.

11.2 Stellung der Garagen/Carports zur Nachbar- Grundstücksgrenze:

(entgegen Bayerischer Bauordnung)

**Aufgrund der Hanglage kann auch ein Grenzabstand entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewählt werden bzw. bei Grenzbebauung bzw. grenznaher Bebauung ist auch eine größere Wandhöhe bis max. 4,0 m im Mittel zulässig.**

Entsprechend dem Gelände können Garagen auch als „Tiefgaragen“ mit begehbare Fläche/Terrasse oder als Ganggarage mit Unterkellerung ausgebildet werden.

Garagenstandorte sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

Die Neigung der Garagenzufahrten darf max. 5 % von der vorh. Straßenhöhe betragen.

11.3 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. beil. Lärmschutzgutachten Büro IFB Eigenschenk, Deggendorf vom 29.11.2005 (Lärmschutzwall vor Stockbahnen).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Eingabeplan (v. 18.01.2006) für den erf. Lärmschutzwall erstellt. Das Grundstück ist bereits in Gde.- Besitz. (Fl.-Nr.: 276 und 273).

Die Ausführung des Lärmschutzwalles erfolgt parallel mit der Erschließung des Baugebietes.

Die Wohnnutzung ist gem. § 9 Bau GB Abs. 2 Satz 2 erst nach Erstellung des Lärmschutzwalles zulässig.

Alternativ Überdachung der Stockbahnen (geschlossene Halle) in entspr. Ausführung gleichwertig dem Lärmschutzwall.

Im laufenden Verfahren wurde die Alternative Überdachung der Stockbahnen bereits ausgeführt, gem. beil Lärmschutzgutachten vom 20.03.2006 vom Büro Eigenschenk, Deggendorf.

Änderung mit  
Deckblatt Nr. 1

## **II. Textliche Hinweise**

12.0

### **Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund wird der Bürgersteig mit Granit- oder Betonpflaster befestigt.

Die Grundstückszufahrten und Parkplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster evtl. Rasengittersteine).

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.

13.0

### **Abwasserentsorgung**

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen/ Versickerungsflächen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden (bei Parz. 35, 41, 42 und 43 vorgeschrieben).

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser kann an die geplante Regenwasserleitung mit Einlauf in das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Der Nachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung dargestellt. (Wasserrechtl. Erlaubnis wird dann beantragt).

Das Schmutzwasser kann an den vorh. Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (Einleitung in gepl. Pumpstation). Parz. 35, 41, 42 und 43 sind zusätzlich mit Hebeanlagen bzw. Druckleitungen auszurüsten.

Bei der Erschließungsplanung ist eine Kanalberechnung aufzustellen.

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.

14.0

### **Wasserversorgung:**

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitungen sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.

Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären (bei Erschließungsplanung)

15.0

### **Stromversorgung /Telekommunikation:**

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten.

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 neue Erschließungsstraße ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen. Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

(Telekommunikationsleitungen sind zwingend unterirdisch zu verlegen).

Maßnahmenkoordination im Rahmen der Erschließungsplanung.

16.0 **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.

17.0 **Umweltschutz:** (siehe auch beil. Umweltbericht)

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm) Lärmschutzmaßnahmen gem. beil. Lärmschutzgutachten. IFB Eigenschenk vom 29.11.2005 (Lärmschutzwall vor Stockbahnen bzw. Überdachung der Stockbahnen (geschlossene Halle) in entspr. Ausführung gleichwertig dem Lärmschutzwall).

18.0 **Verkehrsplanung :** (siehe auch Detail Straße- Schemaschnitt)

Die Verkehrserschließung gem. den Straßenbauverordnungen ist mittels zwei Anbindungsstraßen an die Matthias- Koller- Straße möglich, anschließend verläuft eine Ringstraße im Baugebiet (mit verkehrsberuhigten Teilaufpflasterungen gem. Erschließungsplanung).

Die Straßen (4 m) werden teilw. bzw. eventuell bzgl. der Teilaufpflasterungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen gestaltet, der Bürgersteig (1.5 m) verläuft höhenbündig auf einer Seite der Straße, auf der anderen Seite wird ein Grünstreifen (2.0 m) mitgeführt.

Alle Erschließungsleitungen sind in diesem Bereich zu verlegen.  
Alle internen Wege (1.5 m) werden durch einen mitlaufenden Grünstreifen (1.5 m) ergänzt.

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

19.0 **Bürgersteig:**

Der Bürgersteig mit einer Breite von 1.50 m ist mit der Fahrbahn auf gleiche Höhe zu legen. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt mittels eines Dreizeilers aus Granit- oder Betonpflasters, wobei der Dreizeiler zur Hälfte im Bereich der Straße liegt.

20.0 **Grünflächen:** (Naturschutz- und Landschaftspflege) gem. beil. Umweltbericht

Öffentliche Grünflächen sind vorgesehen. (Grünstreifen 10-30 m im östl. Bereich).

Ortsrandeingrünung gem. Plan im Norden als privater Grünstreifen jeweils innerhalb der Parzellen.

21.0 **Waldabstand:**

Im N-O befindet sich eine größere Waldfläche. Die Baumfallgrenze von 25 m reicht nicht bis zu den geplanten Baugrenzen. (Bei Parzelle 11 ist das Gebäude auf 25 m Abstand zu prüfen und entspr. zu planen).

22.0

**Wertstofffassung:**

Die Wertstofffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde gegeben. Erschließungsstraßen u. evtl. Wendeanlagen sowie die Ausweisung der Stellplätze für Abfallbehälter sind gem. den Regelungen des ZAW Donau-Wald zu erstellen.

23.0

**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.

24.0

**Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:** (Niedrig- oder Passivbauweise)

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

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Die ENEV (Energieeinsparungsverordnung) ist zu beachten.

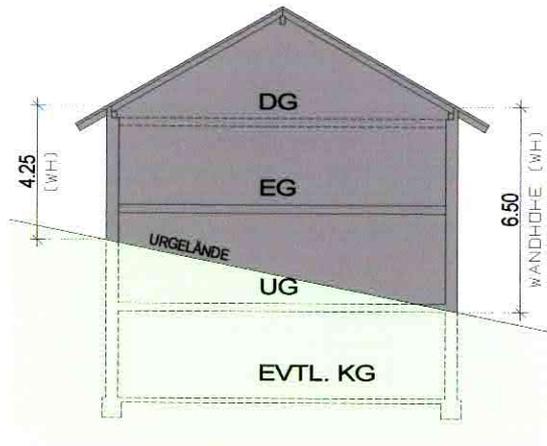
**Möglichkeiten:**

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage (Öl, Gas, Holz bzw. alternative Energien wie Erdwärme oder dgl.)
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) ENEV- Verordnung ausreizen und evtl. überschreiten (Baukörper nach Süden ausrichten).
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und evtl. Heizungsunterstützung sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Firstrichtung und Dachneigung des Gebäudes so wählen, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann.
- e) Einbau einer kombinierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- f) Sonnenschutz für Fassade (Fensterflächen) damit keine Klima/ Kühlgeräte erforderlich sind.
- g) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt)  
(Bzgl. evtl. Förderung mit Gde. abstimmen)

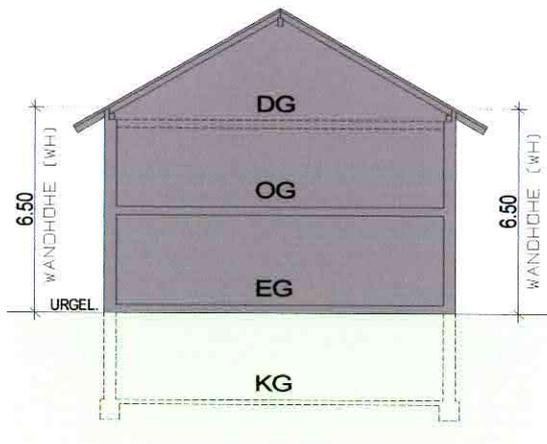
# SCHEMA – SCHNITTE

o. Masstab

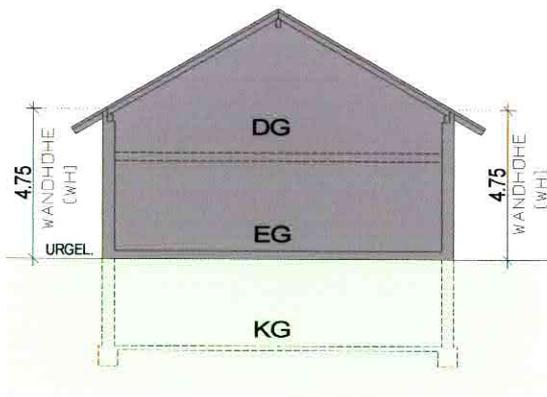
Typ „A“  
U + I



Typ „B“  
E + I



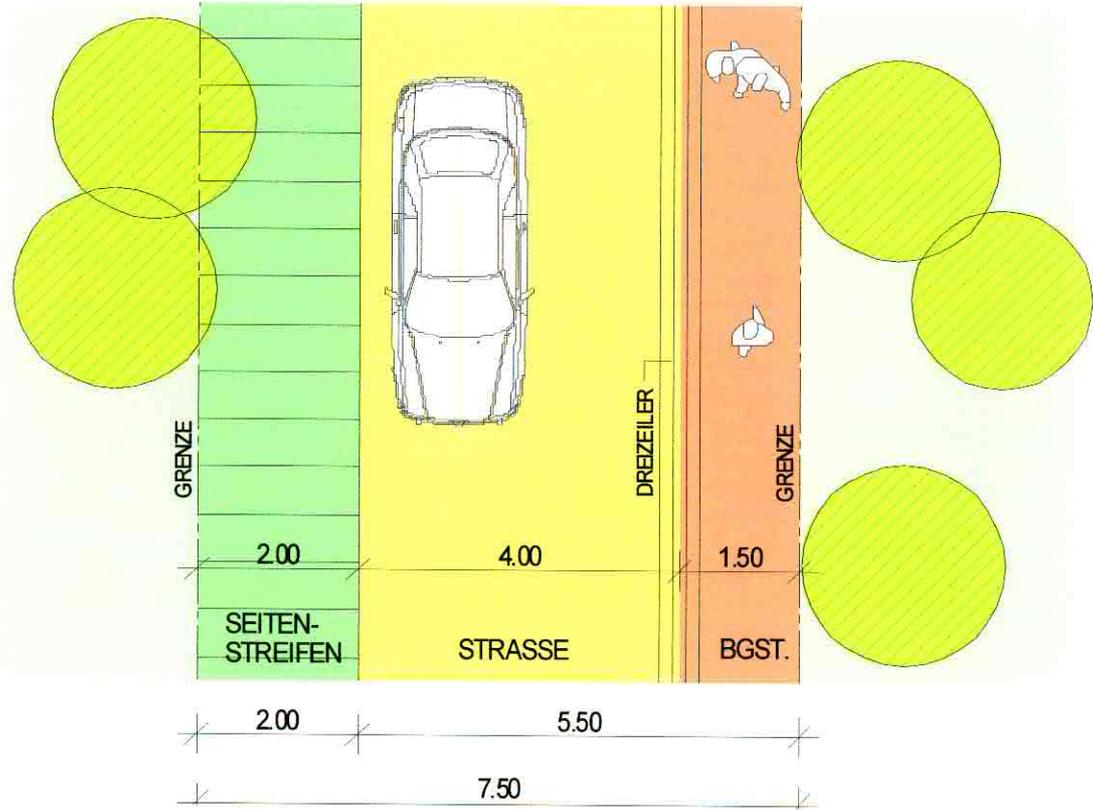
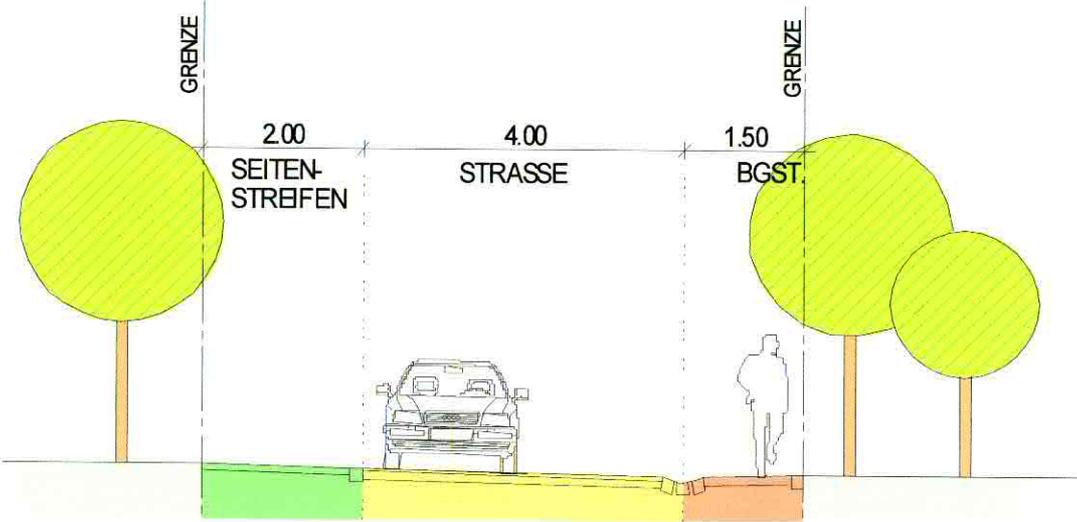
Typ „C“  
E + DG



# SCHEMA - PLANSTRASSE

o. Masstab

## WOHNSTRASSE MIT VERKEHRSBERUHINGTEM AUSBAU



3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise

3.2  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4  Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet werden.

4. **Einrichtungen und Anlagen**

zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1  öffentlicher Kinderspielplatz

5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr**

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

6. **Verkehrsflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Straßenverkehrsfläche

6.2  öffentlicher Bürgersteig B= 1.50 m

6.3  öffentlicher Seitenstreifen B = 2.00 m

6.4  Wege 1.50 m mit 1.50 m begleitenden Grünstreifen

7. **Flächen für Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung

und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

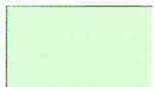
7.1  Pumpstation Kanal

7.2  Versickerungsfläche für Regenwasser

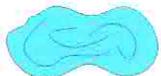
8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

-  oberirdische Leitungen (Strom)
-  unterirdische Leitungen  
(Abwasser, Regenwasser, Wasser, Strom, Gas, Telefon usw.)  
(in privaten Grundstücken mit Leitungsrecht belastet bzw. direkt an der Grundstücksgrenze verlegt)

9. **Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

-  öffentliche und private Grünflächen gem. Planangabe

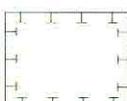
10. **Wasserflächen** und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.  
(§5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

-  Regenrückhalteweiher

11. **Flächen für Aufschüttung**, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

12. **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

- 13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche, öffentl. und private Grünflächen)

- 13.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher

- 13.2.1  Obstbaum- Hochstamm

13.2.2

AC

Hochstamm folgender Arten:

Feldahorn

AP

Bergahorn

E

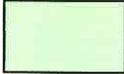
Esche

13.2.3



Wildgehölzpflanzung

13.2.4



Wiese, extensive Pflege

13.2.5



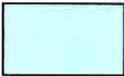
Feuchtwiese mit feuchten Mulden  
(Versickerungsfläche)

13.2.6



Feuchtigkeitsliebende Wildgehölzpflanzung  
(Versickerungsfläche)

13.2.7



Feuchte Hochstaudenflur, Entwicklung

13.2.8



Feuchte Holzstaudenflur (13d)  
(Bestand - Erhaltung)

13.2.8



Dornenhecke

13.2.9



Zaun (optional)

13.2.10



Kleingewässerkomplex

**14.**

**Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

## **15. Sonstige Planzeichen**

15.1  Parzellen die mit Hebeanlagen bzw. Druckleitung für Abwasser auszurüsten sind und deren Oberflächenwasser in eine Versickerungsfläche einzuleiten ist.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt sind



GA Garagen/ Carport mit Einfahrt

15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB)

15.4  Vorgesehene Grundstücksgrenze (Parzellengrenze)

15.5  Grundstücksnummerierung (Parzellennummer)

15.6 Planstraße Straßenbezeichnung

15.3  Höhenlinien

### III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1. **Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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.

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (2 WE)  
und

bei Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaus eine Wohnung (2WE gesamt)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage / Carport festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

|                      |          |  |
|----------------------|----------|--|
| <b>Typ A</b><br>U+I  | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss<br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6 |
| <b>Typ B</b><br>E+I  | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Erdgeschoss und Obergeschoss<br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6          |
| <b>Typ C</b><br>E+DG | zulässig | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>-Erdgeschoss und Dachgeschoss<br>GRZ = 0.3      GFZ = 0.6          |

---

# 1 Festsetzungen zur Freiflächen- gestaltung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

## 1.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind ca. 6 180 m<sup>2</sup> als Öffentlicher Grünstreifen festgelegt. Der Öffentliche Grünstreifen erfüllt mehrere wichtige Funktionen: Er stellt einen Übergang der bebauten Fläche zur unbebauten Landschaft mit Erholungsfunktion dar und sorgt somit für eine optimale Einbindung des WA in die Landschaft. Des Weiteren sind die Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser und der Regenrückhalteweiler im Öffentlichen Grünstreifen untergebracht, ebenso wie der Spielplatz. Außerdem wird mit der Gestaltung und Entwicklung des Öffentlichen Grünstreifens für den Naturhaushalt eine Verbesserung gegenüber dem Bestand (Intensivgrünland und Acker) erreicht, weshalb große Teile des Öffentlichen Grünstreifens Ausgleichsfunktion haben.

Zur genaueren Ausführung wird auf die Darstellung im Plan verwiesen.

### 1.1.1 Maßnahmen im Öffentlichen Grünstreifen

#### Streuobstwiesen

Auf ca. 2 000 m<sup>2</sup> des Öffentlichen Grünstreifens werden 18 Obstbaum-Hochstämme (Apfel) wie im Plan dargestellt in einem in Nord-Süd-Richtung orientiertem 10 x 10 m Raster gepflanzt, Ziel sind extensiv gepflegte Streuobstwiesen (siehe Plan). Zu verwenden sind Apfelbäume in regionaltypischen und für den Standort geeigneten Sorten und mit ausreichend kräftiger Unterlage.

Die Wiesenflächen sind mit autochthonen Saatgut anzulegen. Dieses ist durch Mähgutübertragung oder im Heudrusch-Verfahren von geeigneten Spenderflächen aus der naturräumlichen Untereinheit 408 C „Ilz-Erlau-Hügelland“ zu gewinnen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen. Die erste Mahd findet nicht vor dem 01. Juni statt, maximal drei Schnitte im Jahr.

---

### Wildhecken und Feldgehölze

Auf 1 125 m<sup>2</sup> des Öffentlichen Grünstreifens werden Wildgehölzpflanzungen in Form von Hecken und feldgehölzähnlichen Strukturen verteilt auf fünf Teilflächen, wie im Plan dargestellt, angelegt. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 1,60 m in versetzten Reihen. Dazu werden ca. 580 Sträucher und Bäume zweiter und dritter Ordnung verwendet. Der Anteil der Bäume in der Strauchpflanzung soll 20 % nicht überschreiten. Verwendete Pflanzqualität sollte mind. Heister bzw. v. Sträucher sein. Alle verwendeten Gehölze müssen autochthon sein.

Am Spielplatz wird ein Berg-Ahorn-Hochstamm gepflanzt (siehe Plan).

#### Bäume:

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Prunus padus – Traubenkirsche

#### Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere  
Rosa canina – Hundsrose  
Rosa pendulina – Alpen-Heckenrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Wasserschneeball

### Feuchtwiese mit Baumhain

Die Versickerungsfläche für Regenwasser wird mit leichten Mulden gestaltet, um die Entwicklung von Feuchtgrünland mit Feuchtgradienten zu ermöglichen. Die ca. 1 100 m<sup>2</sup> große Feuchtwiesenfläche ist mit autochthonen Saatgut anzulegen. Dieses ist durch Mähgutübertragung oder im Heudrusch-Verfahren von geeigneten Spenderflächen aus der naturräumlichen Untereinheit 408 C „Ilz-Erlau-Hügelland“ zu gewinnen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen. Die erste Mahd findet nicht vor dem 01. August statt, maximal zwei Schnitte im Jahr. In die Wiese werden fünf Hochstämme vom Bergahorn und Esche (beide Arten autochthon) gepflanzt (siehe Plan).

### Feuchtigkeitsliebendes Gebüsch

Als Abschirmung der Feuchtwiese in der Versickerungsfläche für Regenwasser zu den angrenzenden Privatgrundstücken erfolgt eine ca. 400 m<sup>2</sup> große feldgehölzartige Pflanzung mit feuchtigkeitsliebenden autochthonen Gehölzen. Der Anteil der Bäume soll 40 % nicht überschreiten. Verwendete Pflanzqualität sollte mind. Heister bzw. v. Sträucher sein.

#### Bäume:

*Alnus glutinosa* – Schwarzerle

*Prunus padus* – Traubenkirsche

#### Sträucher:

*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel

*Rhamnus frangula* – Faulbaum

*Rhamnus carthartica* – Kreuzdorn

*Ribes alpinum* – Alpen-Johannisbeere

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum opulus* – Wasserschneeball

### Erhalt und Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur (13 d-Fläche)

Am südlichen Ende des Geltungsbereiches liegt eine Feuchtfäche, die weder durch Bauarbeiten noch infolge der Siedlung beeinträchtigt werden darf. Zu diesem Zweck wurde ein Fußweg bereits in der Planung weiter nach Osten verlegt. Der östlich an die bestehende 13 d-Fläche anschließende Bereich wird bis über den geplanten Weg hinaus an die feuchtigkeitsliebende Strauchpflanzung mittels Sukzession als feuchte Hochstaudenflur entwickelt. Die Fläche wird nur zum Zurückdrängen evtl. aufkommender Gehölze und nur nach Bedarf gemäht, max. jedes zweite Jahr, nicht vor August. An das östliche Ende wird vor die Strauchpflanzung ein Eschen-Hochstamm (autochthon) gepflanzt (siehe Plan).

#### **1.1.2 Maßnahmen um den Regenrückhalteweiher**

##### Randflächen mit feuchter Hochstaudenflur um den Regenrückhalteweiher

Um den Weiher entsteht eine Randzone zum angrenzenden Wald hin von schätzungsweise 380 m<sup>2</sup>. Diese wird vernässt, um die Entwicklung mittels Sukzession zu einer feuchten Hochstaudenflur mit 13 d-Qualität zu ermöglichen. Die Fläche wird nur zum Zurückdrängen evtl. aufkommender Gehölze und nur nach Bedarf gemäht, max. jedes zweite Jahr, nicht vor August. Westlich des Weihers/Weges wird vor der Gehölzpflanzung eine Wiese mit autochthonen Saatgut angelegt. Die Wiese ist ebenso wie die Streuobstwiesen extensiv zu pflegen: Die erste Mahd

---

findet nicht vor dem 01. Juni statt, maximal drei Schnitte im Jahr. In der Wiese wird ein Eschen-Hochstamm gepflanzt (siehe Plan).

### Amphibiengewässer

In der Randzone um den Regenrückhalteweiher werden außerdem zwei Kleingewässerkomplexe (Tümpel, Graben mit Vernässungszone) geschaffen. Ein Gewässerkomplex besteht aus zwei bis drei Kleingewässern bis 10 m<sup>2</sup> Größe, das jeweils größere Gewässer ist mind. 1,20 m tief. Die Kleingewässerkomplexe sind nach Bedarf zu entlanden bzw. zu erneuern.

## 1.2 Private Grünflächen

Der ca. 1000 m<sup>2</sup> große Grünstreifen am nördlichen Ende des Geltungsbereiches ist als Teil der privaten Parzellen vorgesehen. Aus diesem Grund kann er nicht als Ausgleichsfläche gelten. Da er aber wesentlichen Anteil an der Einbindung des WA in die Landschaft hat, werden für seine Gestaltung folgende Festsetzungen getroffen:

- Es werden 16 Obstbaum-Hochstämme wie im Plan dargestellt in einer Reihe entlang der äußeren Grundstücksgrenzen gepflanzt (Pflanzabstand ca. 10 m, es soll im Gesamten eine gleichmäßige Reihe entstehen), dazu ein Berg-Ahorn (siehe Plan).  
Entlang der äußeren Parzellengrenzen wird eine durchgehende dreireihige Dornenhecke mit folgenden Sträuchern gepflanzt:  
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn  
Ribes uva-crispa – Stachelbeere  
Rosa canina – Hundsrose  
Rosa pendulina – Alpen-Heckenrose  
Rubus spec. – Brombeeren  
Rubus idaeus – Himbeere  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Im gesamten im Plan dargestellten privaten Grünstreifen sind Nadelgehölze unzulässig
- Im gesamten im Plan dargestellten privaten Grünstreifen soll auf den nicht von Gehölzen bestandenen Flächen statt eines Rasens eine extensiv zu pflegende Wiese („Blumenwiese“) angelegt werden, max. fünf Schnitte im Jahr, erster Schnitt nicht vor Mitte Mai

Grünordnungsplan für die öffentlichen und privaten Grünflächen des WA Matthias-Koller-Straße, Ruderting

