

ENDAUSFERTIGUNG
Bebauungs- und
Grünordnungsplan M 1:1000
WA- Allgemeines Wohngebiet (Gem. § 4 BauNVO)

Reiserberg, Gde. Ruderting

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

Aufstellungsort : Gemeinde Ruderting
Fl.- Nr.: 408, Teilflächen aus Fl.-Nr. 407 und 398/2
Sowie 2281, Gmkg.: 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
Internet: www.w-neumeier.de



Ort/Datum : Tittling/Muth, 27.05.2013

Geändert : 11.07.13, 06.08.13, 26.08.13, 24.10.2013
20.01.2014

Verfahrensvermerke : (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

1.) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.04.13 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „**WA Reiserberg**“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.13 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde eine angemessene Äußerungspflicht vom 16.09.13 bis zum 18.10.13 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 24.10.13 durchgeführt.

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.13 beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 24.10.13 wurde in der Zeit vom 09.12.13 bis einschließlich 10.01.14 durchgeführt. Dies wurde am 29.11.13 ortsüblich bekannt gemacht.

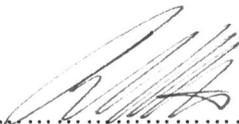
5. Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 i.-V. m. § 4 A Abs. 3 BauGB (2. ergänzende Auslegung) wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.14 abgewogen.

Der **Gemeinderat Ruderting** hat in der Sitzung vom 20.01.14 den Bebauungsplan „**WA Reiserberg**“ in der Fassung vom 20.01.14 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt 13.05.14
Ruderting, den




.....

Müller

(1. Bürgermeister)

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13.05.14

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

Der **Bebauungs- und Grünordnungsplan Reiserberg** ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Ruderting, Passauer Straße 3, 94161 Ruderting während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Ruderting.....
13.05.14

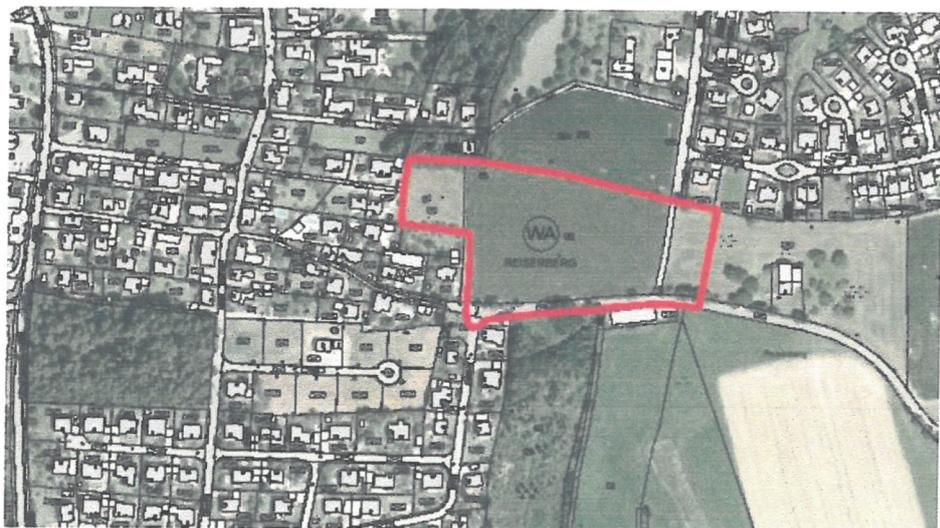
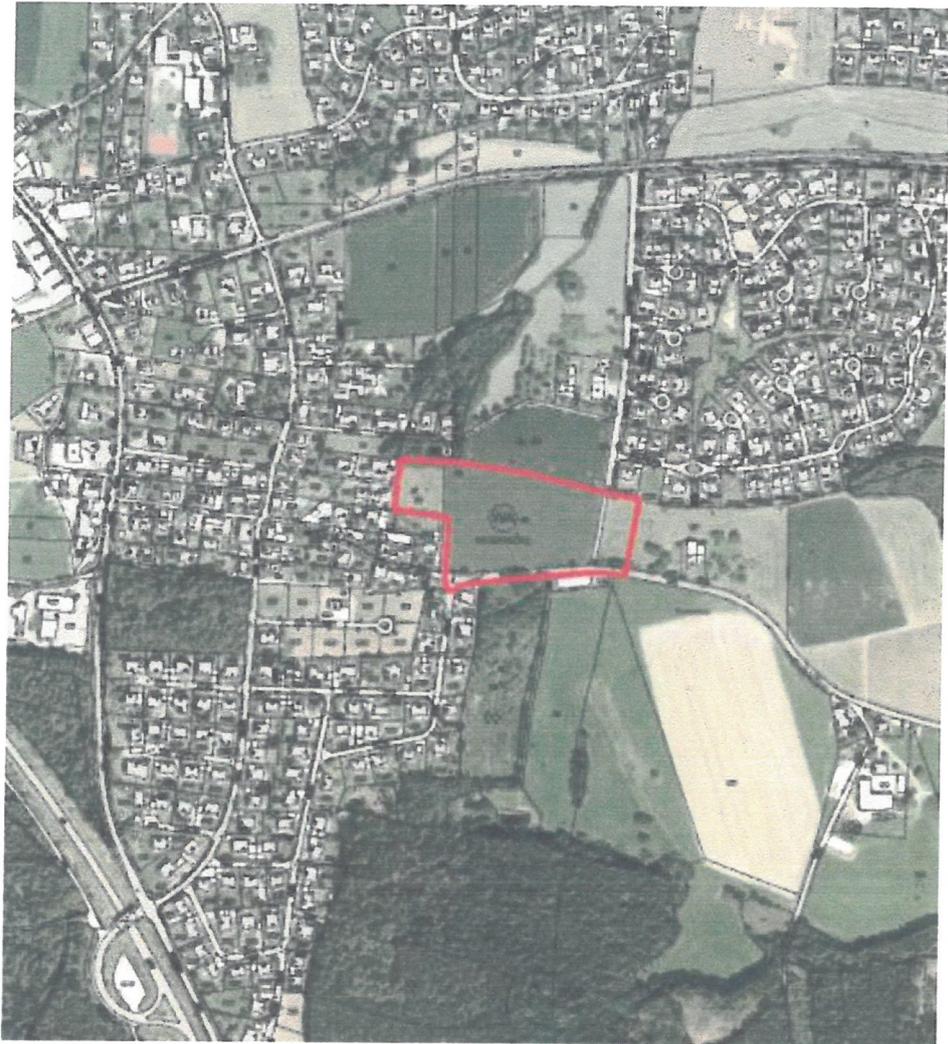


Gemeinde Ruderting

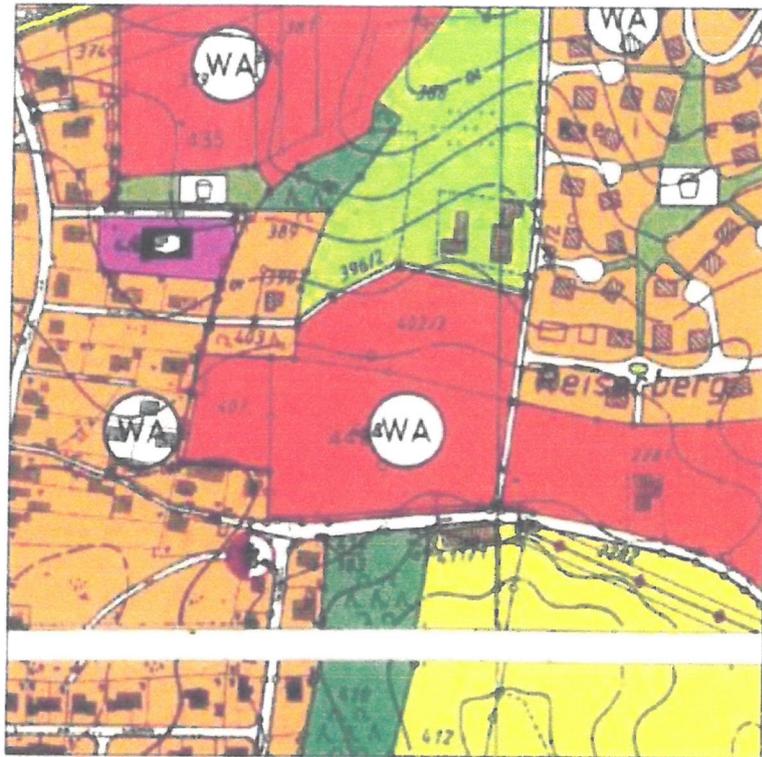

.....
4. Bürgermeister Josef Schätzl

Müller

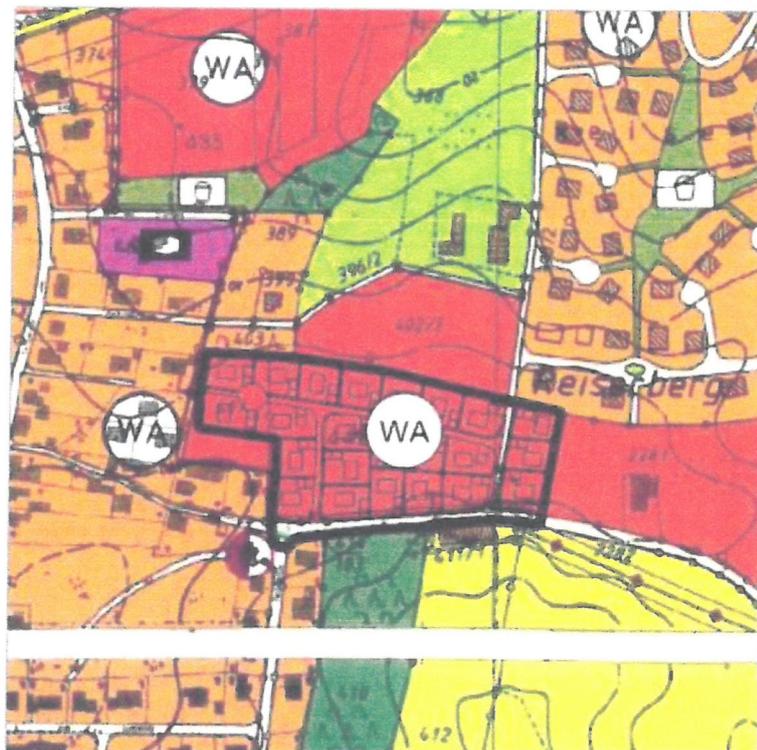
(1. Bürgermeister)



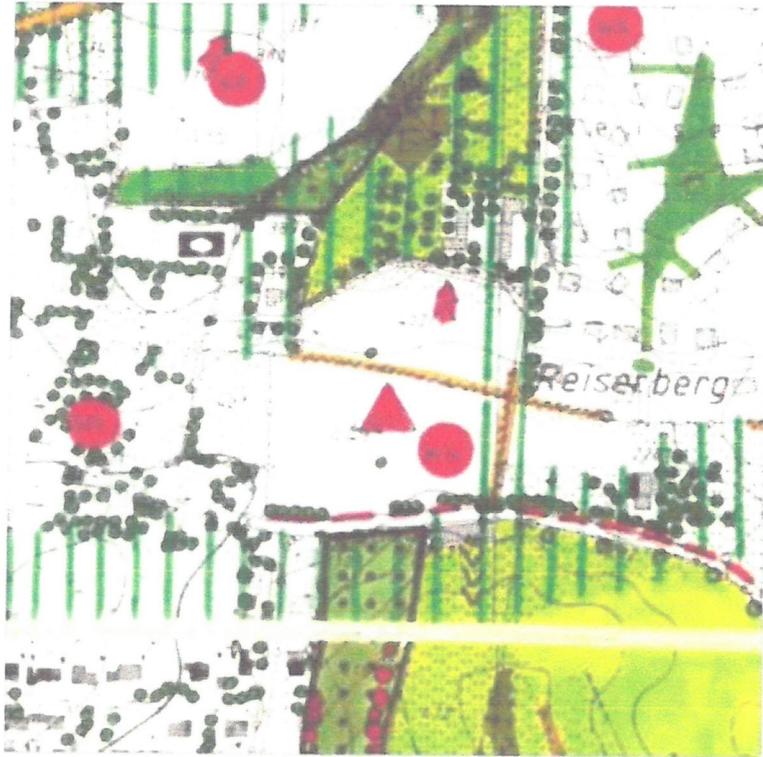
Gültiger Flächennutzungsplan M 1:5000



Flächennutzungsplan mit Konzept M 1:5000

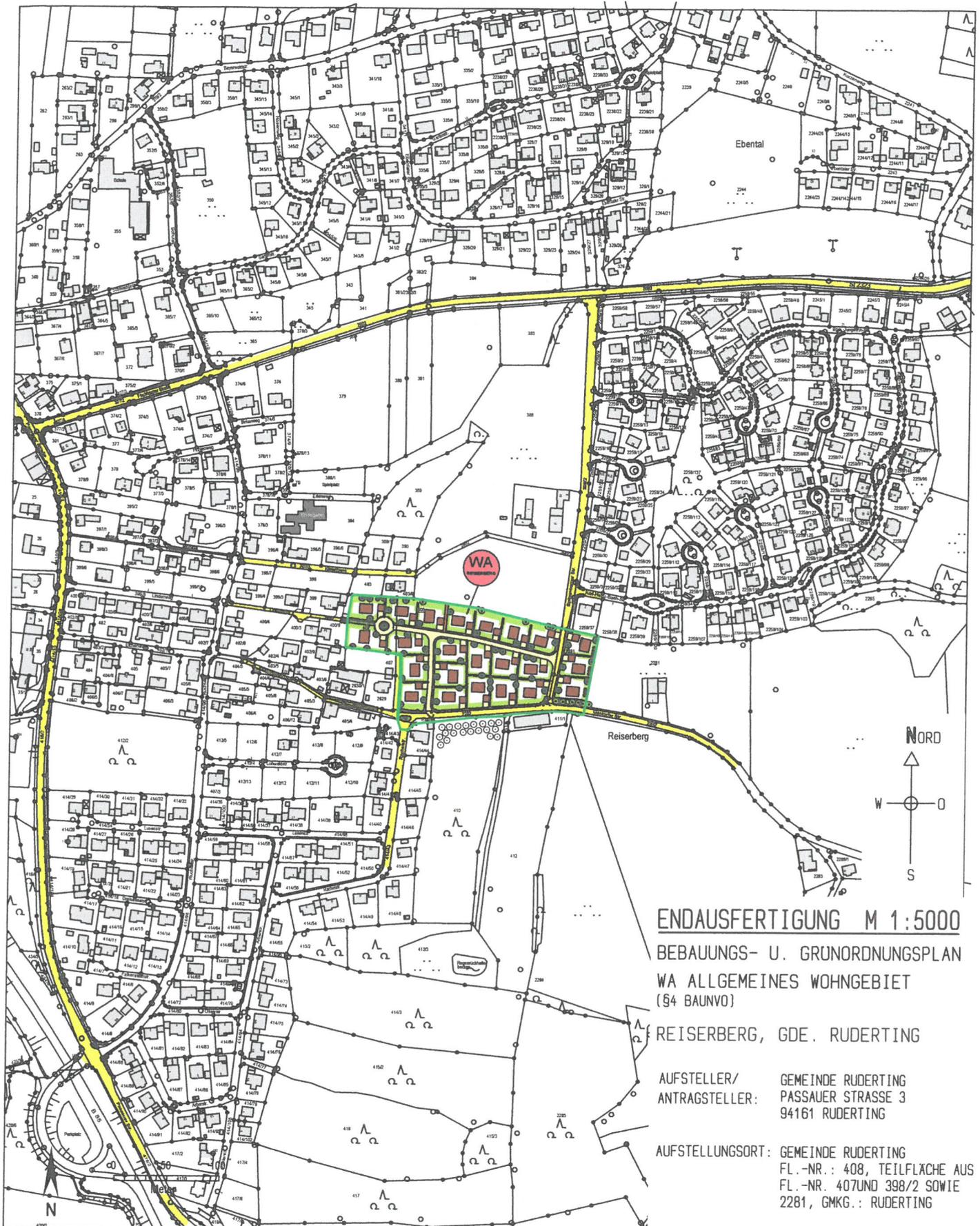


Gültiger Landschaftsplan M 1:5000



Landschaftsplan mit Konzept M 1:5000





ENDAUSFERTIGUNG M 1:5000

BEBAUUNGS- U. GRUNORDNUNGSPLAN
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 (§4 BAUNVO)

REISERBERG, GDE. RUDERTING

AUFSTELLER/
 ANTRAGSTELLER: GEMEINDE RUDERTING
 PASSAUER STRASSE 3
 94161 RUDERTING

AUFSTELLUNGSORT: GEMEINDE RUDERTING
 FL.-NR.: 408, TEILFLÄCHE AUS
 FL.-NR. 407 UND 398/2 SOWIE
 2281, GMKG.: RUDERTING

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO
 WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 MUTH 2A, 94104 TITTLING
 TEL.: 08504-8787, FAX-1213
 e-mail: info@w-neumeier.de
 Internet: www.w-neumeier.de

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Ruderting Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 07.1

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch eingetragen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

TITTLING/MUTH, 27.05.2013

GEANDERT: 11.07.13, 06.08.13, 26.08.13
 24.10.13, 20.01.14

NR.: 2365/13

ALLGEMEINES

Begründung und Erläuterung zum Vorhaben:

Die Gemeinde Ruderting hat beschlossen, für den Bereich Reiserberg östlich des Lindenweges (Bangreut) bis zur Spitzenberger Straße und zwischen Eichenweg/Gastorfer Straße bzw. Kiefernweg einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen.

Der Aufstellungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Ruderting, das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Im südwestlichen und nordwestlichen Bereich liegen best. Wohnhäuser. (WA Bangreut) Im nordöstlichen Bereich liegt das WA Reiserbauernfeld, im nördlichen sowie östlichen Bereich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im südöstlichen Bereich liegt ein Waldstück sowie ein landwirtschaftliches Nebengebäude.

Die Gemeinde Ruderting hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzunehmen, damit Bauflächen für weitere dringende Wohnbebauung ausgewiesen werden können. Damit soll einem evtl. Bevölkerungsrückgang und der demographischen Entwicklung entgegengewirkt werden, mehrere konkrete Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen im Gemeindegebiet sind momentan so nicht ausreichend vorhanden (teilw. Privatbesitz).

Nachdem in unmittelbarer Nähe bereits Wohngebäude vorliegen und die Grundstücke direkt an Straßen angrenzen, bietet sich diese Fläche zur Nutzung als Wohngebiet an. Dadurch ergeben sich auch weitere mögliche Wohnbauflächen in Richtung Osten.

Um eine Eingrünung der Bebauung sicherzustellen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und eine neue innere Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten (siehe auch beil. Umweltbericht, Büro Kiendl & Moosbauer).

Im südlichen Bereich liegen Wasser- und Stromleitungen teilw. in den Grundstücken (Parzellen) jedoch nicht innerhalb der Baugrenzen.

Die Erschließung ist gesichert, jedoch sind gem. Erschließungsplan Büro Richter alle Maßnahmen für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung sowie Straßen/ Bürgersteig, Beleuchtung, Strom, Gas, Telefon usw. aufzuzeigen.

Die Entwässerung des Baugebietes „Reiserberg“ erfolgt im Trennsystem, wobei der Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Spitzenberger Straße angeschlossen wird. Der Regenwasserkanal aus dem Baugebiet „Reiserberg“ wird zum südlich gelegenen Regenrückhalteweiher „Lohwald“ abgeleitet. Dieser Rückhalteweiher wird um 400 m³ vergrößert. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde gemäß den geltenden Vorschriften.

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 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Bei Parz. 1 u. 2 ist nur eine Bebauung in der Bauweise E+D mit einer max. Wandhöhe von 4,75 m zulässig.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,30 WA

1.2.2 Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,60 WA

1.2.3 Wandhöhen (WH) 6,5 m (außer Parz. 1 u. 2 max. 4,75 m)

Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem natürlichen Gelände/ Urgelände

Die Wandhöhe/ das Urgelände ist im Eingabeplan darzustellen.

2.0 Bauweise:

2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

3.0 Firstrichtung:

Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes. (nur bei Sattel- und Pultdach, Seitenverhältnis 1:1,2)

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.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (Urgelände ist bei der Eingabeplanung entspr. darzustellen).

5.2 Geländeänderung: nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen jew. bis max. 1.00 m
Sonstige großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.

ENDAUSFERTIGUNG
Bebauungs- und
Grünordnungsplan M 1:1000
WA- Allgemeines Wohngebiet (Gem. § 4 BauNVO)

Reiserberg, Gde. Ruderting

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

Aufstellungsort : Gemeinde Ruderting
Fl.- Nr.: 408, Teilflächen aus Fl.-Nr. 407 und 398/2
Sowie 2281, Gmkg.: Ruderting

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213



W. Neumeier
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de



Ort/Datum : Tittling/Muth, 27.05.2013

Geändert : 11.07.13, 06.08.13, 26.08.13, 24.10.2013
20.01.2014

Verfahrensvermerke : (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

1.) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „**WA Reiserberg**“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde eine angemessene Äußerungspflicht vom bis zum eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am durchgeführt.

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 i.-V. m. § 4 A Abs. 3 BauGB (2. ergänzende Auslegung) wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom abgewogen.

Der **Gemeinderat Ruderting** hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan „**WA Reiserberg**“ in der Fassung vom als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

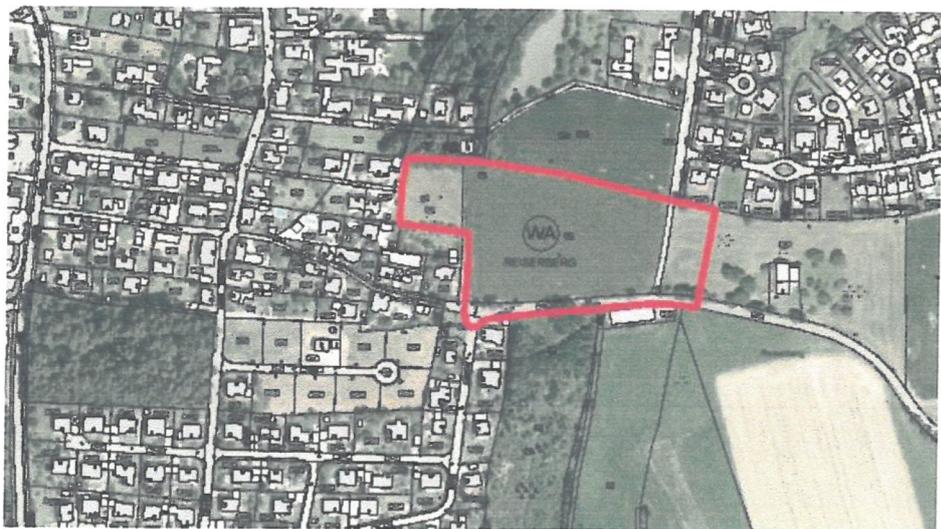
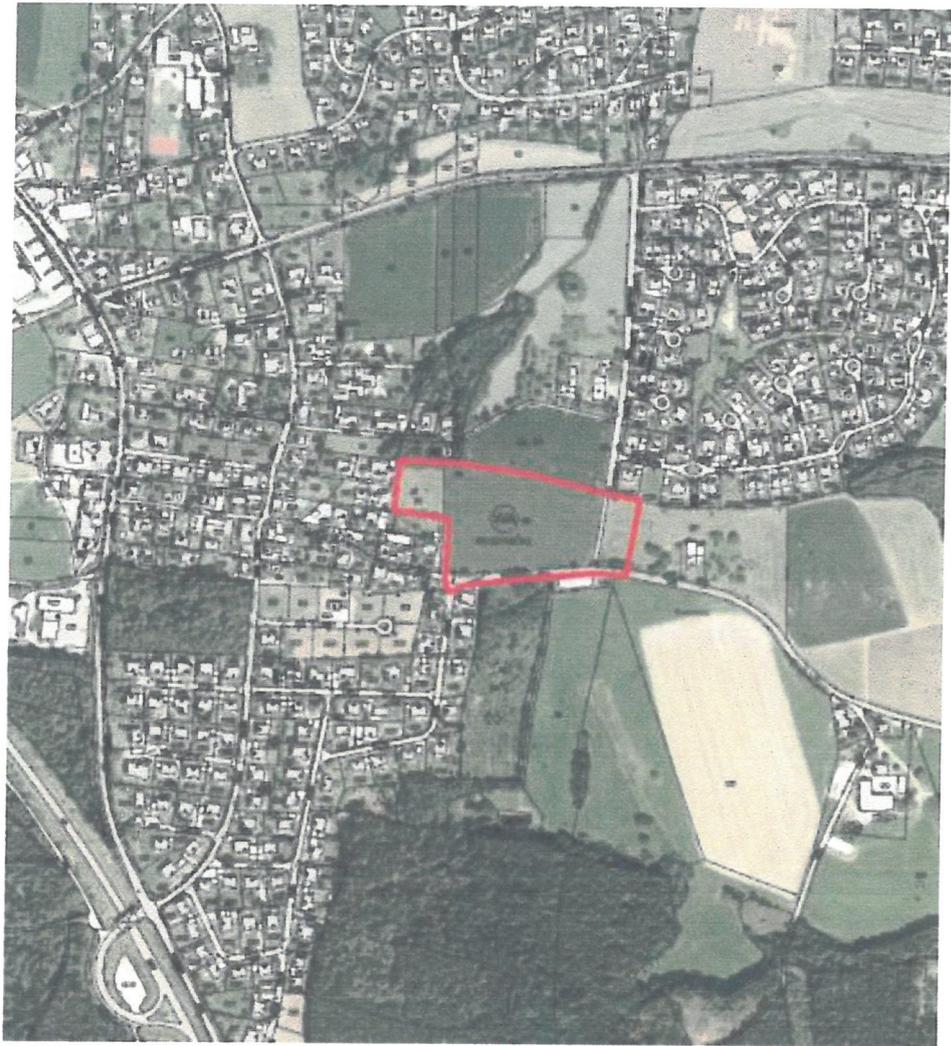
Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

Der **Bebauungs- und Grünordnungsplan Reiserberg** ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Ruderting, Passauer Straße 3, 94161 Ruderting während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

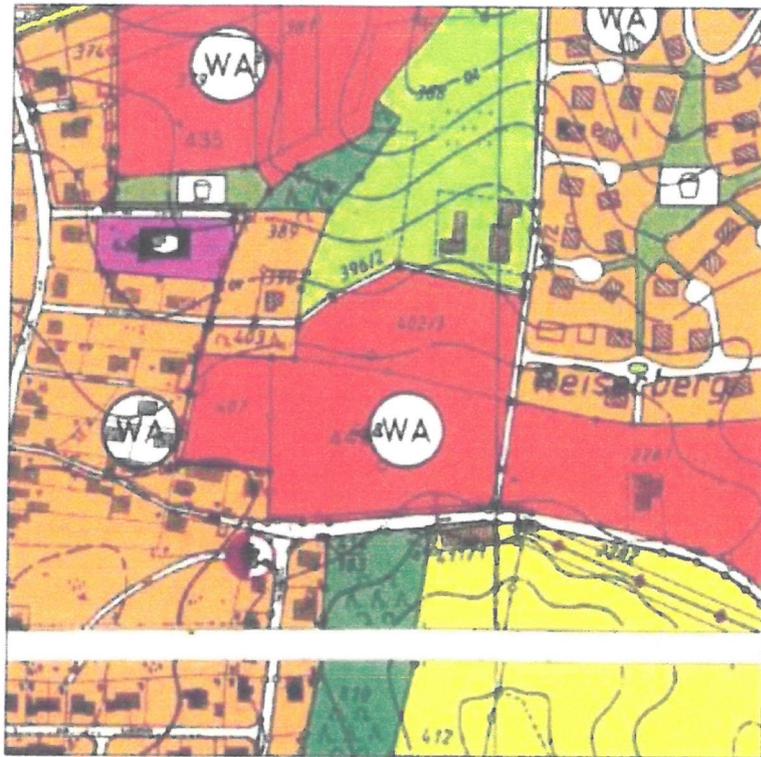
Ruderting.....

Gemeinde Ruderting

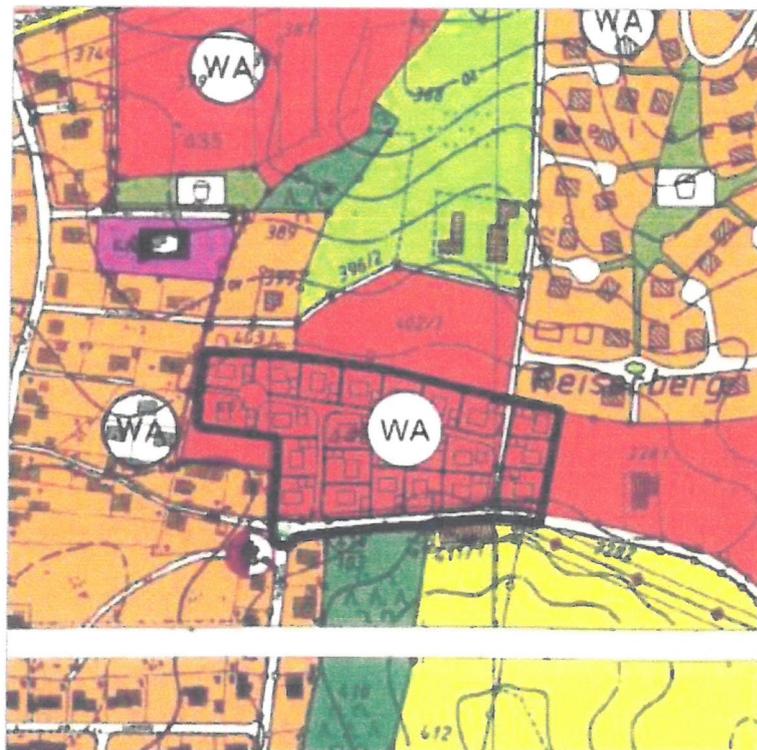
.....
1. Bürgermeister Josef Schätzl



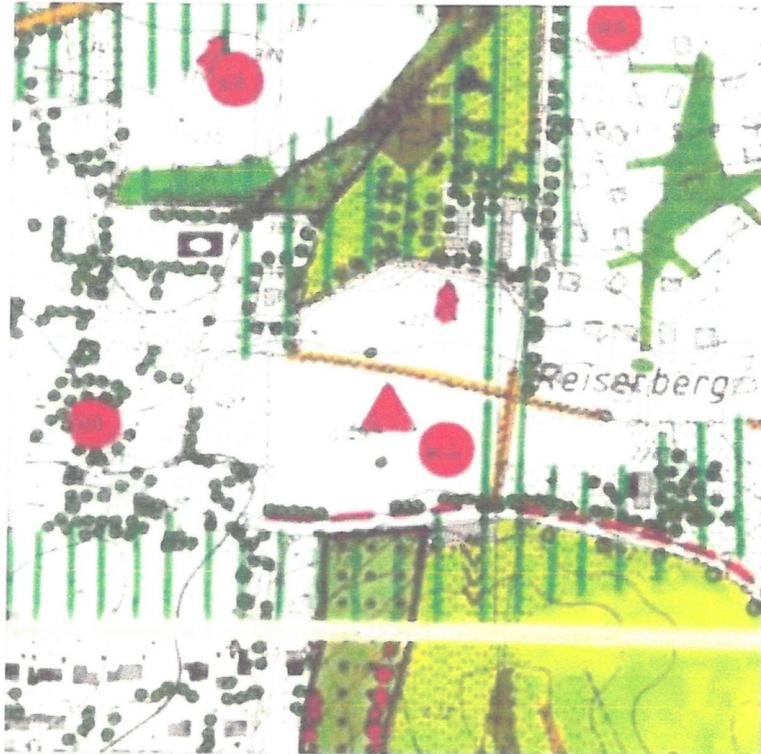
Gültiger Flächennutzungsplan M 1:5000



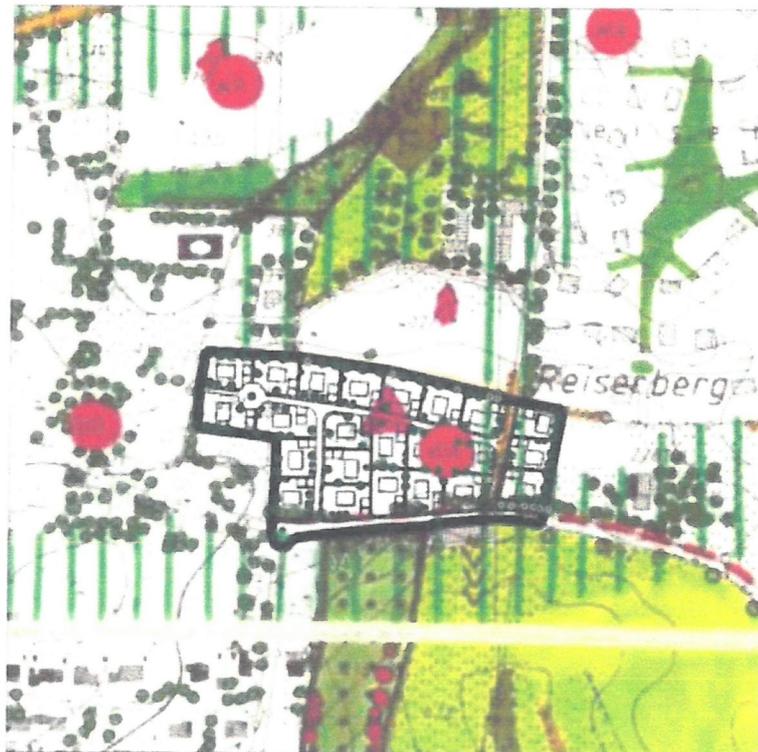
Flächennutzungsplan mit Konzept M 1:5000



Gültiger Landschaftsplan M 1:5000



Landschaftsplan mit Konzept M 1:5000



ALLGEMEINES

Begründung und Erläuterung zum Vorhaben:

Die Gemeinde Ruderting hat beschlossen, für den Bereich Reiserberg östlich des Lindenweges (Bangreut) bis zur Spitzenberger Straße und zwischen Eichenweg/Gastorfer Straße bzw. Kiefernweg einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen.

Der Aufstellungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Ruderting, das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Im südwestlichen und nordwestlichen Bereich liegen best. Wohnhäuser. (WA Bangreut)
Im nordöstlichen Bereich liegt das WA Reiserbauernfeld, im nördlichen sowie östlichen Bereich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im südöstlichen Bereich liegt ein Waldstück sowie ein landwirtschaftliches Nebengebäude.

Die Gemeinde Ruderting hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzunehmen, damit Bauflächen für weitere dringende Wohnbebauung ausgewiesen werden können. Damit soll einem evtl. Bevölkerungsrückgang und der demographischen Entwicklung entgegengewirkt werden, mehrere konkrete Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen im Gemeindegebiet sind momentan so nicht ausreichend vorhanden (teilw. Privatbesitz).

Nachdem in unmittelbarer Nähe bereits Wohngebäude vorliegen und die Grundstücke direkt an Straßen angrenzen, bietet sich diese Fläche zur Nutzung als Wohngebiet an. Dadurch ergeben sich auch weitere mögliche Wohnbauflächen in Richtung Osten.

Um eine Eingrünung der Bebauung sicherzustellen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche die vorhandenen Grünstrukturen überwiegend erhalten und eine neue innere Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten (siehe auch beil. Umweltbericht, Büro Kiendl & Moosbauer).

Im südlichen Bereich liegen Wasser- und Stromleitungen teilw. in den Grundstücken (Parzellen) jedoch nicht innerhalb der Baugrenzen.

Die Erschließung ist gesichert, jedoch sind gem. Erschließungsplan Büro Richter alle Maßnahmen für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung sowie Straßen/ Bürgersteig, Beleuchtung, Strom, Gas, Telefon usw. aufzuzeigen.

Die Entwässerung des Baugebietes „Reiserberg“ erfolgt im Trennsystem, wobei der Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Spitzenberger Straße angeschlossen wird. Der Regenwasserkanal aus dem Baugebiet „Reiserberg“ wird zum südlich gelegenen Regenrückhalteweiher „Lohwald“ abgeleitet. Dieser Rückhalteweiher wird um 400 m³ vergrößert. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde gemäß den geltenden Vorschriften.

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 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 Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Bei Parz. 1 u. 2 ist nur eine Bebauung in der Bauweise E+D mit einer max. Wandhöhe von 4,75 m zulässig.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,30 WA

1.2.2 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,60 WA

1.2.3 Wandhöhen (WH) 6,5 m (außer Parz. 1 u. 2 max. 4,75 m)

Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem natürlichen Gelände/ Urgelände

Die Wandhöhe/ das Urgelände ist im Eingabeplan darzustellen.

2.0 Bauweise:

2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

3.0 Firstrichtung:

Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes. (nur bei Sattel- und Pultdach, Seitenverhältnis 1:1,2)

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.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (Urgelände ist bei der Eingabeplanung entspr. darzustellen).

5.2 Geländeänderung: nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig
Abgrabungen bzw. Aufschüttungen jew. bis max. 1.00 m
Sonstige großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.

5.3 Fassaden- und Baugestaltung

Fassade	Putz, Holz- und Metallverkleidung
Dachform	Sattel- und Pultdächer, Walm- und Zeldachform, Flachdächer
Dachneigung	0° - 35° (gleichseitig geneigt)
Dachdeckung	Ziegel-, Platten- und Metaldächer, Foliendach/ Gründach

6.0 Abstandsflächen / Grenzgaragen

Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei einem Gelände (d.h. Grundstückneigung < 50 cm an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m. Bei Hanglagen sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird die maximale zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,50 m begrenzt. Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

Die in der BayBO verfahrensfreien Gebäude, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Vorschriften wie Brandschutz- und Garagenverordnung sowie Abstandsflächen sind zu beachten.

7.0 Grünordnung

- 7.1. Die prägenden Grünstrukturen bleiben auf öffentlichem Grund, so dass deren Erhalt gesichert werden kann.
Eine Strauchpflanzung im Osten der Parzellen 1-3 sichert die Eingrünung nach Osten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- 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 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm
- | | |
|-------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |
- 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 |
- 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 |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Schling Knöterich | Polygonum aubertii |
| Gemeiner Efeu | Hedera helix |

- 7.5 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.
- 7.6 Entsprechend dem beil. Umweltbericht des Büros Kiendl & Moosbauer ist unter Einhaltung der genannten grünordnerischen Festsetzungen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

8.0 Verkehrsplanung:

- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Spitzenberger Straße / Gastorfer Straße
- 8.2 Die Zufahrten und die neuen Straßen sind öffentliche Verkehrsflächen, die gem. den entspr. Straßenbaurichtlinien zu erstellen sind. Die Zufahrt der Planstraße A ist durch Abflachung der Straßenkuppe der Spitzenberger Straße möglich. Teilweise könnten in den Straßen mittels Pflasterstreifen verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen werden (Klärung bei Erschließungsplanung).
- Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die geplante Zufahrten gesichert.
- Die Zufahrten sind mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien auszuführen. (3/70 m bei 50 km/h bzw. 3/50 bei 30 km /h)
- 8.3 Sonstige best. und neue Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zugelassen.
- 8.4 Flächen für die Feuerwehr sind gem. der Vorgabe durch die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Gelände zu erstellen.
- 8.5 In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 8.6 Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit Durchmesser 18 m und umlaufend 1 m Freihaltezone festgesetzt. (Minstdurchmesser wg. Müllfahrzeugen)
- 8.7 Für eine ordnungsgemäße verkehrliche Lösung des Lindenweges ist die best. Wendemöglichkeit bzw. ein alternativer Wendehammer möglich.
- 8.8 Verkehrskonzept
Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) für das neue Baugebiet erfolgt eindeutig nur über die Spitzenberger Straße (als Anschluss von der Fischhauser Straße) über die Planstraße A bzw. B ergibt sich eine Art Ringstraße die über die Gastorferstraße wieder in die Spitzenberger Straße einmündet.
Dabei wird die Einfahrt von der Planstraße B in die Gastorfer Straße so ausgebildet, dass die Zufahrt in den Eichenweg bzw. zur Rachelstraße erschwert ist.
Einerseits wird eine große Aufpflasterung in diese Richtung vorgesehen, andererseits wird zusätzlich ein neuer Kreuzungsbereich mittels Verkehrsinsel/ Grünfläche mit Baum und Straßenverengung auf 3,0 m gestaltet.
Durch diese Maßnahme wird eine eindeutige Verkehrslenkung Richtung Spitzenberger Straße erzielt.

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. 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.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den vorh. Regenrückhalteweiler im Süden mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal. (Das Regenrückhaltebecken wird dazu um ca. 400 m³ vergrößert). Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

Für eine schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist zu sorgen.

- Metalleindeckung sind zu vermeiden, unbeschichtete Kupfer-, Zink-, Bleidachflächen über 50 m² sind nicht zulässig.
- 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 (wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Niederschlagswassers).

Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden. Die entsprechende Darstellung der Ableitung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Das Schmutzwasser wird an die vorh. Kanalleitung angeschlossen (öffentl. Kanal). Ableitung mittels neuer Schmutzwasserkanäle zum vorh. Anschluss in der Spitzenberger Straße (Mischwasserkanal). Die Abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem WWA geplant und rechtzeitig hergestellt.

Exakte Darstellung der Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung im Rahmen der Erschließungsplanung. (lt. beil. Konzept Büro Richter)

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 Stadtwerke Passau 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 (spez. Fernwasserleitungen WBW).

Die best. Stromleitung auf Privatgrund soll evtl. in dem Bereich des neuen Bürgersteiges verlegt werden.

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**

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Für evtl. Verkehrslärmeinwirkungen aus der Spitzenberger bzw. Gastorfer Straße:

Die Außenbauteile von Wohngebäude Neubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 35dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit intergerierter 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) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI- Lüftungsregeln' - Ausgabe Oktober 1998).

13.0 **Kinderspielplatz**

Ein separater Kinderspielplatz ist nicht geplant, entspr. große Kinderspielplätze sind im umliegenden Bereich des Baugebietes vorhanden. (Bereich Kindergarten usw.)

14.0 **Waldabstand**

Bei den Parzellen 5-7 ist ein verstärkter Dachstuhl erforderlich, falls der Abstand kleiner als 25 m zum vorhanden Wald (Baumfallbereich) beträgt.

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 landwirtschaftlich genutzten Grundstücken schützen (geeignete eigene Geländestrukturen als Schutz).

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. beil. Umweltbericht, Grünordnungsplan (Büro Kiendl & Moosbauer) ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich. Eingriffsregelung im Vereinfachten Verfahren gem. Leitfaden liegt ebenfalls bei. Die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde sind zu berücksichtigen bzw. abzustimmen.

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 Löschwasserbedarf bzw. die Versorgung ist gem. der beil. Erschließungsplanung geregelt, bzw. dargestellt.

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

Höhengleiche Bürgersteige entlang der Planstraßen und der Spitzenberger bzw. Gastorfer Straße, sowie entlang der Stichstraße und der Anliegerstraße zum Lindenweg (Fußweg zum Kindergarten/Schule) gem. den entspr. Richtlinien inkl. der notwendigen Beleuchtung.

6.0 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.

7.0 Erschließungsplan:

Der Gde. Ruderting ist vor Erschließungsbeginn ein Erschließungsplan vorzulegen insbesondere über:

- Zufahrt mit Sichtdreieck gem. den entsprechenden Richtlinien
- Anschluss an den gemeindlichen Kanal
- Darstellung der gepl. Oberflächenentwässerung
- Anschluss an die gemeindl. Wasserversorgung
- Bau von Straße und Bürgersteig inkl. Beleuchtung

8.0 Wertstofffassung:

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

9.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:

(Niedrigenergiebauweise gem. ENEC neuester Stand)

Bereits bei der Planung muss der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energiebedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. ENEC neuester Stand)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage (Brennwerttechnik / Wärmepumpen)
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen mittels regenerativer Energien. (Erd- oder Luftwärmepumpen, Holzheizungen, Fernwärme oder dgl.)
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik).
- 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, bzw. über 50 m² Dachfläche nicht zulässig.
- i) Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.

III. Planliche 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 - 11 BauNVO)



Allg. Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-2 BauNVO)

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Bei Parz. 1 und 2 ist nur eine Bebauung in der Bauweise E+D mit einer max. WH von 4,75 m zulässig.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

- 2.1. GRZ = 0,30 WA
2.2. GFZ = 0,60 WA

- 2.3. Wandhöhen 6,5 m (außer Parz. 1 und 2 max. 4,75 m)
Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem natürlichen Gelände/ Urgelände

Geländehöhe ca. 450.00 NN i.M.
(gem. § 17 Bau NVO)

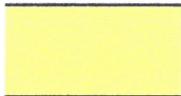
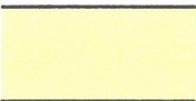
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise

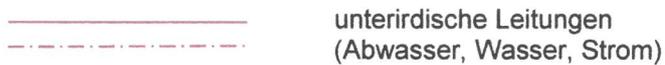
- 3.2  Baugrenze

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

- 4.1  Bestehende Öffentliche Verkehrsflächen
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel/ Pflasterstreifen zur Verkehrsberuhigung)
- 4.2  Neue öffentliche Verkehrsflächen
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel/ Pflasterstreifen zur Verkehrsberuhigung)
- 4.3  Bürgersteig (höhengleich mit Straße)



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

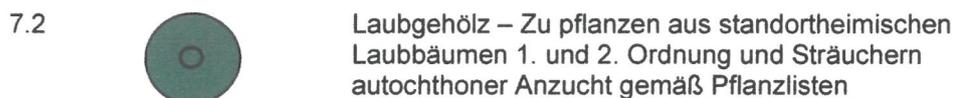


6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



7. 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)



8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Höhenlinien
- 8.2  Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Reiserberg
- 8.3  Geltungsbereich Bebauungsplan Bangreut

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan ***WA- Allg. Wohngebiet*** (gem. §4 BauNVO) ***Reiserberg, Gemeinde Ruderting***

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Nordosten: WA- Reiserbauernfeld
- im Osten : Landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche / Nebengebäude
und Waldstück
- im Südwesten
und Nordwesten: WA- Bangreut

Tittling/Muth, 27.05.2013
geändert: 11.07.2013
06.08.2013
26.08.2013
24.10.2013
20.01.2014

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 Südosten der Gde. Ruderting an der Spitzenberger und Gastorfer Straße, das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Dieser Bereich soll als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Ein Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA Bangreut, der mittels parallel laufendem Deckblatt geändert wird. Der Restbereich ist bereits im FNPL und LSPL als WA ausgewiesen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Wohngebietsflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen im Gemeindegebiet sind momentan nicht ausreichend 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, dringender Bedarf, anderweitige Flächen so Nicht ausreichend vorhanden. (Im FNPL / LSPL bereits als WA ausgewiesene Flächen)

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Aufgrund bereits best. umliegender Bebauung kann dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen werden.

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 Wohngebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Soweit möglich bleiben die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Nach Osten, in die freie Landschaft, ist eine Hecke vorgesehen, um das Wohngebiet in die Landschaft einzufügen.

Die innere Durchgrünung ist durch die Festsetzung eines Baumes pro Parzelle gewährleistet.

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. 2,00 ha.

Umwandlung von Landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Wohngebiet.

