

BEBAUUNGSPLAN "EBENTALER FELD"

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der ~~Stadtrat~~ / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des ~~Bebauungsplans~~ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

DECKBLATT NR. 27

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

DECKBLATT NR. 27

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

DECKBLATT NR. 27

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die ~~Stadt~~ / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)

....., den
(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

DECKBLATT NR. 27

9. Die Erteilung der Genehmigung des ~~Bebauungsplans~~ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den
(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen

Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses

a) Bekanntmachung der Genehmigung (der Änderung, Ergänzung) des Flächennutzungsplans der Gemeinde (für das Gebiet

Mit Bescheid vom Nr. hat die Regierung / das Landratsamt den Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung des Flächennutzungsplans) der Gemeinde (für das Gebiet) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan (die Änderung, Ergänzung) wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

..... (Ort, Datum) (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)

b) Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) der Gemeinde (für das Gebiet

Mit Bescheid vom Nr. hat die Regierung / das Landratsamt den Bebauungsplan für das Gebiet genehmigt / Die Gemeinde hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) für das Gebiet als Satzung beschlossen. Diese Genehmigung / dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (die Änderung, Ergänzung des Bebauungsplans) in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

..... (Ort, Datum) (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)

Seite -3-
Zum Deckblatt Nr. 27
Bebauungsplan „Ebentaler Feld I „

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Das Versicherungsbüro SIGNAL IDUNA ist momentan in beengten Mieträumen in Ruderting untergebracht. Ohne eine Neusituierung und Expansionsmöglichkeit ist die Weiterführung des Büros nicht mehr möglich. An der Schulstraße (innerorts) ist das passende Grundstück erworben worden um ein Bürogebäude mit ca. 200 m² Büroflächen errichten zu können. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich für eine entsprechende Bebauung vorgesehen. Am 25.11.2015 wurde die Baumaßnahme mit dem Kreisbaumeister Herrn Baumgartner besprochen. Herr Baumgartner hat empfohlen den Bebauungsplan mit einen Deckblatt zu erweitern.

Durch die Erweiterung wird das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Änderung der textlichen Festsetzungen: Gelten nur für die Erweiterung des Bebauungsplanes Flurstück 365/10 und 365. Parzelle Wagner und Parzelle Gell.
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl : GRZ = 0,3

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Zulässig : 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß mit Untergeschoß)
Dachform: Walm/Zeltdach
Dachneigung: 15 – 35 °
Traufhöhe: Talseits max. 8 m über Urgelände
Dachziegel: Anthrazit/ Schiefergrau
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Grünordnung:

Für die Ausgleichsfläche sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, vorzugsweise alten Kultursorten. Die Pflanzungen haben in der auf die Rohplanie folgende Pflanzperiode stattzufinden und sind auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist dem Landratsamt Passau, untere Naturschutzbehörde, zur Abnahme anzuzeigen.
Die Ausgleichsfläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren, der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli stattfinden.
Es gilt ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot.

Die Ausgleichsfläche hat für die Dauer des Eingriffs dem Naturschutz zur Verfügung zu stehen. Die Pflegeverpflichtung besteht 25 Jahre, anschließend ist die Teilnahme an Förderprogrammen freigestellt.

Gegebenenfalls ist Weidehaltung (Schafe) erlaubt.

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (Betonpflaster oder Granitpflaster bzw. Rasengittersteinen).











Das Niederschlagwasser soll im östlichen Teil des Grundstücks versickern.

+

Liste der heimischen Gehölzarten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
BÄUME:		Anmerkungen
<i>Abies alba</i>	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	
STRÄUCHER:		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Roter Hol.	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches Bestand
-  Grenze des Geltungsbereich Erweiterung
-  Baugrenze
-  Grundstücksgrenze
-  Bestehende öffentliche Verkehrsflächen
-  Bürgersteig
-  Nicht öffentliche Verkehrsfläche (Parkplätze)
-  Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
-  Bäume
-  Sträucher

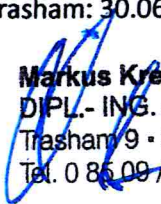
1.1 Art der baulicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ein Versicherungsunternehmen ist als nicht störender Gewerbebetrieb i.S.v. § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNOVO im Geltungsbereich des Dbl. 27 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO); die allgemeine Zweckbestimmung des WA bleibt dadurch gewahrt.

Bei dem Versicherungsunternehmen handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Die Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich vertretbar.

Trasham: 30.06.2016


Markus Krenn
DIPLOM-ING. (FH) Architekt
Trasham 9 • 94161 Ruderting
Tel. 0 86 09 / 93 70 80

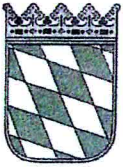


Niederschlagswasser

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei der Dachdeckung weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn die Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Im übrigen sind die Anforderungen der TrenGW, der GrenOG bzw. des DWA Merkblattes M 153 zu beachten.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -**

Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 24.02.2016

Flurstück: 365
Gemarkung: Ruderting

Gemeinde: Ruderting
Kreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



5391412
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

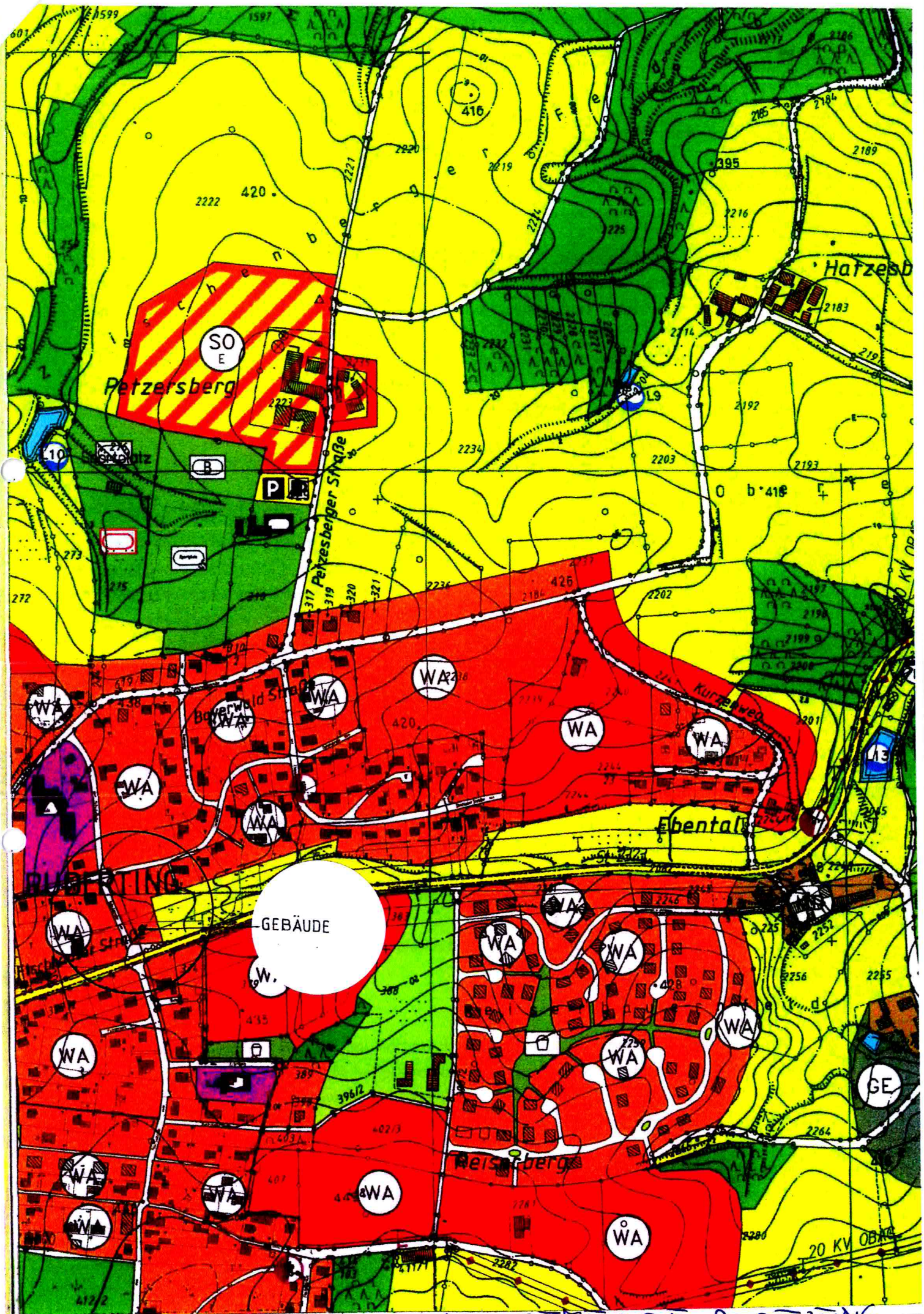
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 3/Gell

DECKBATT NR. 27
BEBAUUNGSPLAN " EBENTALER FELD I "
10.03.2016
30.06.2016 GEÄNDERT

Markus Krenn
DIPLOM-INGENIEUR (FH) Architekt
Trasham 9 94161 Ruderting
Tel. 085 00 93 70 80

Stempel und Unterschrift der abzeichnenden Stelle



FEIXKOMMUNIKATIONEN AN GEMEINDE ZWERTING

3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB so zu erlassen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für größere Baugebiete die vereinfachte Vorgehensweise nicht angezeigt ist.

3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen

Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwendigeres schrittweises Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem größeren Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: W X
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein
Art der Maßnahmen:

.....

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahmen:

.....

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

- 4.2 Quellen und Quelfuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein
Art der Maßnahmen:

GRÜNE STREIFEN

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein
Art der Maßnahmen:

.....

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!