



Gemeinde Ruderting

Passauer Straße 3, 94161 Ruderting

Ortsabrundungssatzung „Haselbacher Straße - West“

mit grünordnerischen Festsetzungen

Vorentwurf: 20.08.2012
Entwurf: 13.09.2012
Ergänzung:
Änderung:
Endausfertigung: 04.02.2013

gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planstand vom 13.09.2012

P e t e r K i t z m ü l l e r
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstrasse 1 94032 Passau
Tel. 0851 – 46747 Fax 490 11 74

grünberger | schuster Architekten
Dipl.- Ing. (FH), Architekten und Stadtplaner
Marktplatz 5 94124 Büchlberg
Tel. 08505 – 91 95 17 5 Fax 91 95 17 6



Gemeinde Ruderting

Passauer Straße 3, 94161 Ruderting

Ortsabrundungssatzung „Haselbacher Straße - West“

mit grünordnerischen Festsetzungen

Vorentwurf:	20.08.2012
Entwurf:	13.09.2012
Ergänzung:	
Änderung:	
Endausfertigung:	04.02.2013

gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planstand vom 13.09.2012

Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstrasse 1 94032 Passau
Tel. 0851 – 46747 Fax 490 11 74

grünberger | schuster Architekten
Dipl.- Ing. (FH), Architekten und Stadtplaner
Marktplatz 5 94124 Büchlberg
Tel. 08505 – 91 95 17 5 Fax 91 95 17 6



A1. Satzung

Die Gemeinde Ruderting erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung folgende Einbeziehungssatzung für den Bereich „Haselbacher Straße - West“:

§ 1

Die Grenzen für die Ortsabrundungssatzung „Ruderting West“ werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden Grundstücke den amtlichen Flur-Nrn. 77, 65, 10/2 in Teilflächen und die Gesamtflächen Flur-Nrn. 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 71, 72, 72/2, 73, 74, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4 und 76 Gemarkung Ruderting in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Haselbacher Straße - West“ einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf dem Grundstück zu erbringen und werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Die Grünordnung wird unter Punkt 0.6. - die Ausgleichsflächen werden unter Punkt 0.9. - verbindlich festgesetzt.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

§ 4

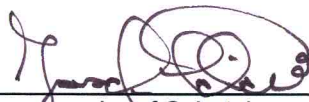
Die textlichen Festsetzungen mit textlichen und planlichen Hinweisen, die Planungsunterlagen als auch die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ruderting, den **2.6. Juni 2013**

GEMEINDE RUDERTING



Josef Schätzl
1. Bürgermeister



A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Gestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet MI

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, vom 23.09.2004 und Art. 91 BayBO vom 14.08.2007)

0.1.1. keine Festsetzungen

0.2. Bauweise

0.2.1. offene Bauweise Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäude und Gebäudegruppen zulässig.

0.3. Stellung der baulichen Anlagen

0.3.1. Die im Plan vorgeschlagene Firstrichtung kann geändert werden. Der First muss in jedem Fall zur Gebäudelängsseite parallel verlaufen.

0.4. Nebengebäude

0.4.1. keine Festsetzungen zur Gestaltung

0.4.2. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

0.4.3. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage bzw. das zuerst eingereichte Nebengebäude hat den Vorrang.

0.5. Stellplätze

0.5.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten

0.6. Grünordnung

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
Als Bäume und Hecken sind nur heimische Laubarten zulässig.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind qualitätsgleich nachzupflanzen.
Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.
- 0.6.2. Geländebedingte Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten.
- 0.6.3. Garageneinfahrten und Hauseingänge sind unversiegelt auszuführen. Zulässig sind Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke
PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (vgl. 0.7.4)
- 0.6.4. Die Pflanzung und dauerhafte Pflege der im Lageplan dargestellten und unter 13.2 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Hochstämme ist zwingend.
- 0.6.5. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Im Norden des Baugebiets, wird eine Feldhecke aus heimischen Laubgehölzen entwickelt.

Pflanzschema für
Neupflanzung:

- Pflanzabstand max. 1.50 x 1.50 m für Sträucher und Heister
- Anteil der Heister ca. 5%
- versetzt gepflanzt in Gruppen à 5 Sträucher gleicher Art
- je Parzelle zusätzlich zu den planlichen Festsetzungen 1 Baum in der Hecke

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Pflanzqualität:
- Sträucher bei Neupflanzung: STR, 2xv, 60-100
 - Heister: IHEI, 1xv, 80-100
 - Bäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14
 - Autochthones Material

Auswahl an Pflanzenarten:	Sträucher und Heister:	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Rosa spec	Strauchrosen
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
	Salix caprea	Salweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Salix purpurea	Purpurweide
	Syringa Vulgaris	Flieder
	Bäume:	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

- 0.7.1 Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem für Regen-/ Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser vorgesehen.
Für die zwei neuen Baugrundstücke sind keine gemeindlichen Abwasserkanäle vorhanden.
- 0.7.2 Schmutzwasser: Die Entsorgung des Schmutzwassers aus den zwei neuen Baugrundstücken hat über das Privatgrundstück Fl.Nr. 65 Gemarkung Ruderting zu erfolgen.
Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis darüber ist der Gemeinde Ruderting vor Rechtskraft der Ortsabrundungssatzung nachzuweisen.
- 0.7.3 Oberflächenwasser: Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, gelten folgende Festsetzungen:
- Regenwasserzisterne für jeden Neubau
 - Für die beiden neuen Baugrundstücke auf Flur.Nr. 77 Gmkg. Ruderting: Regenwasserzisternen mit geregelter Ableitung des Überlaufwassers in den vorhandenen Straßengraben.
 - Eine Einleitung in Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.
- 0.7.4 Sämtliche PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. Außenanlagen

- 0.8.1 Böschungen
maximale Böschungshöhe von 1 m
- 0.8.2 Stützmauern
maximal 0,75 m hoch und bepflanzt
- 0.8.3 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen wird festgesetzt auf 1,0 m straßenseitig; ansonsten maximal 1,8 m,

Bodenfreiheit mind. 15 cm.
Zaunanlagen sind v.a. im Bereich des Ortsrandes mit geeigneten Bäumen, Büschen und Bewuchs einzugrünen und zu hinterpflanzen.
Grundsätzlich wird empfohlen auf Einfriedungen und Zäune zu verzichten – eine „Grenzgestaltung“ ist durch Bepflanzung und/ oder landschaftsgärtnerische Lösungen anzustreben.
Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile: Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9. Ausgleichsflächen

0.9.1

Die Ortsabrundungssatzung " Haselbacher Straße - West" wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist lt. §3 Anwendungsbereich Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht erforderlich.

Es bestehen auch keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter " (§ 13a Abs.1 BauGB)

"(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". (§1 BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung in deren Einflussbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

0.9.2

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen nördlicher der Haselbacherstraße Nord (Fl. Nr. 77, 10/2) ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung Entwicklungssatzung zulässig waren. Da die Grundstücke im Bereich zwischen den beiden Haselbacher Straßen bereits derzeit intensiv als Mischgebiet bebaut sind und als sol-

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ches genutzt werden, findet ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nur nördlich der Haselbacher Straße nord statt.

Für diese zwei geplanten Bauparzellen (auf Teilflächen der Fl. Nrn. 77 und 10/2) wird die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 (1) angewandt.

0.9.3

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Größe des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung beträgt ca. 18771,55 qm.

Die noch nicht bebauten Flächen des Geltungsbereiches (Teilflächen der Fl. Nrn. 77, 10/2) werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und betragen ca. 1554,72 m²

Für Klima und Luft besitzt die Fläche aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Baum- und Strauchvegetation wenig Bedeutung.

Sie liegt an einem exponierten Ortsrand in einem nach süd-westen geneigtem Hang.

Diese Teilfläche ist auf Grund ihrer Lage, ihrer Nutzung und ihres Vegetationsbestandes gem. Liste 1a 'Bedeutung der Schutzgüter' aus (1) in **Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert** einzuordnen.

0.9.4

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Auf der Eingriffsfläche ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Die GRZ wird maximal 0.35 betragen.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus (1) ist somit für Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert ein Faktor von 0,2 - 0,5 zu wählen.

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.5

Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung

Durch wirksame, in der Ortsabrundungssatzung festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen können zusätzlich die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge in PKW-Stellflächen
- Einfriedungen ohne Zaunsockel
- Durchführung der Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächenermittlung

Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint für Gebiete der Kategorie I und der Eingriffsschwere B die Verwendung eines unteren Kompensationsfaktors angemessen.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) ein **Kompensationsfaktor von 0,30**

0.9.6

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und der Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung (vgl. 'Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus: (1)):

Geltungsbereichsfläche ca. 18718 m²

Flächen ohne zu bilanzierenden Eingriff
hier Flächen innerhalb der bestehenden Bebauung ca. 17163 m²

auszugleichende Fläche **Kategorie I** ca. 1555 m²

Kompensationsfaktor 0.30

erforderliche Ausgleichsfläche ca. 466,50 m²

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.7

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung festgesetzt.

A1

Entwicklungsziel:

Feldhecke in einer Breite von ca. 7,50 m und einer Länge von ca. 55 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze

Maßnahmen:

- Anpflanzen einer Feldhecke in einer Breite von ca. 7,50 m gemäß 6.5 der Textlichen Festsetzungen
- die Hecke ist vor Wildverbiss zu schützen

Flächengröße	ca. 412,50 m ²
Anerkennungsfaktor	1.2
Ausgleichsfläche A 1	ca. 495,00 m²

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG werden die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet. Die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde ist erforderlich.

0.10. Sonstiges

0.10.1

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände in Schnitten und Ansichten darzustellen

0.10.2

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2323. Bezüglich Anbaubeschränkungen, Abstand zur Staatsstraße, Einmündungen und Kreuzungen, Privatzufahrten, Sichtdreiecke und Entwässerung der Bauflächen gelten die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes und des Bayer. Straßen- und We-

A2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gegesehen bzw. die Stellungnahme des Staatl. Bauamtes vom 18.12.2012. Geplante Einzelbauvorhaben sind dem Staatl. Bauamt zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

B1. Pläne/ Planliche Festsetzungen

Planunterlagen (in gesondertem Druck) sind diesem Geheft zugeordnet bzw. beigelegt und Bestandteil dieser Satzung.

B2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.2.2



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.5 Grundflächenzahl GRZ

0,35

Max. zulässige Grundflächenzahl
lt. Definition § 19 BauNVO.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

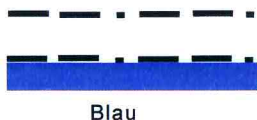
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.



Offene Bauweise

3.5.



Baugrenze

B2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textliche Festsetzungen Punkt 0.6.5 und 0.9 hier Ausgleichsfläche

13.2

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Zu pflanzender standortgerechter heimischer Laub- / Obstbaum Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16

Der tatsächliche Standort ist den Garagenzufahrten anzupassen.



Zu pflanzende Feldhecke aus heimischen Laubholzarten gemäß 0.6.5

B2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Satzungsgebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



16. Sonstige weitere Planzeichen

16.1 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o / g / a)	Dachform/- Neigung (SD, FD, PD, WD, ZD)

- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. WA
- 2) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO z.B. II
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe auf Talseite des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 6,50 m
- 3) Grundflächenzahl nach §§ 16 und 19 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,35
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,8
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO z.B. offen, geschlossen, abweichend
- 6) Dachform z.B. Satteldach / Dachneigung z.B. 15 – 35 °

B3. PLANLICHE HINWEISE

P 01		Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
P 02	2361/1	Flurstücknummern
P 03		Bauplatznummerierung
P 04	Talweg	Straßenbezeichnung
P 05		Höhenlinien
P 06		Vorgeschlagene Firstrichtung
P 07		Garagen mit Einfahrt in Pfeilrichtung
P 08		Bestand (amtl. Vermessung)
P 09		Maßangabe
P 10		vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B4. TEXTLICHE HINWEISE

- T 01 Als Planunterlage diene der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte, in digitaler Form (Auszug aus der DFK), des Vermessungsamtes mit Stand 2012. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet – keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
- T 02 Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen – eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T 03 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- T 04 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- T 05 Gebäude/ Wasserversorgungsanlage: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- T 06 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- T 07 Baugrund: Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T 08 Höhenlage: Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

B4. TEXTLICHE HINWEISE

- T 09 Niederfrequenzanlagen: Freileitungen (380 kV, 220 kV, 110 kV, < 110 kV) Erdkabel, Bahn Oberleitungen, Umspannanlagen, Ortsnetzstationen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BIMSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden
- T 10 Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung her resultierende Beeinträchtigungen v.a. in Form von Lärm, Staub, Geruch und aber auch außergewöhnliche Betriebs- und Arbeitszeiten v.a. auch in der Erntezeit sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung

C1. Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung stützen sich auf die §§ 1-4 sowie § 8ff und 30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch des Gesetz vom 22.07.2011(BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2012 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Haselbacher Straße - West“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 13.09.2012 hat in der Zeit vom 17.12.2012 bis 30.01.2013 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

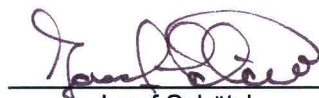
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 13.09.2012 hat in der Zeit vom 17.12.2012 bis 30.01.2013 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2013 die Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2013 als Satzung beschlossen.

Ruderting, den 26. Juni 2013

GEMEINDE RUDERTING



Josef Schätzl
1 Bürgermeister



C1. Verfahrensvermerke

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung wurde am ...~~2.7.06~~...^{27.06.13}... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten

6. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Ortsabrundungssatzung „Ruderting West“ der Gemeinde Ruderting.

Die Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss vom ...~~04.02.13~~... die Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Haselbacher Straße - West“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Jedermann kann die Satzung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Gemeinde Ruderting, Passauer Straße 3, 94161 Ruderting, zu den üblichen 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 und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung 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.

Ruderting, den 27. Juni 2013

GEMEINDE RUDERTING



Josef Schätzl
1 Bürgermeister





Gemeinde Ruderting
 Passauer Straße 3, 94161 Ruderting

**Ortsabrundungssatzung
 „Haselbacher Straße - West“**

mit grünordnerischen Festsetzungen

gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

13/	Vorentwurf:	20.08.2012
	Entwurf:	13.09.2012
..	Ergänzung:	
..	Änderung:	
	Endausfertigung:	04.02.2013

Planstand vom 13.09.2012

Das zugeordnete und beige-farbige Geheft mit textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen, und textlichen Hinweisen ist Bestandteil dieser Satzung
 maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 -
 Darstellungen im amtlichen Lageplan des Vermessungsamtes mit Stand 2012 (digital durch Gemeinde Ruderting).





Gemeinde Ruderting

Passauer Straße 3, 94161 Ruderting

Ortsabrundungssatzung „Haselbacher Straße - West“

mit grünordnerischen Festsetzungen

Vorentwurf: 20.08.2012
Entwurf: 13.09.2012
Ergänzung:
Änderung:
Endausfertigung: 04.02.2013

gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planstand vom 13.09.2012

Peter Kitzmüller
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstrasse 1 94032 Passau
Tel. 0851 – 46747 Fax 490 11 74

grünberger | schuster Architekten
Dipl.- Ing. (FH), Architekten und Stadtplaner
Marktplatz 5 94124 Büchlberg
Tel. 08505 – 91 95 17 5 Fax 91 95 17 6

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Beschreibung der Planung.....	3
3. Erschließung	4
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
5. Emissionen	5
6. Hinweise.....	5
7. Kenndaten des Satzungsbeschlusses	6

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Vorhabensanlass

Die Gemeinde Ruderting beabsichtigt, einen Teilbereich des bestehenden Dorfgebietes Ruderting, durch Erweiterung mittels Ortsabrundungssatzung (MI) unter Einbeziehung um die nördlich gelegene Fläche zu erweitern.

Auf dieser Fläche soll der nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Ortschaft um Erweiterungsflächen Raum gegeben werden. Als Besonderheit gliedert sich die Ortschaft Ruderting in diesem Teilbereich in einen, durch landwirtschaftliche Nutzflächen vom Ortskern und von der restlichen Bebauung abgetrennten, Bereich „West“. Die Erweiterungsfläche kommt zwischen den beiden Bereichen zu liegen und liegt direkt am nördlichen „Ortsbereich“ an.

Das durch Satzung abzurundende Gebiet befindet sich zwischen dem Ortskern (MD) und dem gegenüber der Haselbacher Straße liegendem Gewerbegebiet (GE) und wird gemäß Flächennutzungsplan als MI dargestellt.

Gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten, erweiterten Fassung (2.Auflage Januar 2003) ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu beachten. Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BauGB wurde daher vor genanntes Bewertungs- und Berechnungsmodell für Bayern angewandt.

Anlass für die Änderung ist der Antrag der Grundstückseigentümer: Knoop

1.2. Vorhabensträger

Die Gemeinde Ruderting tritt als Vorhabensträger der Ortsabrundungssatzung auf Antrag der Grundstückseigentümer Knoop auf.

1.3. Ziel der Planung

Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Haselbacher Straße - West“. Die Aufstellung betrifft die Grundstücke mit den amtlichen Flur-Nrn. 77, 65, bzw. 10/2 in Teilflächen und die Gesamtflächen der amtlichen Flur-Nrn. 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 71, 72, 72/2, 73, 74, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4, 76 der Gemarkung Ruderting. Der Geltungsbereich umfasst, durch die Einbeziehung von zwei nördlichen Bauparzellen (1555 m²) eine Fläche von gesamt ca. 18772 m² (inkl. der auf dem Grundstück zu erbringenden Ausgleichsfläche von ca. 412,50 m²).

Das neu ausgewiesene Baugrundstück soll bebaut werden.

Die Teilbereiche stellen derzeit noch eine unbebaute, landwirtschaftliche Fläche dar.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Angaben zum Standort

2.1.1. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Ruderting der Region Donau-Wald (12) zugeordnet. Das Gemeindegebiet Ruderting liegt ca. 14 km nördlich der kreisfreien Stadt Passau. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt.

2.1.2. Die Gemeinde Ruderting ist sowohl dem Stadt- und Umlandbereich der kreisfreien Stadt Passau, als auch der Kleinzentrumsregion der Gemeinde Tiefenbach zuzuordnen.

2.1.3. Die Gemeinde Ruderting bzw. der Ort wird als kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde) dargestellt.

2.1.4. Das Planungsgebiet liegt, im Dorf / Hauptort Ruderting. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die einzubeziehende Fläche ist ebenfalls als MI dargestellt.

2.2. Inhalt der Planung -Kurzdarstellung-

2.2.1. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Stand vom 25.03.1999 als Mischgebiet dargestellt. Nicht bebaute Flächen sind intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen.

BEGRÜNDUNG

2.2.2. Die Gemeinde Ruderting als Vorhabensträger ist sich seiner Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst. Diese Änderung soll, aufgrund der vor genannten Punkte unter den Aspekt einer geordneten Entwicklung gestellt werden.

2.2.3. Ziele aufgrund übergeordneter Planungen: Nach dem Regionalplan für die Region Donau-Wald (12) gehört die Gemeinde Ruderting zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Da der Ort Ruderting keinen zentralen Ort nach dem Regionalplan darstellt, soll nur eine Siedlungsentwicklung stattfinden, bzw. eine Bebauung entstehen, welche sich, trotz eigenständiger Formensprache und Struktur, an die bestehende Struktur anfügt und sich durch geeignete landschaftsgestalterische Maßnahmen organisch in die Umgebung einfügt.

2.2.4. Städtebauliches Konzept: Die Gemeinde möchte durch die Satzung Grundlagen zum Bau von Einfamilienhäusern schaffen. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, auch in Bezug auf die Nachbarn, stehen im Vordergrund. In Ruderting soll eine geordnete Entwicklung weitergeführt werden.

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße bzw. Staatsstraße St 2323 (Haselbacher Straße) und deren Verlängerungen (Passauer Straße bzw. Tittlinger Straße an die B85. Durch die PA93 mit Verlängerung über die ST2127 (Autobahnzubringer) und St 2125 wird die Ortschaft an die Bundesautobahn (A3) angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt, wie bisher auch, über die bestehende Dorfstraße.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität:

Das Versorgungsunternehmen E.ON Bayern ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

3.3. Fernmeldeleitung:

Das Versorgungsunternehmen TELEKOM ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen

3.4. Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.5. Wasserwirtschaft

3.5.1. **Wasserversorgung:** Diese erfolgt zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch die Gemeinde und ist in ausreichender Qualität und Quantität gesichert.

3.5.2. **Abwasserbeseitigung:** Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage geregelt. Das Schmutzwasser wird der bestehenden zentralen Abwasseranlage zugeführt. Die Ausreinigung findet in der Kläranlage statt.

3.5.3. **Oberflächenwasser/ Regenwasser:** Das Regen-/ Oberflächenwasser aus dem bereits bebauten Bereich wird wie bisher über das bestehende Kanalsystem mit Regenrückhaltebecken an der Haselbacher Straße abgeleitet. Für die beiden neuen Baugrundstücke auf Fl.Nr. 77 Gemarkung Ruderting erfolgt die Ableitung mittels Regenwasserzisterne mit geregelter Ableitung des Überlaufwassers in den vorhandenen Straßengraben zum Regenrückhaltebecken. Eine Einleitung in Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Ferner werden folgende Maßnahmen empfohlen, um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken:

- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Brauchwassernutzung in Gebäude und Garten

Hinweis: Die Zunahme wasserundurchlässiger Bauwerks- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür dass sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneu-

BEGRÜNDUNG

bildung erhöht. Die Versickerfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten bzw. ggf. neu zu erstellen. In der Satzung werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. hat die Ableitung über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselten Ablauf zu erfolgen.

- 3.5.4. **Löschwasserversorgung:** Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde. Es steht genügend Löschwasser zur Verfügung.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe textliche Festsetzung Punkt 0.9. Ausgleichsflächen

5. Emissionen

- 5.1. **Landwirtschaft:** In der gegendtypischen Bewirtschaftung der in der Umgebung des Satzungsgebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit periodisch auftretenden Geräusch-, Geruchs- bzw. Staubemissionen zu rechnen. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 5.2. **Duldung:** Von künftigen Bauwerbern bzw. Bewohnern sind vor beschriebene Emissionen zeitweilig zu dulden.

6. Hinweise

- 6.1. **Leitungsstrassen:** Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitung anzufordern. Ansprechpartner ist die E.ON Bayern AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der E.ON Bayern AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen. Die Lage von eventuellen Erdkabeln und Leitungen sind rechtzeitig vor Beginn aller Baumaßnahmen mit den entsprechenden Spartenträgern (E.ON, Telekom, Gemeinde Ruderting etc.) abzuklären.

6.2. Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlasten zu erwarten sein.

BEGRÜNDUNG

7. Kenndaten des Satzungsbeschlusses

7.1. Verfahren

7.1.1. Beschluss

Der Gemeinderat hat am ...13.09.2012... nachfolgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem Antrag der Fam: Knoop und beschließt die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung.

Die Satzung betrifft die Grundstücke mit den amtlichen Flur-Nrn. 77, 65 und 10/2 in Teilflächen und die Gesamtflächen Flur-Nrn. 66, 66/1, 66/2, 67, 68, 71, 72, 72/2, 73, 74, 74/1, 74/2, 74/3, 74/4 und 76 Gemarkung Ruderting .

Ruderting, den ..2.6.. Juni 2013

GEMEINDE RUDERTING



Josef Schätzl
1. Bürgermeister

