

ZUM BEBAUUNGS-U. GRÜNORDNUNGSPLAN VOM 30. OKT. 1996

HADER-LINDENFELD

ERWEITERUNG VOM 02. OKTOBER 2000

FÜR DIE PARZELLEN 44, 45, 46, 47 M = 1:1000

GEMEINDE RUHSTORF AD. ROTT LKRS. PASSAU



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott hat in der Sitzung vom 04.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallhuber
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang am Vorentwurf erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hallhuber
1. Bürgermeister

3. BÜGERBETEILIGUNG:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.00 hat in der Zeit vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 stattgefunden.

Hallhuber
1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2000 bis 24.07.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Hallhuber
1. Bürgermeister

5. SATZUNG:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Die Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.10.2000 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 02.10.2000 gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen

Hallhuber
1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN:
Ruhstorf a. d. Rott, den 14.01.2002

Der Bebauungsplan „Erw. Hader-Lindenfeld“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Au die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

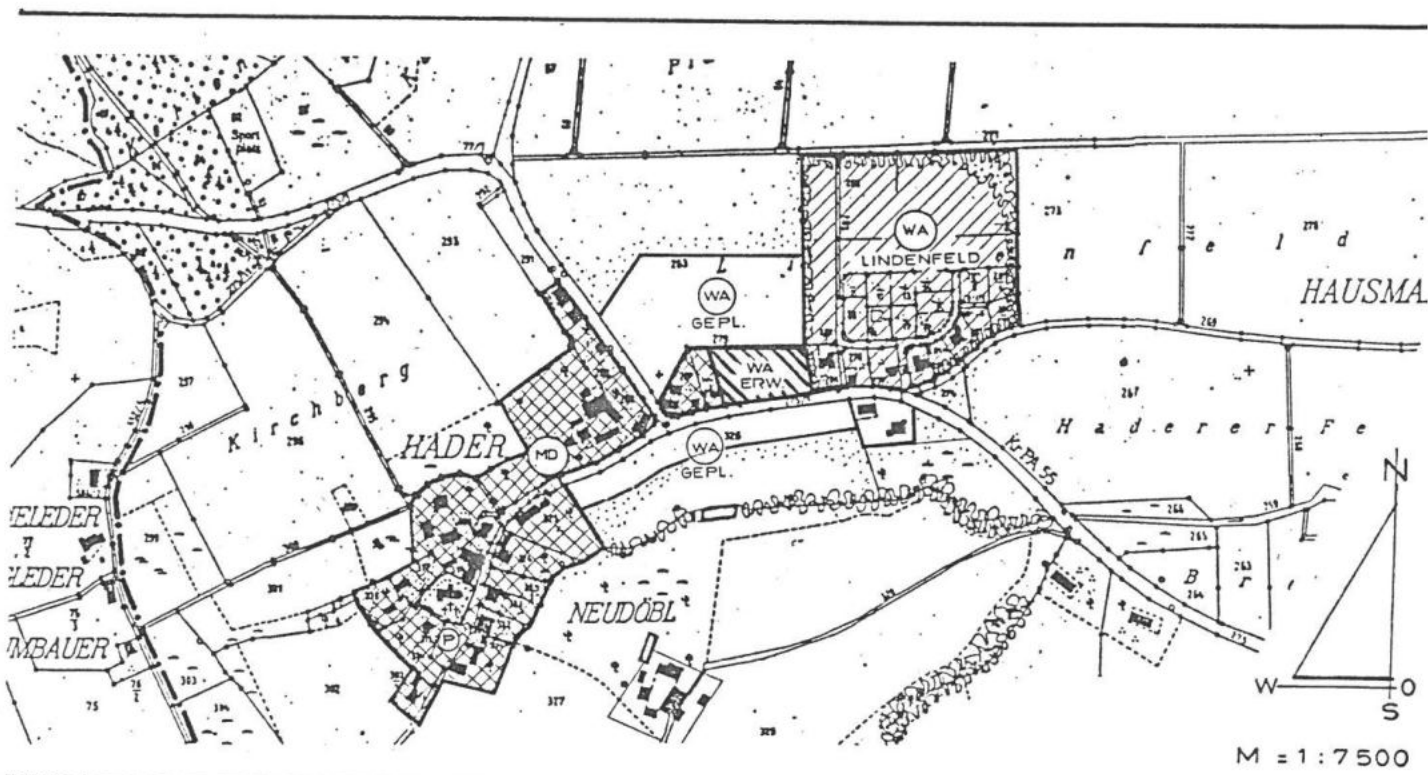
Hallhuber
HALLHUBER
1. BÜRGERMEISTER

Gemeinde
RUHSTORF a.d.ROTT
Landkreis Passau



Erweiterung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
HADER LINDENFELD
vom 02. Oktober 2000

BEGRÜNDUNG



1.0 Sachstand

Die Gemeinde Ruhstorf hat im Ortsteil Hader den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lindenfeld" vom 30. Oktober 1996 aufgestellt.
Auf der westlich an das Baugebiet anschließenden Fläche, mit Anschluss an die bestehende, alte Ortsbebauung, war im Flächennutzungsplan ein Sportplatz, für eine frühere in Hader geplante Grundschule, dargestellt.
Diese Schulsportfläche wird nicht mehr benötigt und wird im Bereich der Flurnummer 285, als Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindenfeld", in westlicher Richtung mit Anschluss an die bestehende, alte Ortsbebauung, angeschlossen.

2.0 Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsbaufäche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.0 Baugebietsgröße

Das Erweiterungsgebiet hat eine Größe von 4,13 ha.
Es werden 4 Bauparzellen gebildet.

- 4.0 Anlaß der Planung
- 4.1 Um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf gerecht zu werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- 4.2 Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen, in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch
Bayerische Bauordnung
Baunutzungsverordnung
Planzeichenverordnung
Bundes- u. Bay. Naturschutzgesetz
Aufstellungsbeschluß.
- 4.3 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die weitere, geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.
- 4.4 Der Bebauungsplan bildet vor allem die Grundlage für die planungsrechtliche und städtebauliche-, sowie der Bodenordnung.
- 5.0 Immissionen
- 5.1 Durch den Straßenverkehr
Das Baugebiet grenzt südlich an die PA 55. Für die Bauparzellen an der Kreisstraße wird der äquivalente Dauerschallpegel überschritten.
Schlaf und Ruheräume dieser Bauparzellen sind nach der lärmabgewandten Seite zu orientieren.
Bzw. entsprechende Räume sind durch Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung abzusichern.
- 5.2 Durch Hofanlagen / Intensivtierhaltung
der im Mittel ca 150m westlich liegenden Hofanlage. Dabei insbesondere für die Parzellen 46 und 47.
Mit dem Hofbetreiber zugleich Grundstücksbesitzer Fl. Nr. 285 wird eine immissionsrechtliche Vereinbarung getroffen.
- 5.3 Durch die Landwirtschaft
Wegen der Angrenzungen des Baugebietes an landwirtschaftliche genutzte Flächen, sowie der Nähe zum Dorfgebiet müssen entsprechende Immissionen, (Lärm- u. Geruchsbelästigung) wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten, geduldet werden.
- 6.0 Baukonzept
Das ca 85 m lange und ca 50 m tiefe Grundstück wird mit Ausrichtung der First- richtung parallel oder senkrecht zur Kreisstraße bebaut.
- 7.0 Textliche und planliche Festsetzungen
richten sich nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes mit Begründung vom 30. Oktober 1996. Detailausführung siehe dort.
- 7.1 Bauliche Nutzung
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), in offener Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze, festgesetzt.
2 Vollgeschoße, II = GRZ = 0.4 = GFZ = 0.8
1 Vollgeschoß + DG, I+D = GRZ = 0.4 = GFZ = 0.6
- 7.2 Gebäude, Bebauung
mit Satteldächern bei 2 Vollgeschossen 32 - 38°
bei I + DG 36 - 44°
- 7.3 Garagen- und Stellplatzschlüssel = 1,5 je Wohneinheit.

- 8.0 Lage an der Kreisstraße PA 55
- 8.1 Anbaubeschränkung ist für die Garagen mit mind. 10m einzuhalten.
- 8.2 Privatzufahrten sind für je 2 Parzellen zusammenzufassen. Diese dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.
- 8.3 Sichtfelder sind mit 70m x 3m einzuhalten.
- 8.4 Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4,5 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten.
- 8.5 Abwasser- und Oberflächenwasser von Bauflächen darf auf den Straßengrund der Kreisstraße nicht abgeleitet werden.
Der Abfluß von Straßenoberflächenwasser der Kreisstraße darf nicht behindert werden.
- 9.0 Eingriffsregelung
Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um ein Gebiet mit landwirtschaftlicher Intensivnutzung / Ackerflächen, vorwiegend Maisanbau.
Der Bebauungsplan ist mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
- 9.1.0 Vorhabentyp
- .1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.
 - .2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,30 als Höchstgrenze
versiegelter Flächenanteil: ca 25%.
- 9.2.0 Schutzgut Arten und Lebensräume
- .1 Die Erweiterungsfläche hat nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.
 - .2 Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung in den Festsetzungen der Grünordnung zu den öffentlichen- u. privaten Grünflächen.
- 9.3.0 Schutzgut Boden
Das Baugebiet wird zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie der Veränderung der Oberflächenformen dem Geländeverlauf angeglichen.
Der Versiegelungsgrad wird, auch durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge niedrig gehalten.
Festsetzungen zum Schutz des Mutterbodens.
- 9.4.0 Schutzgut Wasser
- .1 Es besteht ein ausreichender Abstand zum Grundwasser.
 - .2 Quellen und Quellfluren sind nicht betroffen.
 - .3 Die privaten Stellplätze u. Erschließungsstraßenteile werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.
- 9.5.0 Schutzgut Luft/Klima
Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.
- 9.6.0 Schutzgut Landschaftsbild
- .1 Die Baugebietserweiterung ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.
 - .2 Exponierte Landschaftsbilder werden nicht verbaut.
 - .3 Der dem Landschaftsbereich zugewandte Ortsrand erhält Festsetzungen für die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung als freiwachsende mind. 3,0 m breite Hecke, mit Baumgruppen als Hochstämme (Feldgehölze/Remiese).

Zusammenfassung:

Da es sich bei der Erweiterungsfläche um Flächen mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft handelt, die festzusetzende Nutzung, GRZ = 0,30, gering ist, versiegelte Flächen ca 25% des Plangebietes betragen, sowie die Schutzgüter Wasser, Boden, Luft/Klima, Arten/Lebensräume und Landschaftsbild berücksichtigt werden,
- sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

- 10.0 Erschließungsmaßnahmen
- 10.1 Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar mit Zufahrt auf die Kreisstraße PA 55. Dabei werden je 2 Parzellen, mit einer gemeinsamen, 1-spurigen Zufahrt bzw. Zugang, an die PA 55 angebunden.- Siehe Punkt 8.0.
Parallel zum Fahrbahnrand der PA 55 wird ein Gehweg errichtet, der mit einem Grünstreifen zur PA 55 hin abgegrenzt wird.
Dieser Gehweg wird nach Osten zum bestehenden Baugebiet und nach Westen in Richtung Ortsmitte verlängert.
- 10.2 Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die öffentliche Versorgungsanlage sichergestellt.
- 10.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an das bestehende Ortsnetz.
- 10.4 Die Stromversorgung durch die überregionale Versorgungsgesellschaft.
- 10.5 Die Abfallbeseitigung durch zentrale Abfuhr.
- 11.0 Grünordnung
Richtet sich nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Detailausführungen siehe dort - Pflanzliste usw..
Dabei siehe insbesondere Festsetzungen zu den privaten Grundstücken.
Zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung als freiwachsende, mind. 3,0 m breite Hecke mit Baumgruppen als Hochstämme, herzustellen.
Je 250 m² Grundstücksfläche sind Hausbäume, möglichst Obstbäume, zu pflanzen.
- 12.0 Spielplätze usw.
liegen im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes.
- 13.0 In die Bebauungsplanerweiterung wird zusätzlich aufgenommen.
Nr. 15.5 PflanzV, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, auf Parzelle 44, östlich.
- 14.0 Erschließungskosten
Die Aufwendungen bzw. die Beiträge zu den Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den gemeindlichen Satzungen.

Ruhstorf a. d. Rott, den 02. Oktober 2000

(Hallhuber)
1. Bürgermeister

Planverfasser/Aufgestellt:
Architektur.- u. Ingenieurbüro
Dipl. Dipl. Ing./FH Günter Wagner
Pfarrkirchen
Tel. 08561/1535
Wag.