

Entwurf



Gemeinde Ruderatshofen

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Im Weitfeld"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung – nördlicher Teilbereich 5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) Darstellungen für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung – südlicher Teilbereich 16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung – nördlicher Teilbereich 19
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 24
6	Hinweise und Zeichenerklärung 25
7	Satzung 32
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 34
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 47
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 53
11	Begründung – Sonstiges 55
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 57
13	Begründung – Bilddokumentation 58
14	Verfahrensvermerke 59

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

- 1.9 **Bundes-Immissionsschutz-** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
gesetz (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020
(BGBl. I S. 2873)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.2 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 60 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 WH m ü. NN **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

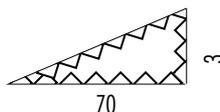
2.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

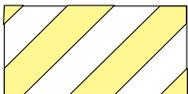
2.15



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

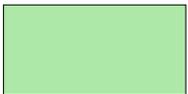
2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); in den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.19



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

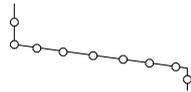
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt über Rigolen zu versickern. Ein Notüberlauf ist mit dem vorhandenen Mischwasserkanal zu koppeln.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 2.24  **Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung I** mit folgendem Inhalt:

- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) und von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der OAL 5 rückwärtige Gebäudeseite (Süden).
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen sind nur an den der OAL 5 abgewandten Seiten (Süden, Osten, Westen) zulässig. Außenwohnbereiche im Osten und Westen sind nach Norden zur OAL 5 hin abzuschirmen (z.B.

durch eine Teileinhausung mit einer (Glas-)wand in Richtung Norden oder durch eine vorgelagerte Garage/Carport)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf die der OAL 5 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten)
- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der OAL 5 rückwärtige Gebäudeseite (Süden)
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 64 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der OAL 5 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten)
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Aktive Lärmschutz-Maßnahme;

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Schallschutz-Maßnahme in geschlossener und fugendichter Ausführung in einer Höhe von mind. 2,50 m über dem natürlichen Gelände jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu errichten (z.B. als Gebäude, Garage, Nebengebäude, Wand, jeweils fugendicht angeschlossen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.34



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im nördlichen Teilbereich" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35 Pflanzungen im nördlichen Teilbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
------------------	------------------

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



Umgrenzung von Flächen für die **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

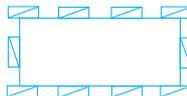
2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" der Gemeinde Ruderatshofen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes – nördlicher Teilbereich

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" – nördlicher Teilbereich (Fassung vom 13.08.1996) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) Darstellungen für den Änderungsbereich mit Zeichenerklärung – südlicher Teilbereich

3.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.3



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf die der OAL 5 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten)
- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der OAL 5 rückwärtige Gebäudeseite (Süden)
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 64 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.4



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) auf die der OAL 5 abgewandten Gebäudeseiten (Westen, Süden, Osten)
- Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die Aufenthalts- und Ruheräume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten, die einen zum Zwecke der

Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

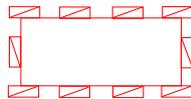
3.5



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weifeld" der Gemeinde Ruderatshofen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.6



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes – südlicher Teilbereich

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Weifeld" (Fassung vom 13.08.1996) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weifeld" – südlicher Teilbereich ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung – nördlicher Teilbereich

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD/WD/FD** **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):
- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
 - **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
 - **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelegte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	22 - 35 °
WD:	16 - 32 °
FD	0 - 3

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Minstdachüberstand bei Typ 1

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Satteldächern im Bereich des Typ 1 beträgt an allen Seiten: 0,30 m.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind rote bis rotbraune sowie graue und anthrazit farbige Töne zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9 Fassadengestaltung

Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig.

Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.11 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,50 m zurück zu versetzen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Bodendenkmal)**, die dem **Denkmalschutz unterliegen**, hier "Straße der römischen Kaiserzeit" (Nr. 223904), teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches

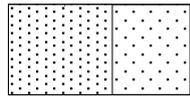
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



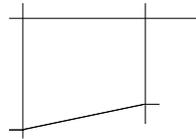
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Im Weifeld" der Gemeinde Ruderatshofen (siehe Planzeichnung)

6.2



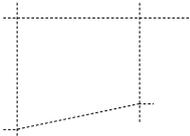
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.5

Nr.;....m²

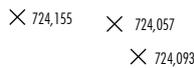
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.6

8 7 / 2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.8 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbehebungen sowie der Abriss von Gebäuden sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ostallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Als Ersatz für den Wegfall der nachgewiesenen Brutstätten von Bachstelze und ggf. Hausrotschwanz sind vier Halbhöhlennistkästen (z.B. Firma Schwegler Halbhöhle 2HW) an Gebäuden im Umfeld anzubringen.
- Für Fledermäuse sind drei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF an Gebäuden und/oder Fledermaushöhle 2F an Bäumen) umzusetzen.

Weitere Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 10.07.2018.

- 6.9 **Niederschlagswasserentsorgung** Für die Niederschlagswasserentsorgung sind grundsätzlich das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.
- 6.10 **Angepasste Bauweise** Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.
- 6.11 **Bodenschutz** Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert.

Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731. **Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.**

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen **DIN 18915 Kapitel 7.3** und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.14 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. **Art. 7 Abs. 1** BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Ruderatshofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 58 (bei Genehmigungspflicht) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ruderatshofen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **03.05.2021**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **03.05.2021**. Der Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom **03.05.2021** beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" – nördlicher Teilbereich (Fassung vom 13.08.1996) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Inhalte des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" (Fassung vom 13.08.1996) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" – südlicher Teilbereich ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

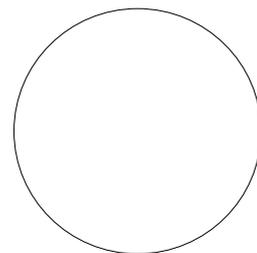
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" der Gemeinde Ruderatshofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" im Wege der Berichtigung angepasst.

Ruderatshofen, den

.....
(Johann Stich, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Vorgaben zur Umsetzung von Wohngebäuden in der Gemeinde Ruderatshofen geschaffen.
- 8.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich im Nordwesten des Ortskernes der Gemeinde und liegt südlich der "Hauptstraße". Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Bebauung an.
- 8.1.1.3 Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung, welche nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Darüber hinaus kann auf diese Weise der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen werden.
- 8.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

- 8.1.2.1 Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortes Ruderatshofen. Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang der "Hauptstraße". Im Westen und im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an und an die Straßen "Keltenring" und "Gartenstraße". Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Plangebiet befinden sich Bestandsgebäude, welche im südlichen Bereich erhalten bleiben. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich die zum Abriss vorgesehenen Gebäude.
- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 51/17 (Teilfläche), 75/2 (Teilfläche), 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/9, 87/11, 107/3, 107/5 (Teilfläche), 107/16 und 107/17.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt, wobei es sich um eine vorrangig Grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft handelt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Südwesten sowie im Südosten vereinzelte Wohngebäude.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keine Besonderheiten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den nördlichen Teilbereich. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stimmen jedoch nicht mit dieser Anfrage überein und entsprechen zudem nicht mehr den gegenwärtigen gesetzlichen Vorgaben.

8.2.2.2 Im südlichen Teilbereich soll in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Anpassung an die gesetzlichen Vorgaben vorgenommen werden. weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

8.2.2.3 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Ruderatshofen als allgemeiner ländlicher Raum.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
 - B II 2.5.2 Auf die Erhaltung [...] der Wälder mit besonderen (Schutz-) Funktionen [...] soll hingewirkt werden.
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
 - B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "3" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich der das zu überplanende Gebiet abgrenzenden "Hauptstraße".
- 8.2.3.5 Die Gemeinde Ruderatshofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 15.03.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 8.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.
- 8.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das folgende Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit"
- Da im Umfeld des bekannten und kartierten Bodendenkmals weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, kann eine Beeinflussung durch die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Hier sind die entsprechenden Hinweise bezüglich des Denkmalschutzes zu beachten.
- 8.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Ruderatshofen, da der überplante Bereich bereits durch Bebauung vorgeprägt ist und konkrete Anfragen zur Umsetzung von Wohnbebauung vorliegen. Darüber hinaus ist in dem geplanten Gebiet eine Umnutzung beziehungsweise Nachverdichtung möglich. Eine Anbindung an das Verkehrssystem besteht bereits.
- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Wohnbebauung.
- 8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

- 8.2.4.5 Die Systematik der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weinfeld" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.6 Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weinfeld" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weinfeld" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.8 Für den nördlichen Änderungsbereich: Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 8.2.4.9 Für den südlichen Änderungsbereich: Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird lediglich verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.3 Stand vor der Änderung; Stand nach der Änderung

8.3.1 Stand vor der Änderung für den südlichen und nördlichen Teilbereich

- 8.3.1.1 Im südlichen Teilbereich war vor der Änderung die Art der Nutzung als Mischgebiet-Wohnen mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus war eine Geschossflächenzahl von 0,50 bei einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden durfte. Des Weiteren waren für den südlichen Teilbereich ausschließlich Einzelhäuser bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Baugrenze war durchgehend für alle Grundstücke festgesetzt. Lediglich das westliche Grundstück war durch eine einzelne Baugrenze von den übrigen abgetrennt.

8.3.1.2 Im nördlichen Teilbereich war vor der Änderung die Art der Nutzung als Mischgebiet-Gewerbe mit einer Grundflächenzahl von 0,40 bei einer Geschossflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Darüber hinaus bestand eine Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse bei einer Umsetzung einer geschlossenen Bauweise.

8.3.2 Stand nach der Änderung für den südlichen Teilbereich

8.3.2.1 Im südlichen Teilbereich erfolgt ausschließlich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Alle anderen Festsetzungen oder Bauvorschriften bleiben unverändert erhalten. In dem Bereich ist zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

8.3.2.2 Die zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- 8.3.2.3
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
 - Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.
 - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig.

8.3.3 Stand nach der Änderung für den nördlichen Teilbereich (Planungsrechtliche Vorschriften)

8.3.3.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

8.3.3.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- #### **8.3.3.3**
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösliche Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig.
- 8.3.3.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 8.3.3.5 – Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Als Festsetzungs-Alternative zu einzelnen zulässigen Grundflächen wäre auch entweder die Festsetzung von Grundflächenzahlen oder die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl möglich. Um zu verhindern, dass durch eine festgesetzte Grundflächenzahl mehrere Gebäude mit stark unterschiedlichen Größen entstehen, werden für den überplanten Bereich jedoch zulässige Grundflächen festgesetzt, welche dies verhindern sollen.
- 8.3.3.6 – Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird fortführend verzichtet.
- 8.3.3.7 – Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- 8.3.3.8 – Die Festsetzung von Gesamt- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkte eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu Gesamt- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich.

- 8.3.3.9 – Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.
- 8.3.3.10 – Die Regelung über die Dachüberstände für den Typ 1 trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Aufgrund der Ortsrandlage sind die Gebäude des Typs 1 sowohl von Norden als auch von Osten weithin sichtbar und somit im Ortsbild besonders präsent. Eine Festsetzung zur Umsetzung ortsspezifischer Gestaltung ist daher für diesen Gebäudetypen von besonderer Bedeutung. Die Gebäude der Typen 2 und 3 nehmen durch ihre eingebundene Lage in die bestehende Bebauung eine weniger prägende Stellung im Ortsbild ein, weshalb in diesen Fällen auf die Festsetzung eines Mindestdachüberstandes verzichtet werden kann. Zeitgemäße Bauformen werden durch die Festsetzung des Mindestdachüberstandes in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.3.3.11 – Die festgesetzte offene Bauweise kann als Doppelhaus (Typ 1) oder Einzelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 8.3.3.12 – Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 8.3.3.13 – Die Anordnung der Flächen für (Tief-) Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die Umsetzung einer Tiefgarage im Westen des nördlichen Teilbereiches kann die Versiegelung der Fläche minimiert und ein adäquates Wohnumfeld geschaffen werden.
- 8.3.3.14 – Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es

zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 8.3.3.15 – Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.3.3.16 – Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.3.4 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

- 8.3.4.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.3.4.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.3.4.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.3.4.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Ruderatshofen zu Fuß erreichbar (Grundschule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung).
- 8.3.4.5 Im nordöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Abgrenzung zur "Hauptstraße" geplant.
- 8.3.4.6 Die Flächen Nr. 1a und Nr. 2b werden dabei den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 als private Grünfläche zur eigenständigen Pflege und Unterhaltung zugewiesen und werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit veräußert.

8.3.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.3.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Hauptstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über "Hauptstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 12 sowie die Bundes-Straße 16. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 8.3.5.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Ebenhofen gegeben.
- 8.3.5.3 Im Einmündungsbereich in die "Hauptstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- Eine Anbindung vom "Keltenring" ist ausgeschlossen. Auf diese Weise wird die Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Grundstücke so gering wie möglich gehalten.
- 8.3.5.4 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen und die die vorhandene topografische Situation berücksichtigen.
- Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen Gründen sinnvoll.
- Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit.
- 8.3.5.5 Die Planung bindet zudem einen Rad- und Fußweg im Nordwesten des Plangebietes in das Gesamtkonzept ein. Auf diese Weise kann eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet werden. Gleichzeitig kann die Gesamtverkehrsfläche und somit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet so minimiert werden.
- 8.3.5.6 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.
- 8.3.5.7 Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Orts-Teile untereinander zu verbinden. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.

8.3.6 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 8.3.6.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der OAL 5 durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 25.01.2021).

Zum Zeitpunkt der Untersuchung bestehen konkrete Planungen für den Bau einer östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Umgehungsstraße. Der Start der Baumaßnahmen ist für das Jahr 2021 und die Fertigstellung für das Jahr 2023 geplant. Durch den Bau der Umgehungsstraße kommt es gemäß der im Zuge der Planung erstellten Verkehrsprognose zu einer deutlichen Reduktion der Verkehrszahlen der Kreisstraße OAL 5 entlang des Plangebietes. Im Sinne der Vorsorge wurden für die Ermittlung der Konfliktlösung die höheren Verkehrszahlen herangezogen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Weitfeld" der Gemeinde Ruderatshofen tagsüber bis zu einem Abstand zur Straßenmitte von 41 m im Westen und bis 59 m im Osten des Plangebietes überschritten werden. Nachts wird der Orientierungswert bis zu einem Abstand von 52 m im Westen und bis 85 m im Osten überschritten. An den geplanten Baugrenzen ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte von ca. 7 dB(A) tags und ca. 9 dB(A) nachts zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um etwa 3 dB(A) und nachts um etwa 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Eigenabschirmung der Wohngebäude kann davon ausgegangen werden, dass entlang der südlichen Fassade eine Reduktion der Lärmbelastung von ca. 10 dB(A) erreicht wird. Im Bereich der südlichen Außenwohnbereiche kann dadurch eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 erreicht werden. Entlang der West- und Ostfassade wird durch die Eigenabschirmung eine deutlich geringere Lärmreduktion erreicht. Um den Lärmschutz der Außenwohnbereiche in diesen Bereichen zu optimieren, ist im Bebauungsplan für die nördliche Gebäudereihe eine Festsetzung aufgenommen, wonach Außenwohnbereiche entlang der West- und Ostfassade nach Norden hin abzuschirmen sind. Dies kann z.B. durch eine Teileinhausung mit einer (Glas-)wand in Richtung Norden erreicht werden. Bei den beiden nordöstlichsten Grundstücken ist zusätzlich ein aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Garagenwandkombination festgesetzt, um ebenfalls eine bessere Abschirmung der Außenwohnbereiche zu erreichen. Da bei der nördlichsten Gebäudereihe entlang der Nordfassade keine Eigenabschirmung erfolgt, sind hier Außenwohnbereiche ausgeschlossen. Um auch in den Wohnräumen bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Straßenverkehrslärm-Immissionen zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan die Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich als Festsetzung aufgenommen. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind ersatzweise Lüftungsanlagen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftaustausch gewährleisten. Zusätzlich ist im Bebauungsplan das Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt. Eine zusätzliche aktive Lärmschutz-Maßnahme entlang der Kreisstraße wird im vorliegenden Fall seitens der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Diese würde hauptsächlich die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss schützen. Durch die voran genannten Maßnahmen kann hier jedoch bereits ein ausreichender Schutz erreicht werden. Hinzu kommt, dass eine Lärmschutz-Wand das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in der vorliegenden Ortsrandsituation erheblich beeinträchtigen würde und einen "Kaserneneffekt" erzeugen würde. Durch das Abstandsgebot von 15 m zur OAL 5 würde eine Lärmschutz-Wand die Bebaubarkeit des Plangebietes zudem stark einschränken und die Erschließbarkeit des Grundstückes erheblich erschweren. Zudem ist durch den Bau der geplanten Umgehungsstraße zukünftig deutlich weniger Verkehr auf der OAL 5 und dadurch auch deutlich weniger Verkehrslärm-Immissionen zu erwarten. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Ruderatshofen gegen den Bau einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme entlang der OAL 5 entschieden. Der Konflikt stattdessen mit aktiven Maßnahmen an den Gebäuden gelöst werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-gesichert.

8.3.6.2 Nach Auskunft der Fachbehörden sind auf Grund der Ortrandlage der anfallende Aushub vor der Entsorgung entsprechend auf Altlasten hin zu untersuchen.

8.3.6.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.3.7 Wasserwirtschaft

8.3.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

8.3.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.3.7.3 In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt über Rigole abzuleiten. **Ein Notüberlauf ist mit dem vorhandenen Mischwasserkanal zu koppeln.**

8.3.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.3.7.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.3.8 Geologie

8.3.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.3.9 Gebäudetypen

8.3.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

8.3.9.2 – Typ 1 ist im östlichen Bereich des Geltungsbereiches Richtung Ortsrand vorgesehen. Er kann als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen genutzt werden.

8.3.9.3 – Typ 2 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 5 Wohnungen genutzt werden.

8.3.9.4 – Typ 3 ist westlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 8 Wohnungen genutzt werden.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weiffeld" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weiffeld" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Ruderatshofen und wird im Westen durch die "Gartenstraße" sowie im Süden durch den "Keltenring" begrenzt. Die im Norden liegende "Hauptstraße" gehört in Teilen dem Geltungsbereich an. Das Gebiet grenzt im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung; im Norden und Osten schließt die freie Landschaft an. Diese Freiflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Plangebiet selbst ist bereits überwiegend bebaut und weist nur kleinere Grünflächen (Wiese, Gärten) auf. Es finden sich Gehölzstrukturen auf der Fläche.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die überplante Fläche ist derzeit bereits überwiegend bebaut. Hierzu gehören einzelne Wohngebäude, Garagen, offene Lagerschuppen sowie Verkehrsflächen und ein ehemaliges Firmengelände mit Firmengebäuden. Das Firmengelände sowie die Verkehrsflächen weisen überwiegend eine vollständige Versiegelung und nur in manchen Bereichen eine Teilversiegelung auf, weshalb diese Flächen nicht oder nur in sehr geringem Umfang als Standort für Pflanzen und als Lebensraum für Tierarten dienen können. Eine Ausnahme bilden die auf dem Plange-

biet befindlichen Gebäude für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermausarten. Der Geltungsbereich und die darauf befindlichen ehemaligen Firmengebäude wurde am 07.06.2018 durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und artenschutzrechtlich untersucht. Dabei konnte das Vorkommen von Fledermäusen nicht nachgewiesen werden, gebäudebrütende Vogelarten (Bachstelze, evtl. Hausrotschwanz) wurden jedoch festgestellt. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 10.07.2018 zu entnehmen. Innerhalb des voraussichtlichen Geltungsbereiches, insbesondere entlang der Nordseite und der Ostgrenze des Plangebietes, können mehrere Sträucher und Bäume vorgefunden werden. Auch finden sich private Gärten und eine Wiesenfläche innerhalb des Plangebietes. Diese Flächen und Gehölzstrukturen stellen ein Lebensraumpotential insbesondere für verschiedene Vogel- und Insektenarten dar.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 200 m weiter nordwestlich ("Kirnach und begleitende Gehölze nördlich Ruderatshofen", Nr. 8129-0102, Teilfläche 1, 2 und 3). An der nördlichen Grenze des Plangebietes und zu Teilen innerhalb des Geltungsbereiches entlang der "Hauptstraße" findet sich ein Bodendenkmal ("Straße der römischen Kaiserzeit", Nr. D-7-8129-0041).
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) besteht der unmittelbare Untergrund des Plangebietes aus hochwürmzeitlichem Schmelzwasserschotter, bestehend aus wechselnd sandigem, steinigem, z.T. schwach schluffigem Kies (Innere Jugendmoräne). Bodenkundlich liegt laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis —schluffkies (Schotter) vor. Laut des Geotechnischen Berichtes vom Geotechnischen Büro Udo Bosch in der Fassung vom 15.01.2021 beginnen die Schmelzwasserschotter in ca. 0,5 m Tiefe. Die Böden sind im Bereich des ehemaligen Firmengebäudes und der dazugehörigen leerstehenden Gebäude, in den Bereichen der bestehenden Wohnhäuser sowie im Bereich der vorhandenen Verkehrswege bereits versiegelt. In diesen Bereichen kann der Boden seine Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Einzig auf den unversiegelten Bereichen der einzelnen Grünflächen (Gärten, Wiese) kann der Boden seine Funktionen uneingeschränkt, bzw. auf den teilversiegelten Flächen (Kies) eingeschränkt, erfüllen. Diese Bereiche sind jedoch ebenfalls stark anthropogen geprägt (Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist laut Geotechnischem Bericht vom 15.01.2021 des Büros Udo Bosch als gut zu bewerten.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das nächstliegende Gewässer (der Bach "Kirnach") befindet sich in einer Entfernung von über 200 m. Mit Überflutungsproblemen durch Hangwasser ist auf Grund der Topografie nicht zu rechnen. Derzeit fallen auf Grund der Be-

bauung Abwässer im Plangebiet an. Niederschlagswasser kann auf Grund der bestehenden Versiegelung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt in den Untergrund versickern. Laut Geotechnischem Gutachten des Büros Udo Bosch in der Fassung vom 15.01.2021 ist die Grundwasseroberfläche in einer Tiefe von etwa 10 m unter GOK zu erwarten.

- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche mit kleinen Grünflächen, auf denen sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Insgesamt überwiegt jedoch eher die Wärmeabstrahlung durch Versiegelung. Gehölze kommen auf der Fläche vor und tragen zur Frischluftbildung und somit zur Bildung eines besseren Kleinklimas durch eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Bebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen und der freien Landschaft im Norden und Osten auf Grund der Lage am Ortsrand gut einsehbar. Als Ortsrandeingrünung dienen bereits jetzt die im Norden und Osten vorhandenen Gehölzbestände. Dem Gebiet kommt keine besondere Bedeutung für die Erholung zu, da es jedoch am Ortsrand liegt, ist der Geltungsbereich für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Planung wird der Gebietstyp von einem Mischgebiet hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Die vorhandenen Gehölze im Norden und Osten bleiben in Folge einer Pflanzbindung erhalten. Das ehemalige Firmengelände wird durch Wohnbebauung ersetzt, welche dann wiederum als potenzieller Lebensraum für Gebäudebrüter und ggf. für Fledermäuse dienen kann. Die aktuell versiegelten Firmenflächen werden im Zuge der Bebauung aufgerissen und bleiben möglicherweise zu Teilen unversiegelt (Gärten) wodurch sich neue potenzielle Lebensräume für Vögel, Säuger und Insekten bilden können. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Bei dem Plangebiet handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um eine wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude, daher ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 10.07.2018 sind jedoch einige Maßnahmen zu entnehmen, welche es zum Schutz der Arten zu beachten gilt. So sollen insgesamt vier Halbhöhlennistkästen und drei Fledermauskästen an Gebäuden im Umfeld angebracht werden. Weitere Informationen können dem o.g. artenschutzrechtlichen Kurzbericht entnommen werden.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen

Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen. Das oben beschriebene, teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegende Bodendenkmal wird durch das Vorhaben nach aktuellem Stand nicht beeinflusst, da im Vorkommensgebiet keine baulichen Veränderungen stattfinden.

- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Insgesamt ist ein Großteil des Geltungsbereiches durch bestehende Bebauung, Verkehrswege, etc. bereits versiegelt. Durch die Planung wird vermutlich ein geringer Teil dieser Flächen entsiegelt, wodurch es zu einer geringfügigen Verbesserung bzw. teilweise Wiederherstellung der Bodenfunktionen kommen kann. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind von der Planung nicht betroffen. Für die Errichtung neuer Baukörper ist die Abtragung der oberen Bodenschicht notwendig. Es kann von einem geringen Eingriff in das Schutzgut gesprochen werden.
- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit dem Vorhaben verbundene mögliche geringfügige Entsiegelung der Flächen kann die Versickerungsrate des Niederschlagswassers im Gebiet in geringem Umfang steigen. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt über Rigole abzuleiten. Ein Notüberlauf ist mit dem vorhandenen Mischwasserkanal zu koppeln.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Bereich des derzeitigen Firmengeländes kommt es insgesamt zu einer geringeren Versiegelung und daher zu einer vernachlässigbaren Erhöhung der Kaltluftbildung. Die vorhandenen Gehölze können erhalten werden und damit in geringem Umfang weiter der Frischluftproduktion dienen. Zusammengefasst wird es durch die Planung zu keinen bis zu kaum spürbaren Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort kommen.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet zwar in einem gut einsehbaren Bereich (Ortseinfahrt) statt, liegt jedoch auf einem Gebiet mit bestehender Bebauung und verlagert somit den nordöstlichen Ortsrand nicht in die freie Landschaft hinaus. Die geplante Bebauung wirkt sich somit nicht auf das Landschaftsbild aus, da es auf der Fläche nur zu einer Änderung der Bebauung kommt. Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen an der nördlichen und östlichen Bebauungsgrenze bilden aktuell bereits eine Ortsrandeingrünung und werden auch weiterhin zu diesem Zweck dienen. Dadurch entfällt eine längere Entwicklungszeit neu zu pflanzender Gehölze.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im nördlichen und östlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche sowie private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche die nördliche und östliche vorhandenen Gehölzstrukturen aufgreift und eine auflockernde Grünzone zwischen der "Hauptstraße" und der geplanten Bebauung schafft.
- 9.2.3.3 Auf der Verkehrsflächen als Begleitflächen (Begleitgrün) ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.5 Die vorhandenen Gehölze im nördlichen- und östlichen Teil des Plangebietes sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Pflanzbindung), um so die wertvollen und bestehenden Gehölzbestände als Lebensraum für verschiedene Vogel- und Insektenarten sowie als Ortsrandeingrünung zu sichern.
- 9.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.9 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- 9.2.3.11 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.12 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf ein Minimum zur Einbindung in den landschaftlichen und örtlichen Rahmen.
- 10.1.1.2 Die örtlichen Bauvorschriften für den südlichen Teilbereich werden nicht geändert, sondern entsprechen weiterhin dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach sowie das Flachdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben ebenso wie den Vorstellungen moderner Baukörper.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

- 10.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

- 10.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

- 10.1.2.4 Die Vorschriften zur Fassadengestaltung sind im Sinne des Erhalts und der Gestaltung des Ortsbildes gefasst. Auf diese Weise soll Entwicklungen, welche dem charakteristischen Ortsbild widersprechen, entgegengewirkt werden.

10.1.2.5 Durch die Festsetzung einer Gesamthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

10.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden. Es gilt die Bayerische Bauordnung in der in den Rechtsgrundlagen aufgeführten Fassung. Die Gemeinde Ruderatshofen ist sich bewusst, dass hierin die Abstandsflächen verringert wurden und demnach eine dichtere Bauweise als bisher möglich ist

10.2.2 Stellplätze und Garagen

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,45 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW Lechwerke AG, Augsburg

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Kommunale Abfallwirtschaft Ostallgäu, Marktoberdorf

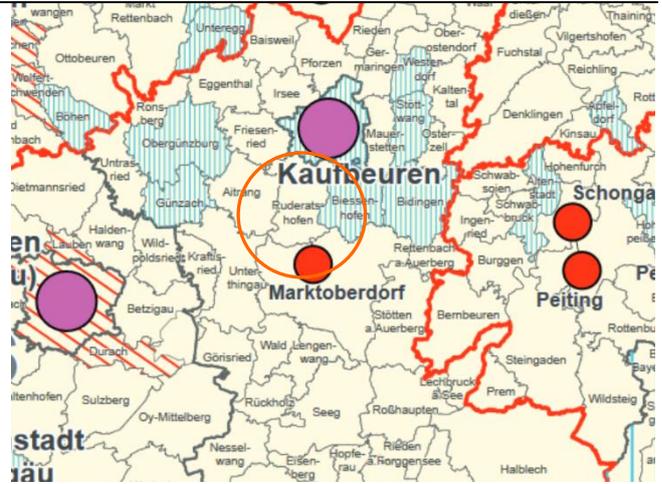
11.3 **Zusätzliche Informationen**

11.3.1 **Planänderungen**

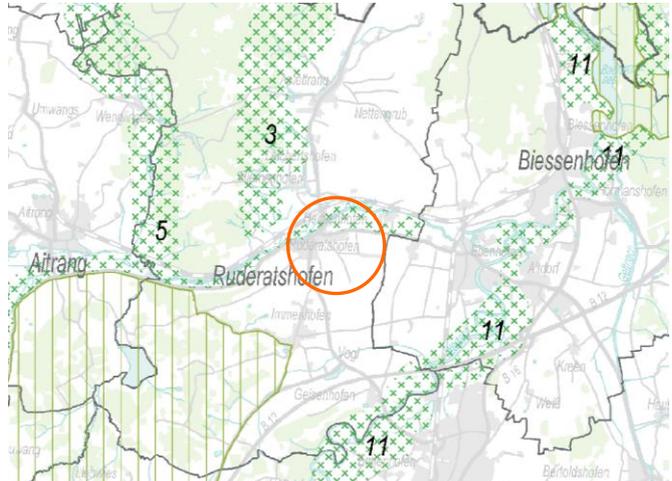
11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.05.2021 enthalten):

- Änderung der zulässigen Wand- und Firsthöhe über NHN der beiden nördlichsten Doppelhäuser
- Anpassung der Hinweise zum Artenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Niederschlagswasserentsorgung mit Verweis auf das DWA Merkblatt M 153
- Änderung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Aufnahme eines Hinweises zur angepassten Bauweise
- Anpassung der Sichtdreiecke
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung
- Redaktionelle Änderungen

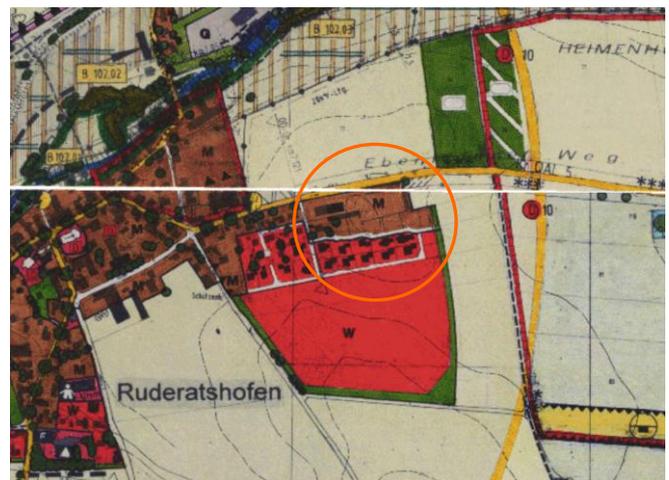
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche



Blick von Westen auf den nördlichen Bereich des Plangebietes



Blick vom nördlichen Bereich des Plangebietes Richtung Ortseingang



Blick von Westen auf den südlichen Bereich des Plangebietes



14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

14.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weifeld" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

14.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderatshofen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Weifeld" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ruderatshofen, den
(Bürgermeister Stich)

Plan aufgestellt am: 23.02.2021

Plan geändert am: 03.05.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung	Elisa Backes
Landschaftsplanung	Anja Speckle
Immissionsschutz und Projektleitung	Benjamin Buck
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasser: Benjamin Buck

.....

(i.A. Benjamin Buck)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.