

BEBAUUNGSPLAN WA „SCHWANNBERGER AREAL“



VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13a BauGB

Gemeinde: Markt Ruhmannsfelden
Landkreis: Regen

Planung:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

ALLERSDORF 26 Marktplatz 10
94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNSELDEN
FON: 09929 95778-0 FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49 FAX: 09929 95778-99

info@arch-ing-weber.de www.arch-ing-weber.de

Dieser Bebauungsplan umfasst insgesamt 27 Seiten.

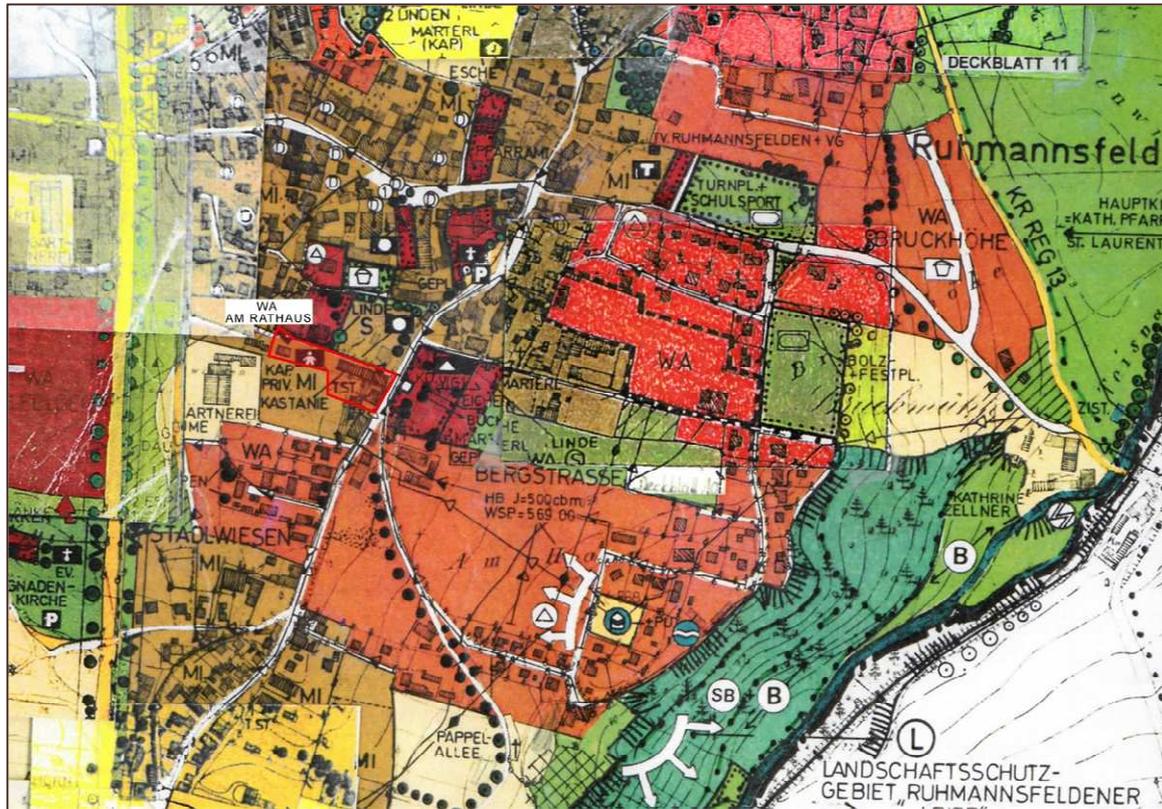
INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtspläne	4
1.1	Auszug Flächennutzungsplan Ruhmannsfelden M 1:5000	4
1.2	Lageplanübersicht M1:2500.....	5
2	Begründung zum Bebauungsplan.....	5
2.1	Aufstellung nach Vereinfachtes Verfahren §13a BauGB	5
2.2	Planungsanlass / Begründung:	5
2.3	Planungsgrundlagen:	6
2.4	Beschreibung des Baugebietes:	6
a.	<i>Lage / Zuschnitt / Umgebung:</i>	<i>6</i>
b.	<i>Ziel / Zweck und städtebauliche Auswirkungen:</i>	<i>7</i>
c.	<i>Vorhandene Nutzung:</i>	<i>7</i>
d.	<i>Betroffene Grundstücke:.....</i>	<i>8</i>
e.	<i>Biotope:</i>	<i>8</i>
f.	<i>Geländebeschreibung:.....</i>	<i>8</i>
g.	<i>Flächen und Daten:.....</i>	<i>10</i>
3	Textliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung:.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung:.....	11
3.3	Bauweise:	13
3.4	Grundstücksgrößen:	13
3.5	Gestaltung der baulichen Anlagen:.....	13
a.	<i>Hauptgebäude - Wohnhäuser:</i>	<i>13</i>
b.	<i>Geländeveränderungen / Stützmauern:</i>	<i>15</i>
c.	<i>Oberflächenbefestigungen:</i>	<i>15</i>
d.	<i>Bodendenkmäler:.....</i>	<i>16</i>
e.	<i>Aufmaß / Höhendarstellung</i>	<i>16</i>
f.	<i>Hangausbildung</i>	<i>16</i>
g.	<i>Höhenschnitte.....</i>	<i>17</i>
3.6	Duldungspflichten:.....	18
a.	<i>Zaunverbot direkt an Erschließungsstraßen:</i>	<i>18</i>
b.	<i>Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:</i>	<i>18</i>
3.7	Hinweise	19
a.	<i>Baukörperausbildung.....</i>	<i>19</i>

<i>b.</i>	<i>Alternativer Energieeinsatz</i>	19
4	Planliche Festsetzungen	19
4.1	Geltungsbereich:	19
4.2	Verkehrsflächen	19
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung:	20
4.4	Sonstige Hinweise	21
5	Grünordnerische Festsetzungen	22
5.1	Allgemein:	22
5.2	Grünflächen, Begrünung:	22
5.3	Positive Pflanzlisten:	22
<i>a.</i>	<i>Liste 1 - Bäume:</i>	22
<i>b.</i>	<i>Liste 2 - Leitgehölze:</i>	22
<i>c.</i>	<i>Liste 3 - Sträucher:</i>	23
5.4	Nicht zulässige Pflanzenarten:	23
<i>a.</i>	<i>Negativliste:</i>	23
5.5	Pflanzgebote:	23
5.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	24
5.7	Angaben zu Pflanzschema	24
6	Umweltbericht	24
7	Verfahrenshinweise	25
8	Bebauungsplan M1:500	27

1 ÜBERSICHTSPLÄNE

1.1 AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN RUHMANNFELDEN M 1:5000



1.2 LAGEPLANÜBERSICHT M1:2500



2 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1 AUFSTELLUNG NACH VEREINFACHTES VERFAHREN §13A BAUGB

Da es sich bei dem BBPL „Schwannberger Areal“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird dieser im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Der BBPL „Schwannberger Areal“ erfüllt die notwendigen Merkmale nach dem BauGB:

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da er mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung bzw. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird.

2.2 PLANUNGSANLASS / BEGRÜNDUNG:

Das ehemalige leerstehende Gewerbegebiet Schwannberger Areal in Ruhmannsfelden soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Begründet ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit:

- der deutlich gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von jungen einheimischen Familien
- die Innenverdichtung des Ortskernes Ruhmannsfelden zur Wiederbelebung der bestehenden Ortsstruktur.
- der Innerortslage mit internen Anbindemöglichkeiten über vorhandene Straßen und Wege,
- der Möglichkeit der fußläufigen Erschließung, abgerückt von den vorhandenen Gemeinde- und Erschließungsstrassen
- der naturschutzbezogenen geringwertigen Qualität des Baulandes aufgrund der langzeitigen überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet.

2.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN:

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Ruhmannsfelden vom 15.12.1983.
→ siehe Ziff. 1.1
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan geringfügig verändert. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt wird vorerst nicht durchgeführt, da diese Änderungen in der in Aufstellung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.
- Auszüge aus den vom Marktes Ruhmannsfelden überlassenen Auszüge aus der digitalen Flurkarten, Luftbildern und sonstigen Planauszügen

2.4 BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES:

a. LAGE / ZUSCHNITT / UMGEBUNG:

Die Fläche des Baugebietes zum Bebauungsplan - WA „SCHWANNBERGER AREAL“ liegt zwischen der Schulstrasse im Osten und dem Kindergartenweg im Norden. Das Baugebiet war das ehemalige Gewerbegebiet Schwannberger Areal und war bereits gut erschlossen. Es wird nordöstlich von der Schulstrasse aus über den Kindergartenweg mit bestehender Wendemöglichkeit im Westen erschlossen.

Der mittige Anschlussbereich des Bebauungsplans zum Kindergartenweg hin überdeckt etwa die vorhandene ebene Fläche, die früher als Park- und Lagerplatz genutzt wurde. Diese Nutzung ist seit längerer Zeit nicht mehr gegeben. Das Schwannberger Gewerbegebiet Areal wird, wie alle übrigen Flächen des Bebauungsplanbereiches, seit längerer Zeit als brachliegende Fläche bzw. leerstehende Gebäude geduldet. Der westliche Bereich des Bebauungsplans wurde als Grünfläche mit kleiner privater Kapelle genutzt. Analog zum geänderten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird diese verbleibende westliche Restfläche im Bebauungsplan neu überplant und definiert.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich direkt benachbart, nach derzeitigem Kenntnisstand, folgendes Baudenkmal:

D-2-76-142-24 – Dr. Stern Villa, zweigeschossiger kubusartiger Mansardwalmdachbau, mit Putzgliederung und Knoche nach Süden, 1928; Nebengebäude, eingeschossiger Flachdachbau gleichzeitig.

b. ZIEL / ZWECK UND STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN:

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude, D-2-76-142-24 – Dr. Stern Villa, wird in dieser Planung berücksichtigt. Die konkreten Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Baudenkmal, sowie der Umgebung sind sehr gering einzustufen. Die neu zu entstehenden Bauten werden durch die Festsetzungen in ihren Höhen und Firstrichtungen begrenzt und sind daher genau definiert (siehe Ziff 3.5). Somit kann eine befürchtete Überschattung bzw. Fassaden-Überhöhung gegenüber der alleinstehenden Dr. Stern Villa ausgeschlossen werden.

Ebenso wird das direkt benachbarte Gebäude (Parzelle 5 Bereich C) gegenüber der jetzigen vorhandenen Bestandsbebauung nur geringfügig geändert. Die traufseitige Ausrichtung des Gebäudes zum Kindergartenweg und Dr. Stern Villa, schließt zudem eine überhöhte direkte Gegenüberstellung zu dem unter Denkmalschutz stehendem Gebäude aus. Die benachbarten neu zu entstehenden Bauten werden ebenso in ihrer Bauausführung festgesetzt. Für die Bauparzelle 5 gelten nur die folgenden Dachformen: Satteldächer / Walmdächer / Flachdächer und Tonnendächer.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Auswirkungen auf die Ortsbildwirkung als annehmbar anzusehen, da eine Übertragung der bestehenden Höhen ausgeschlossen wird und somit die neu zu entstehenden Gebäuden im innerörtlichen Kern kaum hervorwirken. Durch diese Anpassung an der bereits vorhandenen städtebaulichen Silhouette wird eine hervorhebende Fernwirkung der Neubauten ausgeschlossen. Die Einzelhausbebauung im westlichen Bereich des Areals passen sich gleichermaßen der umliegenden Ortsbildwirkung an und dienen der städtebaulichen Nachverdichtung.

Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass dieser BBPL eine innerörtliche Verdichtung stärkt. Der Markt Ruhmannsfelden muss ebenso wie weitere Kleinstädte und Gemeinden im niederbayerischen Raum mit Leerstand und Aufgabe innerörtlicher bestehender Gebäuden und Areale kämpfen, verursacht durch den demografischen Wandel und der bestehenden Bevorzugung und Nachfrage nach neuen Baugebieten durch Bauherren und Bauträgern.

Die Festsetzung der möglichen Ausführung der Dächer mit metallischen Deckung, bleibt weiterhin bestehen. Der Markt Ruhmannsfelden möchte diese Möglichkeit der Ausführung offenlassen obwohl ihnen bewusst ist, dass diese Festsetzung nicht die historischen und städtebaulichen Gestaltungsmerkmalen der Schulstrasse entspricht. Um eine Negativentwicklung ausdrücklich zu verringern und einzuschränken, werden die metallische Deckung in ihren Farbausführungen begrenzt auf gedeckten rot und ziegelrot Tönen. Diese Gestaltungseinschränkung versichert eine Minimierung der möglichen, negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, da sich die historischen Gestaltungsmerkmale in der Farbgebung gleichen und der historischen Entwicklung entsprechen.

c. VORHANDENE NUTZUNG:

Die überplanten unbebauten Flächen (der frühere Park- und Lagerplatz und der Grünbereich mit Kapelle) werden bis dato als Grün und Parkplatzfläche genutzt. Der bestehende bebaute Bereich zur Schulstrasse hin steht seit Jahren leer.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSFELDEN
LANDKREIS : REGEN

d. *BETROFFENE GRUNDSTÜCKE:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans WA „SCHWANNBERGER AREAL“ umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Ruhmannsfelden:

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Eigentumsart/Nutzung</u>	<u>Grundstücksgröße in m²</u>
57	Privateigentum/bestehende Gebäude	= 317
58	Privateigentum/besteh. Gebäude/ Parkplatz	= 1.671
379/2	Privateigentum/besteh. Gebäude/ Lagerplatz	= 910
379/7	Privateigentum/besteh. Gebäude/ Parkplatz	= 529
59 Teilfläche	Gde.- Eigentum/„Kindergartenweg“ Verkehrsfläche	= 585
Gesamtfläche		
zum BBPL WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in m ²		= 4.012

e. *BIOTOPE:*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „SCHWANNBERGER AREAL“ liegen keine kartierten Biotope oder sonstige Schutzgebiete.

f. *GELÄNDEBESCHREIBUNG:*

Die derzeitigen Geländeflächen haben Hangneigungen von

- bis zu 5% im westlichen Bereich des Grünbereiches und Kapelle
- ca. 5 % - 8% im nördlichen und nordöstlichen Bereich

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 528 bis 534 m ü.N.N.

Erschließung Sparten:

Verkehr / Fußgänger:

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet an die innerörtlichen Gemeindestrassen Schulstrasse durch den bestehenden Kindergartenweg angebunden. Die Stichstraße ins Baugebiet (durch Grundstück 58 und 379/2) beginnt im Norden an den Kindergartenweg und endet nach ca. 30 m mit einem Anlieger-Parkbereich mit Wendemöglichkeit. Ausgehend von der Erschließungsstraße ist ein befahrbarer Fußweg zu dem geplanten Hackschnitzlebunker parallel an der südlichen Seite der geplanten Gebäude und ein Zugang zu den geplanten Mehrfamilienhäusern im Osten geplant.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSFELDEN
LANDKREIS : REGEN



Entlang der Nordseite des neuen Bebauungsplanbereiches wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Bestand um eine langgezogene Grundstücksfläche zurückgenommen und dient als Stellplätze. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauungsmöglichkeit werden die nordwestliche und südwestliche zu bebauende Grundstücksbereiche der Fl.Nr. 58 und Fl.Nr. 379/7 mit einer 5,00 m breiten Zufahrt an die neue Erschließungsstraße angeschlossen.

Sparten:

Das gemeindliche Trinkwasserversorgungsnetz wird ins nordwestliche Baugebiet erweitert. Anbindepunkte und evtl. Ringerschließungen werden entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten projektiert. Ebenso die notwendige Ausstattung zur Löschwasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung ist über Mischwassersammelleitung mit Einleitung in dem vorhandenen Kanalnetz des Marktes Ruhmannsfelden vorgesehen.

Die Stromversorgung ist über die Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes der überörtlichen Versorgung durch das Bayernwerk geplant.

Die Telekommunikations- und Datenübermittlungsanlagen werden über das vorhandene Kabelnetz durch entsprechende Erweiterungen hergestellt.

Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Für die Grundversorgung mit Löschwasser des im BBPL ausgewiesenen Gebietes muss eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden im Umkreis von 300m verfügbar sein, dabei soll die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von 100m erreicht werden können.

Die notwendige Löschwassermenge wird über Hydranten auf dem Trinkwassernetz sichergestellt.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5bar aufweisen und sind nach Möglichkeit als Oberflurhydranten auszuführen. Dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Die Trinkwasserleitungen möglichst als Ringschlüsse ausgeführt werden, um einen Ausfall der Löschwasserversorgung zu vermeiden.

Bei Festlegung der Hydrantenstandorte ist der zuständige Feuerwehrkommandant zu hören.

Abfallwirtschaft:

Die Zufahrtstraße Kindergartenweg kann durch die geringe Breite und geringe Wendemöglichkeit mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht befahren werden. Eine andere Ausführungsmöglichkeit der Wendepalte am Ende der Sackgasse Kindergartenweg ist durch die Bestandbebauung nicht möglich.

Deswegen sind die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Grundstücke ebenfalls an die Schulstrasse zu stellen.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSELDEN
LANDKREIS : REGEN



g. *FLÄCHEN UND DATEN:*

Fläche des Geltungsbereiches:

WA Wohnbaufläche - 5 Parzellen	2.920 m ²
Strassenfläche Stichstrasse, inkl. befahrbarem Gehweg, Parkplätze und Zufahrten Fl.Nr 379/7 und 58	406 m ²
Fusswegfläche	11 m ²
Kindergartenweg als Erschliessungsstr. mit Wendehammer	585 m ²
Vorbehaltsfläche/Parkplätze - Ausbau Kindergartenweg im Norden	90 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich BBPL	4.012 m ²

Alle Flächenangaben entstammen den elektronisch, aus den überlassenen Lageplänen, ermittelten Flächen.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

 2 WHG	=	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO ¹ mit max. 2 Wohnungen je Parzelle
 Mehrfamilienhaus	=	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO ¹ mit max. 6 Wohnungen je Parzelle
 Mehrfamilienhäuser	=	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO ¹ mit max. 20 Wohnungen je Parzelle

3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

 GRZ 0,3	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,30
II	=	max. 2 Vollgeschosse Nebengebäude eingeschossig
 GRZ 0,3	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,30
III	=	max. 3 Vollgeschosse Nebengebäude eingeschossig

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

WA3

GRZ 0,5 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,50

U+II+D = Untergeschoss (= talseitig sichtbares
Hanggeschoss)
Erdgeschoss und Obergeschoss
und Dachgeschoss
→ max. 4 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig



Erläuterungsskizze Hanggeschoß

GRZ 0,5 → Die Obergrenzen des Absatzes 1 §17 der BauNVO wird im WA3 überschritten. Dies ist zu begründen durch:

- Der bereits bestehenden Gebäudestruktur, die nun überbaut wird (Bestand war bereits 1. August 1962 bebaut - § 17 Absatz 3)
- Die besondere städtebauliche Nutzung zur Nachverdichtung des Innenbereiches.

Da es sich im WA3 ausschließlich um eine Überbauung der bereits bestehenden Gebäudestruktur handelt, verbessert diese Baumaßnahme die Nachverdichtung des Stadtkernes Ruhmannsfelden (siehe Ziff 2.4 b)

Eine Ausgleichung dieser Überschreitung ist nicht notwendig, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ebenso sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auszuschließen und die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht geändert zum bestehenden Status.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSELDEN
LANDKREIS : REGEN

3.3 BAUWEISE:

O = offen, nur Einzelhäuser zulässig

3.4 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN:

Mindest-
Grundstücksgrösse = für freistehendes Einzelhaus: 360 m²

3.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

a. HAUPTGEBÄUDE - WOHNHÄUSER:

Wohngebäude Parzellen 1, 2 und 3 – WA 1:

- Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldächer 5° bis 18° Dachneigung
- Dachdeckung: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – metallische Deckungen in gedeckten Rottönen oder Ziegelrotönen, nicht glänzend oder reflektierend.
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche
- Dachüberstände: umlaufender Dachüberstände von bis 0,5m Breite.
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen: Max. traufseitige Wandhöhe 8m ab vorhandene Straßenoberkante bzw. 6,00m ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut
max. firstseitige Wandhöhe bei Pulldächern: 7,5m gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.

Wohngebäude Parzellen 4 – WA 2:

- Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldach 5° bis 18° Dachneigung

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSELDEN
LANDKREIS : REGEN



Dachdeckung: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – metallische Deckungen in gedeckten Rottönen oder Ziegelrotönen, nicht glänzend oder reflektierend.

Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche

Dachüberstände: umlaufender Dachüberstände von bis 0,5m Breite.

Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

Wandhöhen: max. traufseitige Wandhöhe: 9,50m gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
max. firstseitige Wandhöhe bei Pultdächern: 10,5m gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut

Wohngebäude Parzellen 5 – WA 3:

Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Flachdächer und Tonnendächer
Die BBPL vorgegebenen Firstrichtungen sind für Bauparzelle 5 bindend.

Dachdeckung: Baufenster A: metallische Deckungen / Flachdachabdichtung
Baufenster B: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – in gedeckten Ziegelrotönen, nicht glänzend oder reflektierend.
Baufenster C: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – in gedeckten Ziegelrotönen, nicht glänzend oder reflektierend.
Baufenster D: metallische Deckungen in gedeckten Rot- und Grautönen – nicht reflektierend.

Dachüberstände: Traufseitiger Dachüberstände von bis 1,0m Breite / Giebelseitige Dachüberstände von bis 1,5m Breite

Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche

Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

Wandhöhen: es gelten die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. jeweils gemessen ab vorhandene Straßenoberkante bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
Zusammenfassend gelten für Parzelle 5 die folgenden max. traufseitigen Wandhöhen ab geplantem Gelände Schulstraße.

- Baufenster A: Wandhöhe max. 3,7m (d.h. 537m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 533,3m ü.N.N.)
Baufenster B: traufseitige Wandhöhe max. 9,1m (d.h. 542,5m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 533,4m ü.N.N.)
Baufenster C: traufseitige Wandhöhe zur Schulstraße max. 9,5m // traufseitige Wandhöhe zu Kindergartenweg max. 10,7 (d.h. 543m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkoten: Schulstraße 533,5m ü.N.N. und Kindergartenweg 532,5m Ü.N.N.)
Baufenster D: traufseitige Wandhöhe, ab geplantem Gelände Kindergartenstraße, max. 12,5m (d.h. 543,5m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 531m ü.N.N.)

jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut

Nebengebäude für Parzellen 1 bis 5 - WA 1 / WA 2 / WA 3:

Nebengebäude wie Garagen, Carports, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer

Wandhöhe: max. 3,00 m ab geplantem Gelände; Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut oder Dachform Flachdach eben max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun
ohne Sockel an den Straßenseiten
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm

b. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / STÜTZMAUERN:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 150 cm zulässig.

Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) sind teilweise vorhanden und können in der gleichen Neigung ergänzend hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern, Betonmauern und geschichtete Betonfertigteile-Füllsteinwände, die einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 50cm aufweisen, sind bis eine max. Höhe von 150cm zulässig, sofern im BBPL nicht anders festgesetzt.

c. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSFELDEN
LANDKREIS : REGEN



Vorgeschlagene Beläge:	Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä. Schwarzdecken: nicht zulässig Hochborde: nicht zulässig
Einfassungen:	Graniteinzeiler, Granitleistensteine
Stellplätze:	Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Pro Parzelle 1,2 und 3 sind maximal zwei Stellflächen auszubilden. In Parzelle 4 sind maximal sechs (6) Stellflächen auszubilden. In Parzelle 5 sind maximal zwanzig (20) Stellflächen auszubilden.
Regenrückhaltung:	Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m ³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

d. BODENDENKMÄLER:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regensburg zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

e. AUFMAß / HÖHENDARSTELLUNG

Als Bestandteil der Baugenehmigung muss ein Aufmaß des Urgeländes (mindestens einem Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluss an die öffentliche Erschließung = Straße) dem Bauantrag beigelegt werden.

Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK-Rohfußböden bei den zulässigen Geschoßen mind. 2-fach (links und rechts dem Bauwerk) zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen (1. Bestand, 2. Planung)

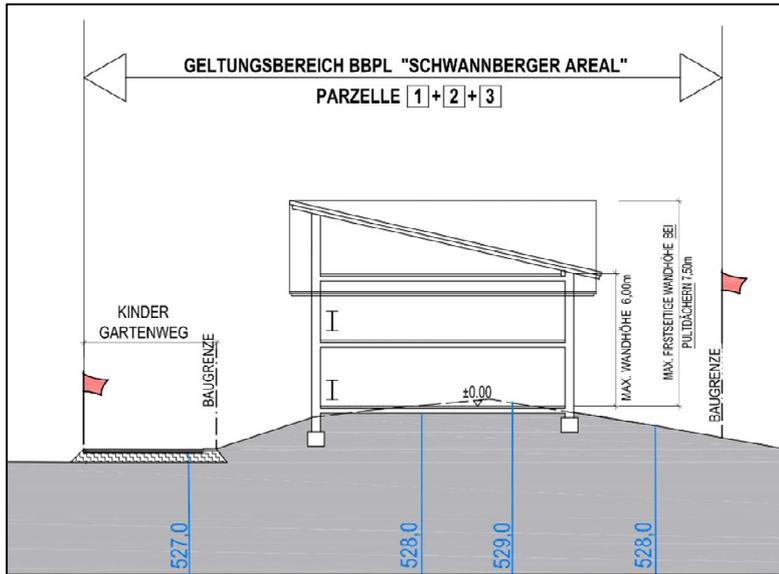
f. HANGAUSBILDUNG

Die Hangausbildung ist in Zusammenhang mit der Ausbildung der First- und Wandhöhen unter Ziffer 3.5 sowie der Geländegestaltung unter Ziffer 3.5 b) entsprechend anzupassen.

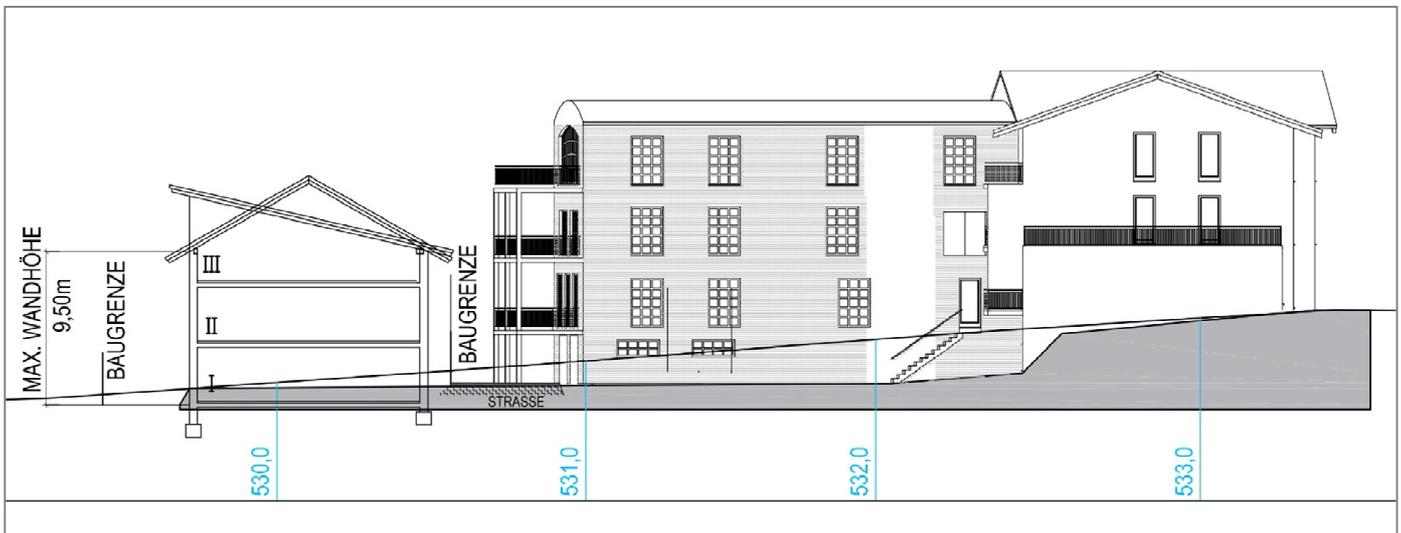
g. HÖHENSCHNITTE

Ohne Maßstab! Nur zur Veranschaulichung!

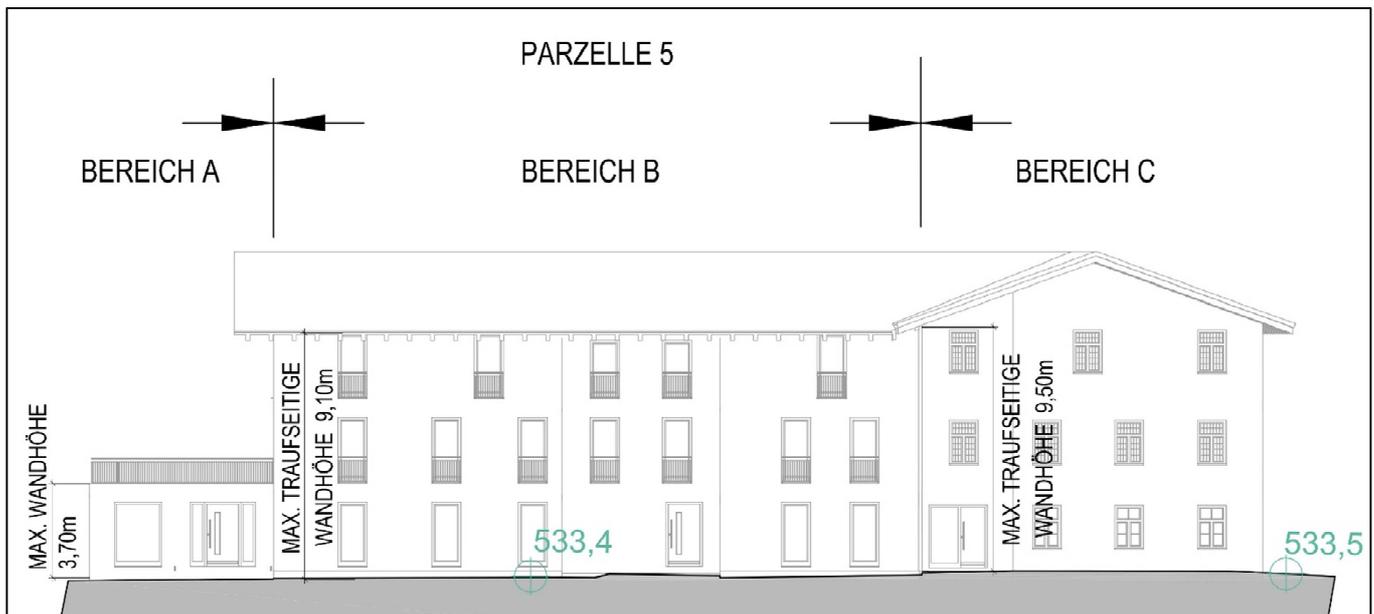
- Höhenschnitt S1 - für Parzelle 1, 2 und 3



- Höhenschnitt S2 - für Parzelle 4 und 5



- Ansicht von Osten (Schulstrasse)



3.6 DULDUNGSPFLICHTEN:

a. ZAUNVERBOT DIREKT AN ERSCHLIEBUNGSSTRABEN:

Für Parzelle 5 entlang den Erschließungsstraßenseiten Kindergartenweg und Schulstraße hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

Für Parzellen 1, 2, 3 und 4 sind nur absolut notwendige Zäune zur entstehenden Erschließungsstraße und im Bereich der bestehenden Straße Kindergartenweg in einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

b. DULDUNGSPFLICHT PRIVATER UND ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschließlich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.

3.7 HINWEISE

a. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

Empfohlen wird:

- Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen
- Damit weniger Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Außenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Haus gering sein.

b. ALTERNATIVER ENERGIEEINSATZ

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen
- Wärmerückgewinnung durch Zwangslüftung - Entlüftung
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik – Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netz-einspeisung
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämmmaßnahmen, mind. Niedrigenergiehausstandard
- Einsatz von energiesparenden Straßenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten

4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

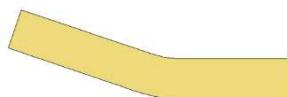
4.1 GELTUNGSBEREICH:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

4.2.1



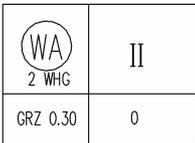
öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit bituminöser Decke)

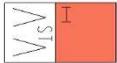
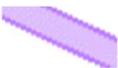
4.2.2



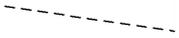
Private Straßenverkehrsfläche (mit bituminöser Decke oder Pflasterfläche)

4.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 4.3.1  Allg. Wohngebiet / 2 Vollgeschosse
 max.2 Wohnungen

 GRZ max. 0,30 / offene Bauweise
 Siehe auch Ziff. 3.!
- 4.3.2  geplanter Gebäudestandort mit Angaben der vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung - Ausnahme ist Bauparzelle 5; Bereiche A bis D; Hier gilt die im BBPL dargestellte Firstrichtung als bindend.
- 4.3.3  vorgeschlagener Standort von Garagen- u. Nebengebäuden; I = eingeschossig,
 Festsetzung: Angabe von Zufahrt und Stellplatz (ST) mit Stellplatztiefe vor Garage von mind. 5,50 m
- 4.3.4  Baugrenze
- 4.3.5  Höchstgrenze: II
 = maximal 2 Vollgeschosse.
- 4.3.6  Stellplätze
- 4.3.7  festgesetzte Höhenkote für geplante Oberkante Straße
- 4.3.8  festgesetzter Bereich für senkrechte Stützmauer über 150cm bis 220cm

4.4 SONSTIGE HINWEISE

- 4.4.1  geplante neue Grundstücksgrenzen
- 4.4.2  Parzellen-Nummer
- 4.4.3  geplanter Standort Carport / Überdachung für Stellplätze
- 4.4.4  533,5
nachrichtliche Höhenkote für vorhandene Straßenoberkante
- 4.4.5  Abgrenzung verschiedener Nutzungen innerhalb des BBPL

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 ALLGEMEIN:

Die hier festgesetzten Pflanzungen sind in der nach der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen, sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen

5.2 GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG:

5.1.1



zu pflanzende Bäume nach Liste 1 allgemeine Begrünung in privaten Grünflächen und als Haus- und Obstbäume; die im BBPL dargestellten Standorte der Bäume werden empfohlen

5.1.2



geplanter Standort für zu pflanzende Sträucher auf privaten Grünflächen nach Liste 3; die im BBPL dargestellten Standorte der Gehölze werden empfohlen

5.3 POSITIVE PFLANZLISTEN:

a. LISTE 1 - BÄUME:

Quercus robur - Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Tilia cordata - Winter-Linde

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Ulmus glabra - Berg-Ulme

Fraxinus excelsior – Esche

Einheimische Obstgehölze:

Hochstämme Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche, Quitte

mind. Hochstamm 12 - 14, mind. 2xv m.B.

b. LISTE 2 - LEITGEHÖLZE:

Sorbus aucuparia - Eberesche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Betula pendula -Sandbirke

Alnus - Erle

mind. Sol. 3xv m.B.

c. LISTE 3 - STRÄUCHER:

Rosa Canina - Hundsrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Corn. sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Sträucher in Gruppen mit mind. 2xv

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken:

- Eingrünungen-Gewächse bis 2 m Wuchshöhe: mind. 0,5 m
- Eingrünungen-Gewächse über 2 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen bis 4 m Wuchshöhe: mind. 2,0 m
- Baumpflanzungen über 4 m Wuchshöhe: mind. 4,0 m

5.4 NICHT ZULÄSSIGE PFLANZENARTEN:

Bepflanzungen im öffentlichen Bereich unterliegen der Pflanzliste des Bundesgesundheitsministeriums und des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministeriums für Jugend, Familien und Gesundheit vom 10.03.1995, MABL 1976, S. 574, ist Bestandteil der Negativliste für den öffentlichen Bereich.

a. NEGATIVLISTE:

Alle nicht heimischen Koniferen-Arten (z.B. Scheinzypressen, Thujen, Blaufichten, etc.).

Alle Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

5.5 PFLANZGEBOTE:

Je Grundstück ist mindestens ein Hausbaum aus Liste 1 zu pflanzen mit min. Pflanzqualität für Bäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 – 16 cm, mind. 3xv, m.B.

Freie Grünflächen sind als natürliche Blumenwiesen mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 19) anzulegen.

Ebenso ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Mindestanforderungen der Pflanzqualitäten sind:
Sträucher: Höhe mind. 60 – 100cm, 3 - Triebe, 2xv
Solitärgehölze: Höhe mind. 100 – 150cm, 3xv, m.B.

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSELDEN
LANDKREIS : REGEN

5.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Gehölzentnahme außerhalb der Vogelbrutzeiten - Gehölzentnahme soll daher im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden.

5.7 ANGABEN ZU PFLANZSCHEMA

An der neu zu entstehenden Parzellen entlang des Kindergartenweges (Parzellen 1; 2 und 3) muss die Grenze entlang mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, mit Ausnahme der Einfahrtbereiche.

Es sind bei der Grenzbepflanzung zum Kindergartenweg Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Kornelkirsche *Cornus*
Kornelkirsche *Cornus Mas*
Blut-Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hasel *Corylus avellana*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Wildrosen *Rosa multiflora*
Strauchweiden *Salix caprea*
Holunder *Sambucua nigra*
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
Schneeball *Vibrum opulus*

Als Pflanzqualität ist (mit Ausnahme der Weiden) mindestens zu verwenden:

2 x v., o.B., 125 – 150

Weiden als Stecklinge

Stellplatzreihen und Stellplatzansammlungen sind durch Baumpflanzungen zu unterbrechen (1 Baum pro 4 Stellplätze) – die im BBPL dargestellten Baumstandorte an Stellplätzen und Stellplatzansammlungen sind als Festlegung zu verstehen.

6 UMWELTBERICHT

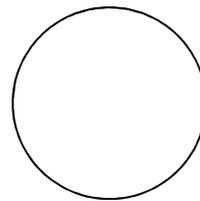
Der Bebauungsplan WA „SCHWANNBERGER AREAL“ hat keine Umweltauswirkungen.

Das WA „SCHWANNBERGER AREAL“ stellt eine Aktualisierung und teilweise Neugliederung von bereits überplanten Bauflächen dar.

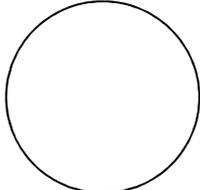
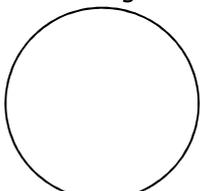
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

7 VERFAHRENSHINWEISE

1	Der Marktrat Ruhmannsfelden hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in Ruhmannsfelden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2	Zu dem Bebauungsplans WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in der Fassung vom 15.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2018 bis 10.04.2018 beteiligt.
3	Der Bebauungsplan WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in der Fassung vom 15.02.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2018 bis 10.04.2018 öffentlich ausgelegt.
4	Der Bebauungsplans WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in der Fassung vom 22.05.2018 wurde nach Einfügung der Änderungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange geändert.
5	Zu dem zweiten Auslegungsentwurf des BBPL WA „SCHWANNBERGER AREAL“ in der Fassung vom 22.05.2018 wurde vom Marktrat am eine Auslegung als verkürztes Verfahren beschlossen.
6	Der zweite Auslegungsentwurf des BBPL WA „SCHWANNBERGER AREAL“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom bis einschließlich..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
7	Der Markt Ruhmannsfelden hat mit Beschluss des Marktrates vom2018 den Bebauungsplan WA „SCHWANNBERGER AREAL“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2018 als Satzung beschlossen. Ruhmannsfelden, den Markt Ruhmannsfelden: Werner Troiber 1. Bürgermeister



Siegel

8	<p>Ausgefertigt: Ruhmannsfelden, den</p> <p>Markt Ruhmannsfelden:</p> <p>Werner Troiber 1. Bürgermeister</p> <div style="text-align: center;">  Siegel </div>
9	<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan WA „SCHWANNBERGER AREAL“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.</p> <p>Ruhmannsfelden, den</p> <p>Markt Ruhmannsfelden:</p> <p>Werner Troiber 1. Bürgermeister</p> <div style="text-align: center;">  Siegel </div>
10	<p>Planungsablauf:</p> <p style="margin-left: 40px;">1.Entwurfaffung: Allersdorf, 15.02.2018 2.Entwurfaffung: Allersdorf, 22.05.2018</p> <p style="margin-left: 40px;">Fassung Satzungsbeschluss: Allersdorf, _____.____.2018</p> <p style="margin-left: 40px;">Planfassung: Allersdorf, _____.____.2018</p> <p>Planung:</p> <p><u>ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB</u> <u>STADTPLANER</u> ALLERSDORF 26 Marktplatz 10 94262 KOLLNBURG 94239 RUHMANNFELDEN FON: 09929 95778-0 FON: 09929 95778-0 FAX: 09929 95778-49 FAX: 09929 95778-99 e-mail: info@arch-ing-weber.de</p>

8 BEBAUUNGSPLAN M1:500

