



GEMEINDE RUDERATSHOFEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 „UNTERFELD“ ORTSTEIL APFELTRANG

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
geändert
Endfertigung:

23.01.2023
01.08.2023
17.09.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
**Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR**
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Ruderatshofen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom .2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeld“ im Ortsteil Apfeltrang als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 00.00.2022.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 354/2, 355/6, und 355/8, ~~355/9 und 355/10~~, Gemarkung Apfeltrang.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird **bei Dachneigung von 20° - 25° mit 5,70 m und bei einer Dachneigung von 35 - 38 ° mit 4,50 m** festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes(OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Bei Bestandsgebäuden zählt die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Diese ist bei Erweiterungs- oder Ersatzbauten heranzuziehen.

§4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
3. Die Mindestgrundfläche von Einzelhäusern wird **gemäß** § 16 Absatz 2, Satz 1, BauNVO auf mindestens 60 m² festgesetzt.

§ 5

Garagen, Nebenanlagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, **mit Ausnahme der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen** errichtet werden. **Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung darf der Garagenbaukörper nur in der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.**
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
4. Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze zu errichten.
5. Garagen sind mit Satteldächern oder extensiv begrünten Flachdächern zu errichten. Wenn diese an das Hauptgebäude angebaut werden so sind diese in der gleichen Dachneigung zu errichten. Freistehende Garagenbaukörper sind mit Dachneigungen von 18° bis 24° zulässig.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für Dachneigungen von 20° - 25° wird eine Wandhöhe von 5,70 m, für Dachneigung von 35° bis 35° eine Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt.
2. Materialien/ Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Bondachsteine vorgeschrieben.

Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.
3. Der Dachüberstand beträgt bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite min 0,60 m bei Garagen und Nebengebäuden min. 0,40 m.
4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich sowie Holzverschalungen zugelassen. Hauptgebäude sind auch in Holzbauweise zugelassen
5. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
6. Dachaufbauten, wie Gauben, sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden.
 - 6.1 Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Quergiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten und muss mindestens einen Versatz zur Außenwand von 1,50 m einhalten. Die Wandhöhe des Quergiebels wird auf 5,0 m festgesetzt, gemessen ab OK FFB im Erdgeschoss.
 - 6.2 Zwerchgiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der Gebäudelänge. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Quergiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten. Für die Wandhöhe des Quergiebels wird 5,0 m festgesetzt.
 - 6.3 Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mind. 1/5 länger als die Giebelseite geplant werden.

§ 7 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Sockellose, für Kleintiere durchlässige (mind. 15 cm bodennaher Freiraum) Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne sockellose Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten und Hecken zugelassen. Die Zäune dürfen dabei höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
Soweit Einfriedungen an die freie Landschaft grenzen oder darauf einwirken, sind sie mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dicht einzupflanzen.
3. Garagenzu- und -ausfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 9 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Pflanzgebote:
Außerhalb der privaten Grünflächen sind auf den Baugrundstücken mindestens 15 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen. Die sonstigen, nicht befestigten Flächen sind zu begrünen.

~~2. Freiflächengestaltungsplan:~~

~~Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.~~

2. Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
3. Die Eingrünungsmaßnahmen haben binnen 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen.
4. Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

§ 10

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern

§ 11

Hinweise

1. Pflanzliste:
Als standortgerechte und heimische Gehölze können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, StU mindestens 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, StU mindestens 12-14

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Obstbäume: Mindestqualität: Stammbusch oder Hochstamm

Sträucher: Mindestqualität: 3-5 Triebe, 100-150 cm,

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fremdländische Gehölze (z. B. Thujaarten) sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2. Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen enthält.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

~~Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind ortstypisch und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und daher nach § 906 BGB entschädigungslos hinzunehmen. Dies umfasst auch die Gülleausbringung, Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie Milchtransporte auch zu Nachtzeiten.~~

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehört die Ausbringung von organischem und mineralischem Dünger, die Weideviehhaltung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Betriebsverkehr sowie die Futterernte.

Der Betrieb des nahe des Plangebiets gelegenen Fahrsilos auf Flurnummer 355/4 darf nicht eingeschränkt werden.

Die Beeinträchtigungen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten.

3. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG.

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

4. Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung, z. B. zur Dachbegrünung, zuzuführen.

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Überflutung infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, 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.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeld“ Ortsteil Apfeltrang der Gemeinde Ruderatshofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Ruderatshofen,

Johann Stich
Erster Bürgermeister