



GEMEINDE RUDERATSHOFEN

INNERORTSBEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „OT APFELTRANG“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

23.04.2024
16.09.2025

Städtebaulicher Teil

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

Präambel

Die Gemeinde Ruderatshofen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a 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 Innerortsbebauungsplan „OT Apfeltrang“ als

S A T Z U N G

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des Innerortsbebauungsplans gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Satzung bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 20, 22, 22/1, 22/2, 22/3, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 35, 36, 36/1, 37/2, 37/3, 42, 44, 48, 52, 64, 67/2, 69/2, 71/1, 72/2, 75, 80, 82, 82/3, 83/1, 90, 91/2, 92, 93, 94, 96, 104/5, 104/6, 132, 132/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 3/1, 3/2, 30, 31, 39, 39/1, 63, 63/3, 66, 67, 67/1, 69, 71, 72, 72/8, 73/2, 76, 78, 81/4, 84, 85, 87, 103/7, 104, 131/7, 138/4, 356, 421/9, 430, 603/5, der Gemarkung Apfeltrang.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Apfeltrang Nord-Ost wird zum Teil ersetzt.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Erhaltung des Ortsbilds gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und das Landschaftsbild des Ortsteils Apfeltrang prägen und von städtebaulicher Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Diese Bereiche sind mit dem Buchstaben E gekennzeichnet.
- 1.2 Im Bereich des Erhaltungsbereiches, bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Ausgewiesene Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht und werden durch den jeweiligen Gebietscharakter im Rahmen des § 34 geregelt.
- 2.2 Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m² netto Verkaufsfläche begrenzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 ist eine Bebauung mit II Vollgeschossen vorgeschrieben, wobei die Wandhöhe von mindestens 6,00 m sowie maximal 7,00 m einzuhalten ist. Ein sich durch Dachausbau ergebendes drittes Vollgeschoss ist zulässig.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1a sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben wobei die Wandhöhe von mindestens 5,50 m sowie maximal 6,00 m einzuhalten ist. Ein sich durch Dachausbau ergebendes drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig. Die zulässige GRZ wird auf 0,60 festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,40.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) der erhaltenswerten Gebäude im Bereich der Nutzungsschablone 1 im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,10 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Die Wandhöhe wird im Bereich der Nutzungsschablone 1 im Bereich der erhaltenswerten Gebäude gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Außerhalb dieser Bereiche wird die Wandhöhe gemessen von der mittleren Geländehöhe an der straßenseitigen Fassade bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Für den Geltungsbereich der Nutzungsschablone 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, im Bereich der Nutzungsschablone 1a eine GRZ von 0,60 festgesetzt.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen werden für die Bereiche der Nutzungsschablone 1, 1a und 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 60% Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen zugelassen.

Bei Grundstücken, die über den festgesetzten Geltungsbereich hinausgehen ist die Grundstücksfläche die innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei den Berechnungen heranzuziehen.

Für Einzelhäuser wird eine Grundfläche von mindestens 80 m² festgesetzt.

4. Bauweise

- 4.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Die offene Bauweise gilt nicht, wenn durch die Festsetzung einer Baulinie an eine seitliche oder rückwärtige Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
- 4.3 Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind ausgeschlossen. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 und 1a sind nur Einzelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind ausgeschlossen.
- 4.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen/Baulinien gemäß §23 BauNVO.
- 4.5 Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 20, 91/2, 82/3, 71/1, 69/2, 63 und 36 kann ein Abrücken von der Baulinie im Umfang von +/- 1,0 m aus städtebaulichen Gründen im Rahmen einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung dargestellt.
- 4.6 Stellplätze und Tiefgaragen mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Garagen, Carports, Einhausungen von Tiefgaragen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich seitlicher oder rückwärtiger Baulinien. Dieser von einer Bebauung freizuhaltende Bereich beschränkt sich auf die Länge der seitlichen oder rückwärtigen Baulinie und einer von der Baulinie aus gerechneten Tiefe von 5 m.

Sämtliche in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen sind zudem nicht innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

- 4.7 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Balkone bis 1,50 m überschritten werden.
- 4.8 Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte **und privilegierte Vorhaben nach §35 BauGB** können die festgesetzten **Baugrenzen und Baulinien** überschritten werden bzw. auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.9 Die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden. Dies gilt nicht bei den festgesetzten Baulinien.
- 4.10 Die Festsetzungen 4.1 bis 4.9 gelten ausschließlich in Verbindung und unter Beachtung mit den in Absatz 12 Hochwasserangepasste Bauweise getroffenen Festsetzungen.

5. Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grenzgaragen, Stellplätze und Nebengebäude an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Diese müssen einen Grenzabstand von **6,0 m** einhalten.
- 5.2 Bei Wohngebäuden wird je angefangene 25 m Länge, der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,50 m zugelassen. Wenn ein Grundstück an zwei öffentlichen Straßenräumen anliegt so ist je Erschließungsstraße eine Zufahrt auf das Grundstück in der vorgeannten Breite zulässig. Bei Garagen die in das Bestandsgebäude bzw. den Ersatzbau integriert werden, darf die maximale Breite der Zufahrt 6,0 m betragen
- 5.3 Bei Mehrfamilienhäusern ab der 6. Wohneinheit sind mind. 70 % der erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage zu errichten oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Die Zufahrt ist dabei in das Hauptgebäude zu integrieren oder als Einhausung mit Satteldach auszuführen. Für die bestehende Anzahl der Wohneinheiten auf dem Baugrundstück besteht Bestandsschutz.
- 5.4 Soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, gilt die Regelung nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO, wobei die Dachneigung der Satteldächer auf max. 30° begrenzt wird. **Rückwärtige und straßenabgewandte Garagen und Grenzgaragen sind gemäß der Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Ruderatshofen in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung zulässig.**
- 5.5 Stellplätze und Zufahrten bei Wohngebäuden sind grundsätzlich als sickerfähige Beläge auszuführen.

5.6 ~~Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze und pro Ferienwohnung/Gästezimmer mindestens 1,0 Stellplätze nachzuweisen.~~ Je 3 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdischer Besucherstellplatz herzustellen.

5.7 Ergänzend gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Ruderatshofen in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

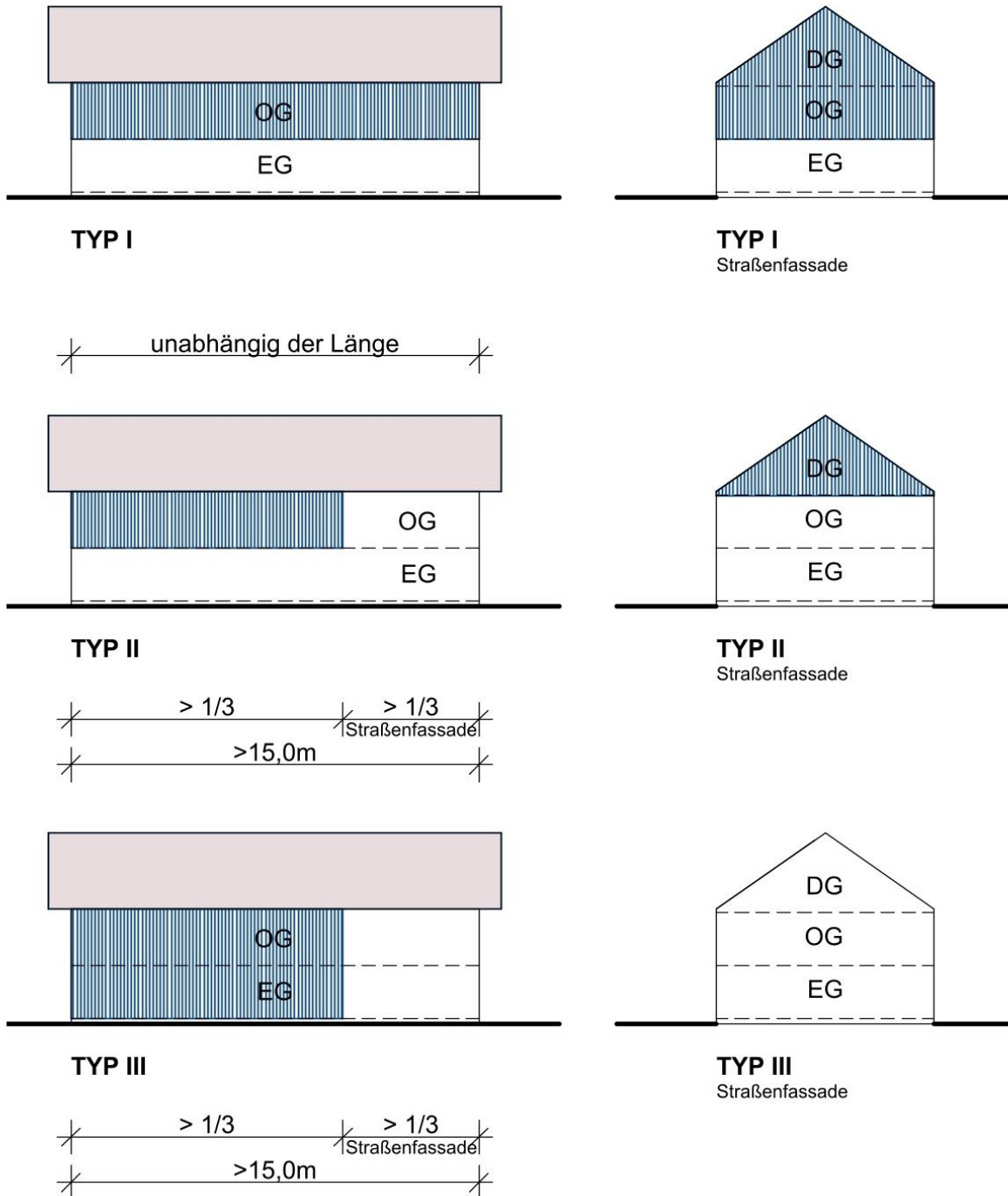
6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.

6.2 Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

6.3 Der Dachüberstand in den Nutzungsschablonen 1 und 1a beträgt an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,60 m bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,40 m.

6.4 Bei der Außengestaltung sind in ~~allen~~ den Nutzungsschablonen **1, 1a und 2** nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich sowie **vertikalen** Holzverschalungen **aus Nadelholz, in Nutzungsschablone 1 und 1a ausschließlich gemäß den nachfolgend festgesetzten Fassadentypen,** zugelassen. Haupt- und Nebengebäude sind auch in Holzbauweise zugelassen.



6.5 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern wird nicht zugelassen.

6.6 Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster können in den Nutzungsschablonen 1 und 1a bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden.

6.7 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. In

den Nutzungsschablonen 1 und 1a sind erdgeschossige Anbauten nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

- 6.8 Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

6.9 Dachform

Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude in den Nutzungsschablonen 1, 1a sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude in der Nutzungsschablone 2, wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen, sind als Pultdach mit einer Neigung von 3°-7° zulässig.

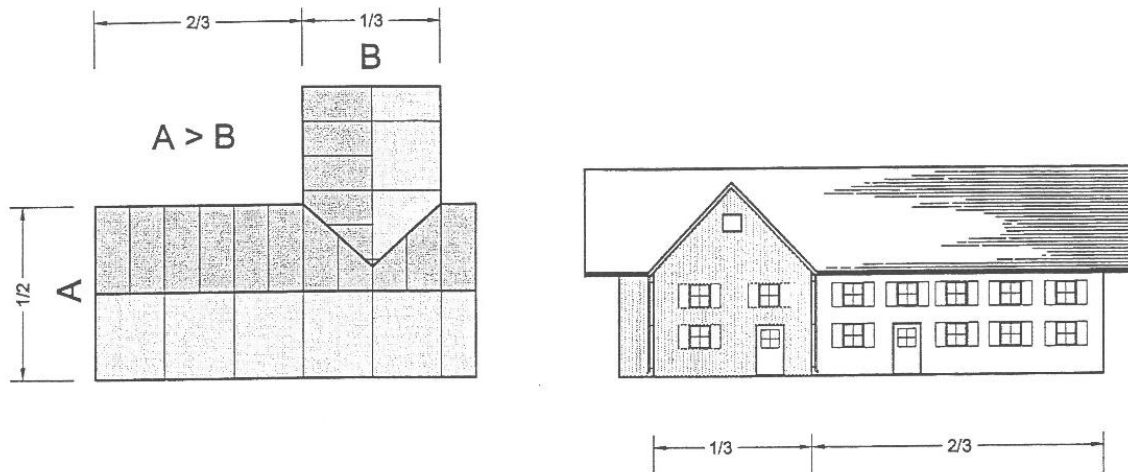
- 6.10 ~~Fassaden von Wohngebäuden in den Nutzungsschablonen 1 und 1a sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten.~~

~~Dort wo Schaugiebel in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihe aus mindestens drei Fenstern besteht. Die Giebel sind gemäß den festgesetzten Fassadentypen zu gestalten. Balkone sind an Schaugiebelfassaden unzulässig. Durch die Anordnung eines Quergiebels, einer Wiederkehr oder Balkonen darf im rückwärtigen Bereich des Gebäudes der Charakter des Schaugiebels nicht gestört werden.~~

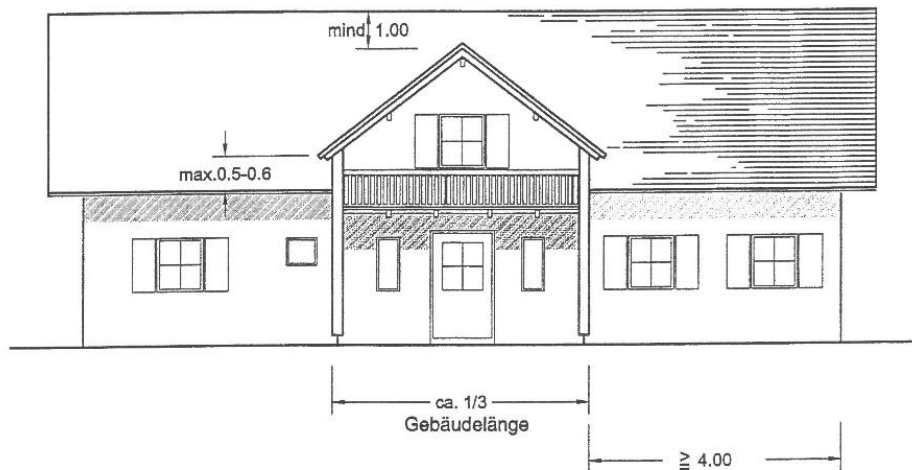
~~Wandöffnungen für Fenster sind in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind unzulässig.~~

- 6.11 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel, Wiederkehre und Gauben darf deren Nebenfirst von der Hauptfirstrichtung abweichen. Bereiche mit variabler Firstrichtung sind gesondert ausgewiesen. Im Dachraum über dem zweiten Obergeschoß ist lediglich auf einer Dach-/Gebäudeseite nur maximal ein Quergiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Darüber hinaus zur ordnungsgemäßen Belichtung erforderliche Dachgauben/Liegefenster sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten, siehe nachfolgende Rahmenbedingungen.

Widerkehr

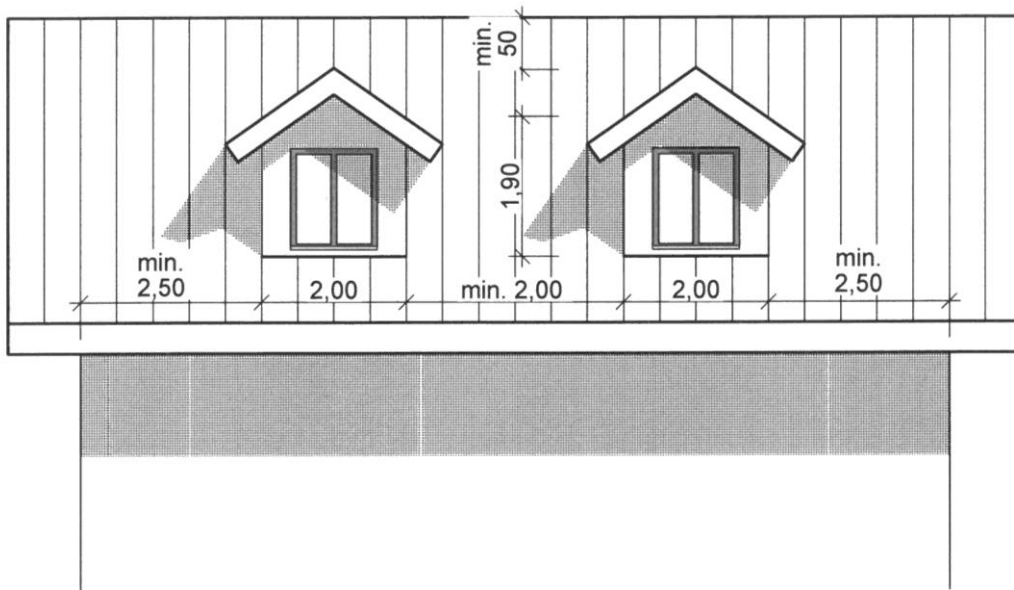


Standgiebel / Quergiebel



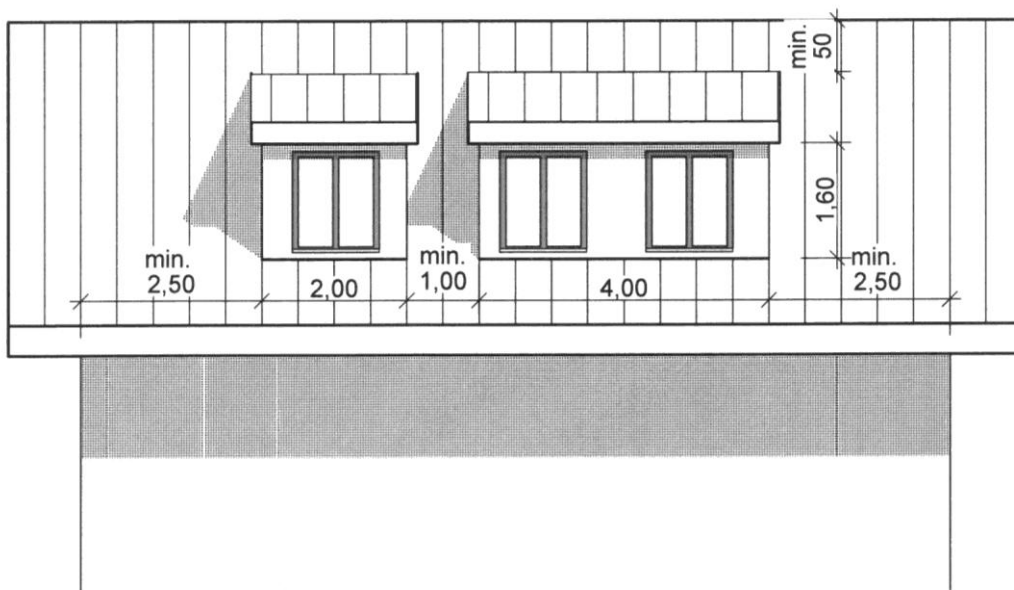
Die Breite von Widerkehren (B) darf im Vergleich zur traufseitigen Gebäudelänge maximal $1/3$ betragen. Die Giebelbreite des Hauptgebäudes (A) soll dabei größer als die Breite der Widerkehr (B) sein.

Stand- und Quergiebel an den traufseitigen Fassaden müssen von der Giebelfassade mindestens $4,00\text{m}$ entfernt sein und dürfen eine maximale Breite von $1/3$ der traufseitigen Gebäudelänge aufweisen. Die Firsthöhe eines Stand- oder Quergiebels muss mindestens $1,00\text{m}$ unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.



Satteldachgaube

Satteldachgauben dürfen eine maximale Breite von 2,00 m aufweisen. Der Abstand zu den jeweiligen Giebfassaden muss mindestens 2,50 m betragen. Untereinander müssen Satteldachgauben einen Abstand von 2,00 m besitzen. Die Firsthöhe von Satteldachgauben muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Die seitliche Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenwand an der Vorderseite der Satteldachgaube, darf maximal 1,90 m von Oberkante Dachhaut des Hauptdaches bis Oberkante Dachhaut der Satteldachgaube in Verlängerung der Außenwand der Satteldachgaube betragen.



Schleppgaube

Schleppgauben dürfen eine maximale Breite von 4,00 m aufweisen. Der Abstand zu den jeweiligen Giebelfassaden muss mindestens 2,50 m betragen. Untereinander müssen Schleppgauben einen Abstand von 1,00 m besitzen. Die Firsthöhe von Schleppgauben muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Die seitliche Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenwand an der Vorderseite der Schleppgaube, darf maximal 1,90 m von Oberkante Dachhaut des Hauptdaches bis Oberkante Dachhaut der Schleppgaube in Verlängerung der Außenwand der Schleppgauben betragen.

Die Anzahl der Dachgauben darf max. 50 % in Summe der Gebäudelänge betragen (Traufe).

6.12 Die Kombination von Quergiebeln und Dachgauben wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

6.13 Gauben und Balkone dürfen den Vordach- / Traufbereich nicht durchbrechen.

~~6.12 Im Bereich der Nutzungsschablone 1, 1a und 2 sind nur Satteldächer zulässig.~~

7. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8. Einzäunungen / Einfriedungen

8.1 Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 6,00 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.

8.2 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur als Zäune (senkrechte Holzlatten, sogenannte Staketenzäune oder Metallzäune), nicht höher als 1,00 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Haltepfosten sind in Holz- und Metallausführung sowie aus Beton- und Granitpfosten zugelassen.

Zwischen den Grundstücken ist auch grüner Maschendraht, max. 1,20 m hoch, zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung ist die Flurnummer 20 im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 19 aus Gründen der Einhaltung der Privatsphäre ausgenommen. Dies wird unter dem Punkt 5.9 der Begründung erläutert.

Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 3,0 m.

8.3 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von **mind. 15 cm einzuhalten**.

8.4 Geschlossene Mauern und Gabbionenwände als Einfriedungen sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet. Von dieser Festsetzung ist die Flurnummer 20 im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Flurnummer 19 ausgenommen. Dies wird unter dem Punkt 5.9 der Begründung erläutert.

9. Grünordnung

9.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBo in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Steingärten sind unzulässig.

9.2 Innerhalb der „privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung)“ **ist der Erhalt von Bestandsbäumen vorrangig. Ergänzend** ist mindestens ein Drittel der Fläche mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in den Hinweisen zu bepflanzen, **wobei Bestandsgehölze hierauf angerechnet werden**.

Alternativ zur Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern ist eine Ortsrandgestaltung aus Obstbäumen gemäß Pflanzliste in den Hinweisen zulässig, wobei je angefangene 10 lfdm. der privaten Grünfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen ist.

Starre Linienführungen und mauerartige Charakter der Bepflanzungen sind zu vermeiden. Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind keine **Garagenbaukörper oder Nebenanlagen baulichen Anlagen** zulässig.

9.3 Bäume und Sträucher

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der II. Wuchsordnung aus der Empfehlungsliste (unter § 3 Hinweise) in der Größe Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Darstellungen gebunden. Für Sträucher gilt ebenfalls die Empfehlungsliste, wobei die heimischen Sträucher einen Anteil von min. 80 % aufweisen sollen. Eine Kombination mit dorfgerechten Blütensträuchern (z.B. Flieder, Spierstrauch, Forsythie, Rosen) ist zulässig.

9.4 Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

Bei Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben sind für Bewegungsflächen und deren Zufahrten auch Asphaltbeläge zulässig.

10. Schaufenster, Werbeanlagen

Schaufenster sind nur als Rahmenfenster mit Glasflächen bis max. 3 m² zulässig. Schaufenster sind in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muss mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Großflächige Werbeanlagen sowie Pylonen werden ausgeschlossen. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie Lagerflächen für Schrott und Sperrmüll sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind im Freien nur unterirdisch zulässig.

12. Hochwasserangepasstes Bauen

12.1 Keller müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

12.2 Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen wasserdicht hergestellt werden.

12.3 Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

12.4 In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten

12.5 In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein.

12.6 In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein.

12.7 Lichtgräben sind nicht zulässig/ sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

- 12.8 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über Straßenniveau). Alle Türen der Tiefgarage müssen in beide Richtungen zu öffnen sein, um so auch im Flutungsfall jederzeit ein Öffnen zu ermöglichen (Wasserdruck).
- 12.9 Gebäude und Baufenster, die im Planteil mit Höhenkoten versehen wurden, sind in ihrer Fertigfußbodenhöhe entsprechend mindestens auf diese Kote zu setzen. Sollten anderweitige Fertigfußbodenhöhen geplant werden, ist eine entsprechender Nachweis des ausreichenden Objektschutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu liefern.
- 12.10 Gebäude, die im Planteil mit keiner Höhenkote versehen wurden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- 12.11 Die als Überschwemmungsgebiete gekennzeichneten Flächen sind für den Hochwasserabfluss freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- 12.12 Die als Starkregen-Fließkorridore gekennzeichnete Flächen sind für den Starkregenabfluss freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, wenn der Grundstückeigentümer im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der Starkregen-Fließkorridore geeignete fachgerechte und grundstücksbezogene Leit- und Versickerungsmaßnahmen trifft. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Sinne des WHG §37 nachzuweisen.
- 12.13 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das Bemessungshochwassers (HW100) angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

13. Abwasserentsorgung

Die fachgerechte Versickerung des Niederschlagswassers von privaten, befestigten Flächen soll vorrangig auf dem Grundstück geschehen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

§ 3 Hinweise

1. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
2. 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.
3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-8130-0073 sowie seines unmittelbaren Umfeldes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist
4. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
5. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
6. Eingrünung

Vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

~~Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG)~~

Beispielliste

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Fischer, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Gravensteiner, Steeb's Unerreicht, Jakob Lebel, Lohrer Rambur, Zuccamaglio Renette, Zabergäurennette, Wöbers Rambur, Beutelsbacher Rambur, Signe Tillisch, Ontario, Freiherr von Berlepsch, Discovery, Alkmene , Gloster 69

Birne: Gräfin von Paris, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Lebruns Butterbirne, Dr. Jules Gujot, Minister Dr. Lucius, Gute Graue, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Conference, Harrow Sweet, Harrow Delight

Zwetschge: Katinka, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

Heimische Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujaen sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Bei etwaigen Baumpflanzungen entlang der Apfeltranger Dorfstraße ab einem Stammdurchmesser von 8 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über Gelände ein Abstand von mind. 5,00 Meter zum Fahrbahnrand einzuhalten ist.

- Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

7. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenge-
staltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen;
Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.
8. Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser
und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
9. Neben der Höhenlage der Gebäude sollten für einen Schutz vor eindringendem
Wasser folgende Punkte beim Objektschutz berücksichtigt werden:
 - 9.1 Lage und Ausführung aller Eingänge / Kellerabgängen / Tiefgaragen
 - 9.2 Lage und Höhe der Lichtschächte / Kellerfenster / Lichthöfe
 - 9.3 Die Rückstauenebene ist zu beachten.
 - 9.4 Die hydraulische Untersuchung des Ingenieurbüros Koch, Kempten vom
03.09.2025 bezieht sich auf die Abflüsse beim HQ100. Auch darüber hin-
aus können Ereignisse auftreten. Der Abschluss einer Elementarscha-
densversicherung wird empfohlen.

10. Artenschutz

Im Fall von Rodungen und Gebäudeabrissen ist der Artenschutz und die gesetzli-
chen Verbotstatbestände gem. § 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Bei Vorkom-
men von Fledermäusen oder Gebäudebrütern ist Kontakt mit der Unteren Natur-
schutzbehörde aufzunehmen, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.
Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwi-
schen 01.10. und 28.02. zulässig.

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen und auf ein Minimum zu be-
schränken. Es sind warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal
2.700 K zu verwenden. Leuchten müssen streulichtarm und staubdicht sein, so dass
Insekten nicht eindringen können, Bodenstrahler sind auszuschließen.

§ 4 **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Ruderatshofen,

Johann Stich
Erster Bürgermeister