



DECKBLATT NR. 38

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„FRIMHÖRINGER STRASSE“

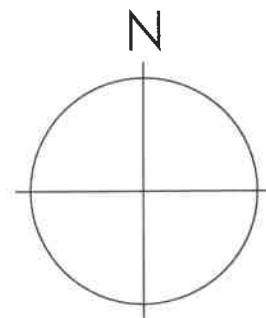


GEMEINDE: RUHSTORF AN DER ROTT  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB  
MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA  
STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB  
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5  
94094 ROTTHALMÜNSTER  
TEL. 08533/1896  
FAX 08533/1898

Vorentwurf	25.11.2020	
Entwurf	22.02.2021	geändert: 22.07.21/29.09.21
Satzungsfassung	15.11.2021	



MASSTAB  
1 : 1000

# INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 3
DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN	SEITE 4
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 38	SEITE 5
GRUND FÜR ÄNDERUNG	SEITE 6
ÄNDERUNG FESTSETZUNGEN	SEITE 8
SYSTEMSCHNITTE GEBÄUDE	SEITE 9
EINGRIFFSBEWERTUNG: NATUR UND LANDSCHAFT	SEITE 10
ERFASSTE BESTANDSTYPEN UND IHRE BEWERTUNG	SEITE 10
EINGRIFFSBILANZ	SEITE 11

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Frimhöringer Straße“ durch Deckblatt Nr. 38 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 02.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 06.04.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatts Nr. 38 in der Fassung vom 29.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 05.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 in der Fassung vom 29.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis 05.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Ruhstorf a. d. Rott hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2021 den Bebauungsplan „Frimhöringer Straße“ mit Deckblatt Nr. 38 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a. d. Rott, den **2 5. NOV. 2021** .....

  
 .....  
 Andreas Jakob, Erster Bürgermeister



Ausfertigung

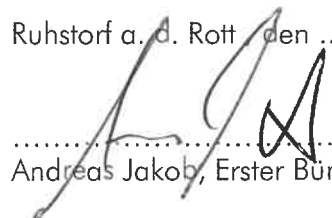
Ruhstorf a. d. Rott, den **2 5. NOV. 2021** .....

  
 .....  
 Andreas Jakob, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 wurde am **2 5. NOV. 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 38 ist damit in Kraft getreten.

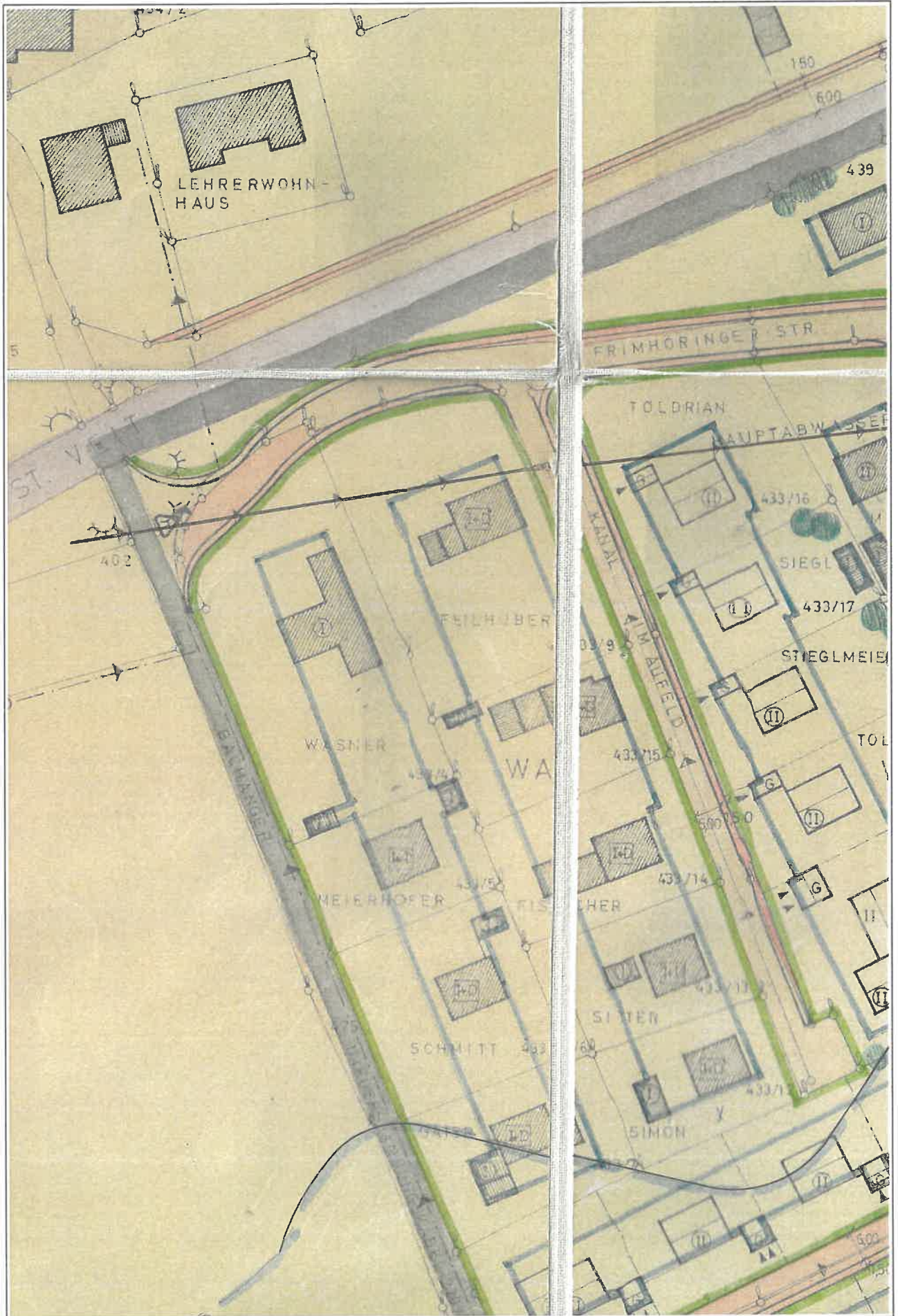
Ruhstorf a. d. Rott, den **2 5. NOV. 2021** .....

  
 .....  
 Andreas Jakob, Erster Bürgermeister





# DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

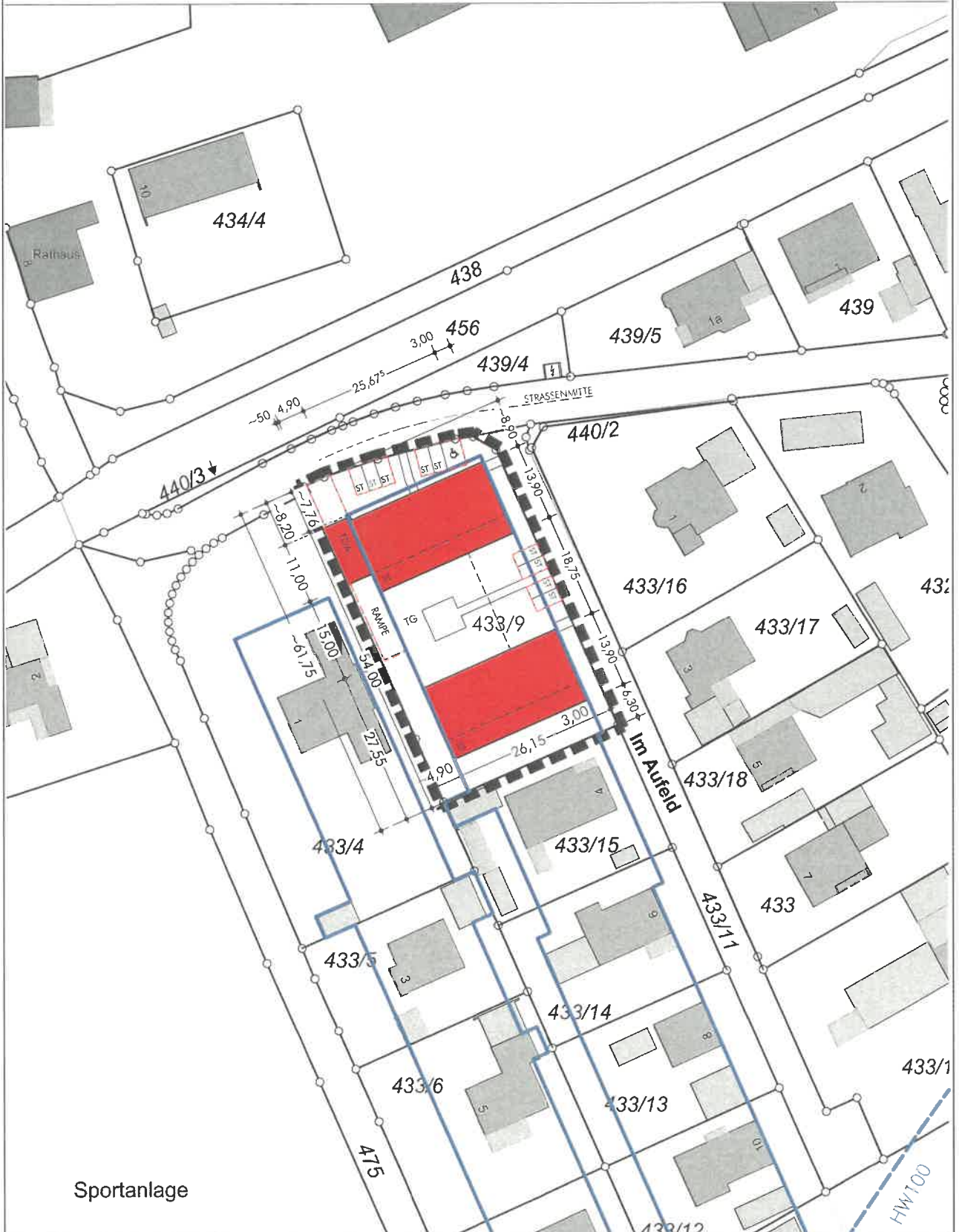




# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 38

Flurstück: 433/9  
Gemarkung: Ruhstorf a.d.Rott

Gemeinde: Ruhstorf a.d.Rott  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern



## GRUND FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans "Frimhöringer Straße" durch Deckblatt Nr. 38 betrifft die Fl.-Nr. 433/9 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott, ein Grundstück an der Einmündung der Siedlungsstraße Im Aufeld in die Frimhöringer Straße, unweit vom Rathaus. Das relativ große Grundstück ist momentan mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum will der neue Besitzer das bestehende Gebäude entfernen und das Grundstück neu überplanen. Durch die Nähe des Ortskerns, des Kindergartens und der Grund- und Mittelschule bietet sich die Lage für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an. Geplant hat der Besitzer eine Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage, die Verbindung der beiden Häuser erfolgt über die Tiefgarage.

Da bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1968 die Grundfläche einer Tiefgarage nicht in der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt wurde, kann bei den heutigen Baugesetzen die vorgegebene Grundflächenzahl nicht mehr eingehalten werden. Ausreichend ist jedoch die erlaubte Überschreitung bis zu 50 von Hundert, bezogen auf Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Deckblatt Nr. 38 wird daher festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 0,8 überschritten werden darf.

Festgesetzt werden in diesem Deckblatt auch die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit. Bis zu einer Größe von 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze ausreichend, ab 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.

Eine weitere Festsetzung ist die Abweichung von der gültigen Abstandsflächenregelung im Bereich der oberirdischen Tiefgaragenabfahrt und der unterirdischen Rampe. Im Art. 6 Abs. 9 sind überdachte Tiefgaragenabfahrten mit mittlerer Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig, auch wenn das Gebäude nicht an der Grundstücksgrenze steht. Da bei diesem Bauvorhaben die mittlere Wandhöhe der Tiefgaragenabfahrt ca. 1 m beträgt und die Länge der Grundstücksgrenze mehr als 42 m beträgt, darf die Gesamtlänge des oberirdischen Gebäudeteils um 25 % überschritten werden (Länge Grundstücksgrenze ca. 62 m). Der unterirdische Bereich der Rampe wird nicht berücksichtigt.

Festgesetzt werden auch eine maximale Länge der oberirdischen Tiefgaragenabfahrt mit 11,00 m und eine maximale Höhe (gemessen am höchsten Punkt) von 1,80 m. Eine Baulinie im Bereich der oberirdischen Tiefgaragenabfahrt mit einer Länge von 11,00 m und einem Grenzabstand von 0,50 m wird vorgegeben. Dies ist mit den Belangen des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung) vereinbar. Nach dem Gesetzeswortlaut wäre auch die Errichtung einer 9 m langen und im Mittel 3 m hohen Wand abstandsflächenkonform an der Grenze möglich. Die vorgesehene Tiefgaragenabfahrt wirkt sich im Vergleich dazu deutlich geringer auf die Belange des Abstandsflächenrechts aus.

Auf Grund einer detaillierten Baugrunduntersuchung haben sich, betreffend der bestehenden Grundwassersituation, neue Erkenntnisse ergeben. Die Sperschicht oberhalb des Grundwassers soll nicht angetastet werden, was eine Anhebung des Gebäudes, um ca. 1,10 m, zur Folge hat.

Der oberirdische Bereich der Tiefgaragenabfahrt wird nach Fertigstellung begrünt und passt sich so der umliegenden Umgebung an.

# ÄNDERUNGEN FESTSETZUNGEN D. DECKBLATT NR. 38

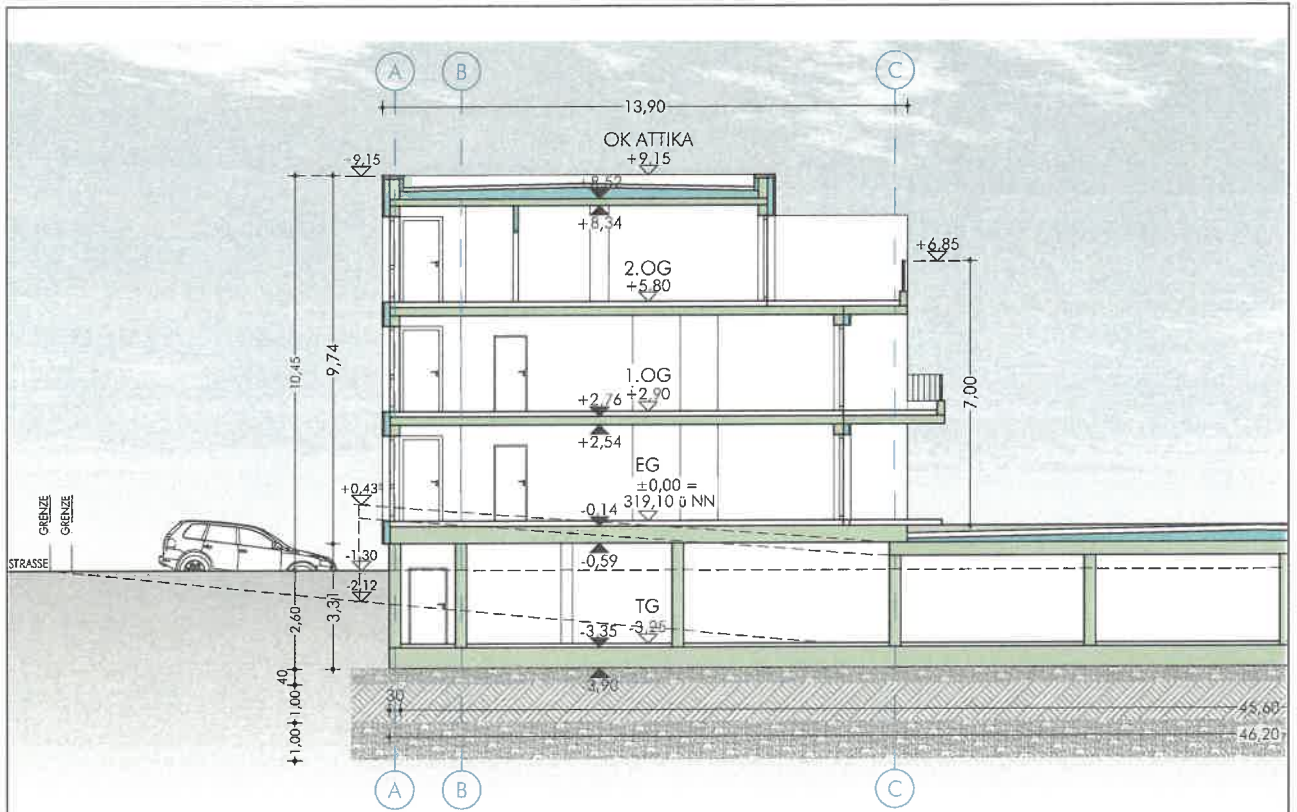
gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „Frimhöringer Straße“.  
Die Nummerierung erfolgt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die bisherigen textlichen und planlichen Festsetzungen gelten auch weiterhin.

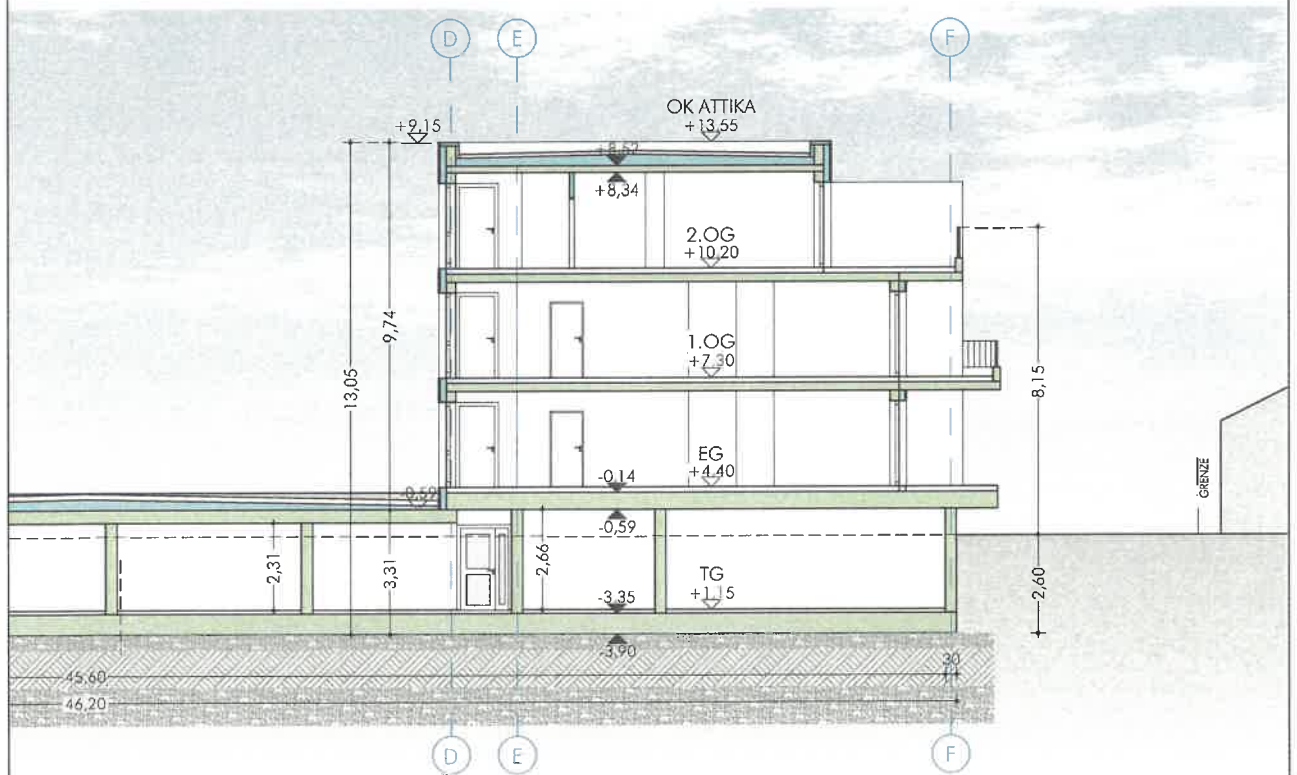
Bisherige Festsetzungen	Änderung Festsetzungen
<p>1.4 Zul. Maß der baulichen Nutzung 1.44 Zul. Grundflächenzahl</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">I+D</div> <div> <p>GRZ 0,4 GFZ 0,6</p> </div> </div>	<p>Begründung: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1968 mussten Tiefgaragen noch nicht zur Grundfläche gezählt werden.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 10px;">III</div> <div> <p>GRZ : 0,5 GFZ : 1,0</p> </div> </div> <p>Laut § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in gerinfügigen Ausmaß können zugelassen werden.</p>
<p>1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen 1.64 Dachform: Satteldach 20° - 25° Traufhöhe: talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 9,00 m 1.67 Dacheindeckung: Falzpfannen dunkelbraun</p>	<p>zusätzlich sind auch Flachdächer erlaubt Traufhöhe: talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 10,50 m Dacheindeckung: wärmed. Flachdach</p>
<p>2.3 Maß der baulichen Nutzung 2.31 Baulinie <span style="color: red; border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 50px;"></span></p> <p style="margin-top: 20px;">2.34 zulässig Erdgeschoß + ausgeb. DG für Fl.-Nr. 433/9</p>	<p>wird für die Tiefgaragenabfahrt festgesetzt Die oberirdische Abfahrt darf eine Länge von 11,00 m und eine Höhe (gemessen am höchsten Punkt) von 1,80 m nicht überschreiten.</p> <p>wird auf III geändert zulässig Erdgeschoß und 2 Vollgeschoß</p>
	<p>15. Sonstige Planzeichen 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px dashed red; width: 30px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> <p>Zweckbestimmung: St Stellplätze TG Tiefgarage TGA Tiefgaragenabfahrt</p> </div>
	<p>Erforderliche Stellplätze</p> <p>2 Stellplätze je Wohneinheit 1,5 Stellplatz je Wohneinheit bis 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche</p>



# SYSTEMSCHNITTE ÄNDERUNG D. DECKBLATT NR. 38



SYSTEMSCHNITT HAUS 1 / TIEFGARAGE



SYSTEMSCHNITT TIEFGARAGE / HAUS 2

# EINGRIFFSBEWERTUNG

## 1. Natur und Landschaft

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Unteres Inntal. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Feldulmen-Eschen-Auwald.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQextrem.

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Der nicht überbaute Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Privatgarten genutzt.

## 2. Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Schutzgut Arten und Lebensräume: Privatgraten  
 Schutzgut Boden: mittleres Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Schutzgut Wasser: Hohes Retentionsvermögen für Niederschlägen  
 Lage im HQextrem

Schutzgut Klima/Luft: keine Bedeutung für die Schutzgüter

Schutzgut Landschaftsbild: Lage innerhalb der Siedlung  
 Schutzgut Kulturgut: nicht betroffen

Tabelle 1: Bestandsbewertung Flurnummer 433/9

Bestandstyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Art und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt
Intensivgrünland	2100	I o	II u	II u	I o	I o	II u
gesamt	2100						

Der Geltungsbereich weist eine mittlere Bedeutung (Kategorie I oberer Wert) für Natur und Landschaft auf.

### Erläuterung Wertstufen:

#### Kategorie

- I u = sehr geringe Bedeutung
- I o = geringe Bedeutung
- II u = mittlere Bedeutung
- II o = hohe Bedeutung
- III = Sehr hohe Bedeutung

### 3. Eingriffsbilanz

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegten Grundstücksflächen ist als Privatgarten bestimmt worden. Die Fläche weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I oberer Wert) auf.

Die Grundflächenzahl wird neu mit 0,5 festgesetzt. Es ergibt sich eine Erhöhung um 0,1. Da es sich um eine Erhöhung um 0,1 handelt wird der Kompensationsfaktor nach Typ B festgelegt. In Kombination mit dem geringen Ausgangszustand ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 412 m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung wird als Ausgangszustand ein strukturarmer Privatgarten (P 21, 5 Wertpunkte) angenommen. Da die Fläche bereits bebaut werden darf und lediglich die GRZ um 0,1 erhöht wird, wird der Eingriff mit einem Intensitätsfaktor von 0,4 berechnet. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 4.128 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird ergänzt.

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert/m <sup>2</sup>
A	I o	2064	0,2	412
Privatgarten				
Summe		2064		412

Tabelle 3: Berechnung des Eingriffs nach BayKompV

Zustand	Fläche/m <sup>2</sup>	Wertigkeit	Wertpunkte	Intensität	Faktor	Kompensationsbedarf
Privatgarten (P21)	2064	gering	5,00	gering	0,4	4.128
Summe	2064					4.128

Laut Vertrag vom 28.09.2021 mit der Sparkasse Passau hat der Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 433/9 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott, Im Aufeld 2, zur externen Kompensation für die Baumaßnahme "Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser" aus dem genehmigten Ökokonto "Ökokontofläche in Daxlarn" 4.128 Ökopunkte erworben.