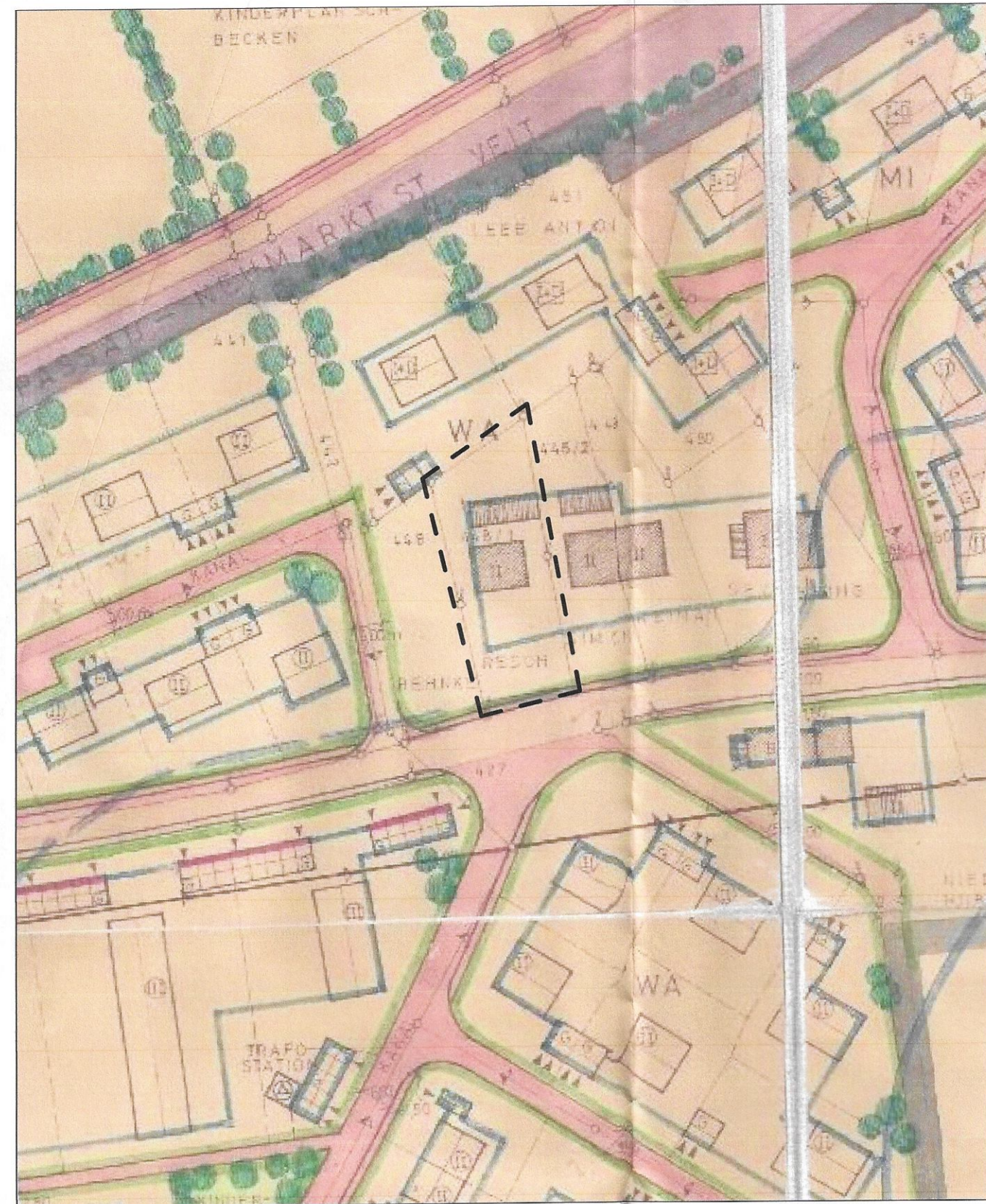


DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

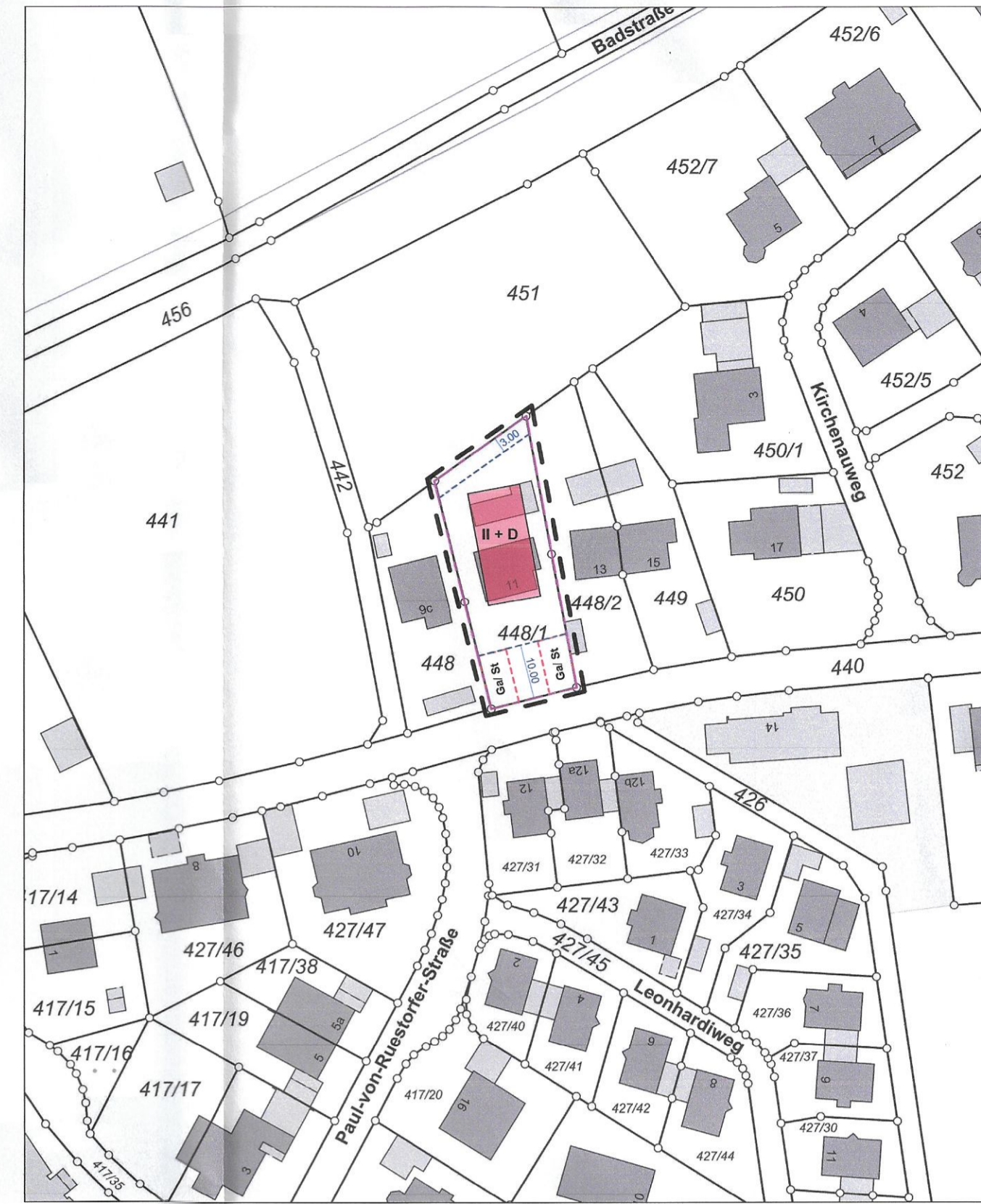
Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 40
Baugrenze



M: 1:1000

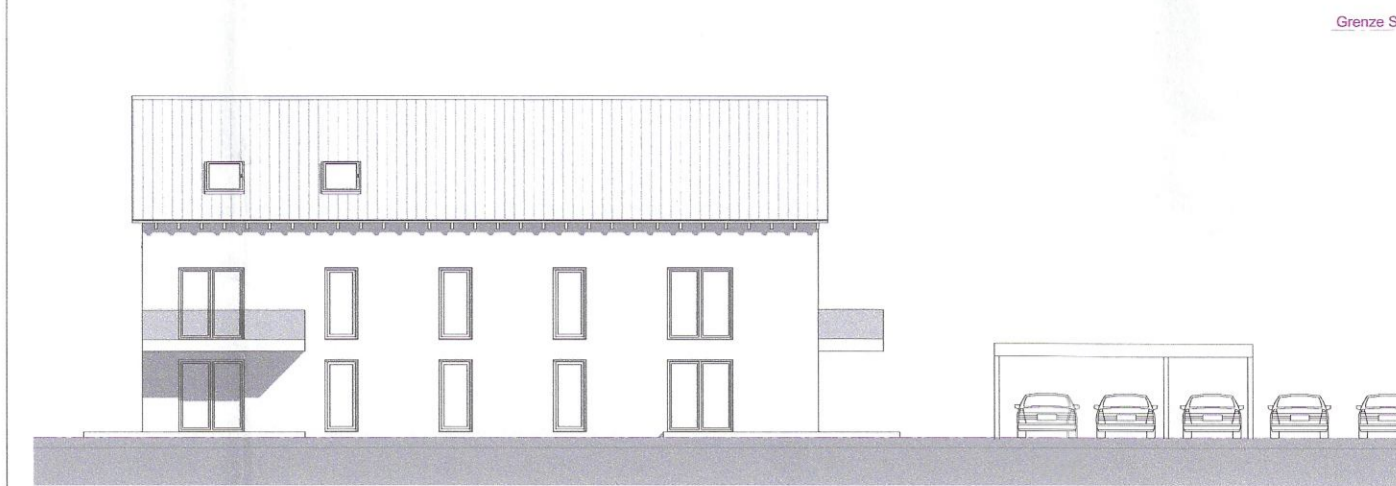
Änderung durch Deckblatt Nr. 40

Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 40
Baugrenze
Grundstücksgrenze
Nebenanlagen (hier: Carport/ Garage, Stellplätze: Ga + St)



M: 1:1000

Ansichten



Ansicht West



Ansicht Süd

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Frimhöringer Straße" mit Deckblatt Nr. 40 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB geändert; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2022 bis 04.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2022 bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- Den nach den Stellungnahmen der Fachstellen überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2023 hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 16.01.2023 gebilligt.
- Zu dem überarbeiteten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 27.02.2023 erneut eingeholt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2023 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2023 bis 27.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Ruhstorf a.d.Rott hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.04.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.04.2023 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 11. MAI 2023

[Signature]
Erster Bürgermeister



9. Ausfertigung

Ruhstorf a.d. Rott, den 11. MAI 2023

[Signature]
Erster Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11. MAI 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d. Rott, den 11. MAI 2023

[Signature]
Erster Bürgermeister



ÄNDERUNGEN FESTSETZUNGEN DES DECKBLATT NR. 40

Die Nummerierung erfolgt gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans "Frimhöringer Straße".

Bisherige Festsetzungen

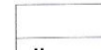
1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.45 zu 2.37 Zulässige Grundflächenzahl

GRZ = 0,4

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.37



zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss oder Hallenbauten (Höchstgrenze)

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.65 zu 2.37 Dachform

Satteldach: 15°-25°

1.65 zu 2.37 Traufhöhe

zulässige Traufhöhe: talseitig gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 6,50m

1.65 zu 2.37 Kniestock

Kniestock: nicht über 0,30m

- keine Festsetzung für die Anzahl der Wohneinheiten

- keine Festsetzung für die Anzahl der Stellplätze

- keine Festsetzung zur Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen

Änderung der Festsetzungen Deckblatt Nr.40

1.4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

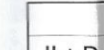
1.45 zu 2.37 Zulässige Grundflächenzahl

GRZ = 0,4, maximal 0,6

(Laut § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.37



wird auf II + D geändert
zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss (2/3 der Grundfläche unter 2,30m Höhe)

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.65 zu 2.37 Dachform

Satteldach: 15°-35°

1.65 zu 2.37 Traufhöhe

zulässige Traufhöhe: talseitig gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 7,50m

1.65 zu 2.37 Kniestock

Kniestock: bis 1,00m

- max. 5 Wohneinheiten

- 2 Stellplätze je Wohneinheit:

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sofern sie nicht innerhalb des Sichtdreiecks zur Straße liegen. Bei der Errichtung von Carports und Garagen ist ein Abstand von mind. 3,00m bis zur Verkehrsfläche einzuhalten.

- Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen:
Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Wege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Carports und Garagen sind zu begrünen. Das Dach ist zusätzlich zu begrünen, oder mit PV-Modulen auszustatten. Anpflanzungen an der Verkehrsfläche sind über 0,80m Höhe unzulässig.

- Veränderungen des Geländeverlaufes sind nur bedingt und in geringem Maß zulässig. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil von Nachbargrundstücken verändert werden.

Begründung der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans "Frimhöringer Straße" von 1968 durch Deckblatt Nr. 40 umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummern 448/1 Gemarkung Ruhstorf a. d. Rott.

Das Grundstück liegt an der Frimhöringer Straße und ist momentan mit einem Einfamilienhaus, Garage und Schuppen bebaut.

Auf Grund der zukünftigen Entwicklung und der steigenden Nachfrage nach mehr Wohnraum soll der Bebauungsplan für dieses Grundstück geändert werden. Es soll ein Mehrfamilienhaus mit maximal 5 Wohneinheiten zulässig sein.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, und die Größe des Grundstücks bestmöglich auszunutzen zu können, werden die Baugrenzen entsprechend verschoben. Die vordere Baugrenze bleibt mit einem Abstand von 10 m zur angrenzenden Verkehrsfläche allerdings bestehen.

Der Bebauungsplan erlaubt bereits ein Erdgeschoss und ein zusätzliches Vollgeschoss, allerdings als Höchstgrenze. Um mehr Wohnraum realisieren zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse durch ein Nichtvollgeschoss im ausgebauten Dach erhöht. Damit sich die neue Bebauung auch in der Höhe, in die umliegende Bebauung einfügt, ist eine Veränderung des Geländeverlaufes nur bedingt und in geringem Maß zulässig. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil von Nachbargrundstücken verändert werden.

Sodass im Dachraum kein Vollgeschoss (2/3 der Grundfläche unter 2,30m Höhe) entsteht, aber trotzdem ausreichend Wohnraum geschaffen werden kann, werden die Festsetzungen zum Dach geändert. Es ändert sich die maximal zulässige Kniestockhöhe, Traufhöhe und Dachneigung. Der Kniestock wird auf 1m erhöht, sowie die Dachneigung von 25° auf 35° festgesetzt. Daraufhin muss die Traufhöhe von 6,50 m auf 7,50 m erhöht werden. Diese Änderungen können zugelassen werden, da sich in der näheren Umgebung ebenfalls steilere Dächer, sowie Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 9 m befinden.

Stellplätze, Garagen und Carports sollen auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Stellplätze können unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sofern sie nicht innerhalb des Sichtdreiecks zur Straße liegen. Carports und Garagen müssen allerdings einen Abstand von mind. 3m zur Verkehrsfläche einhalten, um die Sicht auf die Verkehrsfläche nicht einzuschränken. Vor Garagen ist zur Straße ein Stauraum von 5m einzuhalten.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Überschreitung der GRZ bis zu 50 von Hundert gemäß BauNVO §19 Abs. 4 Satz 1, soll zulässig sein, um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können. Die GRZ wird somit auf maximal 0,6 festgesetzt.

Um die befestigten Flächen möglichst zu reduzieren sollen Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die restlichen unüberbauten Flächen sollen als Grünflächen oder gärtnerisch hergestellt werden. Carports und Garagen sind zu begrünen, z.B. mit Kletterpflanzen. Das Carport-, Garagendach ist zusätzlich zu begrünen, oder mit PV-Modulen auszustatten. Um die Sicht zur Verkehrsfläche nicht einzuschränken, werden dort nur Anpflanzungen bis 0,80m zugelassen.

KW Plan
GmbH

Änderung des Bebauungsplanes "Frimhöringer Straße" Deckblatt Nr.40 -Endfassung

GEMEINDE Markt Ruhstorf an der Rott
Am Schulplatz 8+10
94099 Ruhstorf an der Rott

LANDKREIS Passau

REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern

MASSSTAB M 1:1000

Planverfasser KW Plan GmbH
Am Metternicher Bahnhof 4
56072 Koblenz

KW Plan

GmbH
Am Metternicher Bahnhof 4
56072 Koblenz
02617 2973 6168
info@kw-plan.com

UNTERSCHRIFT

DATUM Koblenz, 05.04.2023

