



Bebauungsplan "Kreuzkoppe I" - Deckblatt Nr. 5



Bebauungsplan "Kreuzkoppe I" - Deckblatt Nr. 14

**Textliche Festsetzungen**

**0.5. Garagen und Nebengebäude:**

0.5.3  
**Bisherige Festsetzung:**  
 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Firsthöhe: einfahrtsseitig nicht über 2,75m  
 Kellergaragen sind unzulässig

**Wird geändert zu:**  
 Garagen, Carports und Nebengebäude werden mit einem Flachdach ausgeführt.  
 First- bzw. Traufhöhe: einfahrtsseitig nicht über 3,50m  
 Kellergaragen sind unzulässig

- 0.5.10. Bleibt unverändert gültig
- 0.5.11. Wird gestrichen
- 0.5.13. Wird gestrichen, Grenzbebauung lt. BayBo
- 0.5.15. Bleibt unverändert gültig

**Ergänzung:**  
 0.5.16. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**0.6. Gebäude:**

0.6.2  
**Bisherige Festsetzung:**

Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.4, 2.1.16 und 2.1.17

Dachform: Satteldach 23-28°  
 Dachdeckung: Pfannen in dunklen Farben  
 Dachgauben: unzulässig  
 Sockelhöhe: nicht über 0,50m  
 Ortsgang: Überstand mind. 0,30m, nicht über 0,60m  
 Traufe: Überstand mind. 0,30m, nicht über 0,80m  
 Traufhöhe: bei I talseitig nicht über 3,60m ab natürlicher Geländehöhe  
 bei II talseitig nicht über 6,50m ab natürlicher Geländehöhe

Zulässig ist nur die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, außer Parzelle 11 und 12

**Wird geändert zu:**

Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.18

Dachform: Satteldach 23-30°  
 Dachdeckung: Pfanneneindeckung  
 Dachgauben: unzulässig  
 Kniestock: zulässig, bis 0,75m  
 Sockelhöhe: nicht über 0,50m  
 Ortsgang: Überstand nicht über 0,60m  
 Traufe: Überstand nicht über 0,80m

Traufhöhe: bei III talseitig nicht über 10,00m ab natürlicher Geländehöhe

Zulässig ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1066/54

**Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

**Ergänzung:**  
 2.1.18.

III	9 WE
-----	------

3 Vollgeschosse und Dachgeschoss (Kniestock max. 0,75m)  
 Traufhöhe max. 10,00m ab natürlicher Geländehöhe  
 Bis 9 Wohneinheiten erlaubt  
 GRZ=0,4; GFZ=0,8

**15. Hinweise**

**Ergänzung:**  
 15.4. III Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse

**Begründung:**

Die Wohnungsgenossenschaft Bad Füssing plant als Grundstückseigentümer die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flur. Nr. 1066/54. Dafür muss der Bebauungsplan mit einem Deckblatt geändert, da auf dem Grundstück nur 6 Wohneinheiten zulässig sind. Da bereits 3 Vollgeschosse zulässig sind, bietet sich hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten an. Die Lage als auch die Größe des Grundstücks bietet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten an. Sowohl der Markt Ruhstorf an der Rott sowie die umliegenden Gemeinden benötigen aufgrund der zukünftigen Entwicklung vor allem auch bezahlbaren Wohnraum. Da der Bauherr eine Wohnungsgenossenschaft ist, geht es hier nicht um Gewinnmaximierung sondern um das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum. Die Nachverdichtung im Gemeindegebiet entspricht auch den Zielen der Regierung.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, sollen die Baugrenzen entsprechend verschoben werden und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten erlaubt werden. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück errichtet werden. Die GRZ und GFZ behalten ihre Gültigkeit. Die Grundzüge der Planung (Mehrfamilienwohnhaus in einem Wohngebiet) werden nicht berührt. Da weder die GRZ noch die GFZ geändert werden und auch die Geschossigkeit nicht verändert wird, wird auch keine neue Eingriffsermittlung benötigt. Die Änderung durch ein Deckblatt kann im vereinfachten Verfahren erfolgen.

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzkoppe I" mit Deckblatt Nr. 14 gemäß dem Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entfällt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfällt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2022 bis 02.05.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2022 bis 02.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.05.2022 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2022 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 20. JUNI 2022  
 Siegel  
 Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung  
 Ruhstorf a.d. Rott, den 20. JUNI 2022  
 Siegel  
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzkoppe I" mit Deckblatt Nr. 14 wurde am 20. JUNI 2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ruhstorf a.d. Rott, den 20. JUNI 2022  
 Siegel  
 Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan "Kreuzkoppe I"  
 Deckblatt Nr. 14**

**Gemeinde:**  
 Markt Ruhstorf an der Rott  
 Am Schulplatz 8+10  
 94099 Ruhstorf an der Rott



**Entwurfsverfasser:**  
 Baugeschäft und Zimmerei Deisböck e.K.  
 Inhaber: Dipl.-Ing. Monika Bauer  
 Schlupfinger Straße 19  
 94060 Pocking



**Stand:** 30.05.2022

**Maßstab:** 1:1.000



Norden