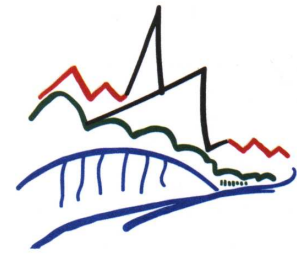


Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frimhöringer Straße“

Markt Ruhstorf a.d. Rott



Deckblatt Nr. 39

Begründung



Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab



Ingenieurbüro Würmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf a.d. Rott

Tel. 08531/9315-0 Fax 08531/931529

E-mail: info@architekt-wuermseher.de

Ruhstorf a.d. Rott

Fassung vom 01.09.2021

Begründung

zum Deckblatt Nr. 39
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„**Frimhöringer Straße**“
des Marktes Ruhstorf a.d. Rott

1. **Änderungsanlass / Änderungsziel**

Der Eigentümer der Fl.-Nr. 417/9 und der Eigentümer der Fl.-Nr. 433/8 beabsichtigen auf den vorgenannten Grundstücken Mehrfamilienhäuser zu errichten.
Der Eigentümer der Fl.-Nr. 417/9 besitzt auch noch die beiden Nachbargrundstücke mit der Fl.-Nr. 417/7 (Privatwohnhaus) und der Fl.-Nr. 417/8 (private Grünfläche).

Durch die geplante Bebauung der beiden Grundstücke würde zum einen die Baulücke zwischen dem Privatwohnhaus auf Fl.- Nr. 417/7 und der östlichen Bebauung des Geltungsbereiches sowie zum anderen die große Baulücke auf Fl.-Nr. 433/8 zur nördlichen Bebauung des Geltungsbereiches geschlossen werden.
Des Weiteren würde neuer Wohnraum erschaffen werden, der bereits in Ruhstorf sehr stark begrenzt ist.

Durch die derzeitige Änderung der Verwaltungsstruktur im Landkreis Passau, kommt es auch zur Neuansiedlung von Verwaltungseinheiten im Markt Ruhstorf.
Resultierend daraus, erhöht sich auch die Nachfrage der Wohnungen.

Der Markt Ruhstorf a.d.Rott verfolgt seit Jahren das Ziel, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrparteienhaus im beplanten Innenbereich. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung des Marktes.

Am wurde durch den Marktrat des Marktes Ruhstorf a.d. Rott der Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst und die Einleitung der Änderung durch Deckblatt Nr. 39 beschlossen.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage/Topographie

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Fl.-Nr. 417/7 bis 417/9 sowie die Fl.-Nr. 433/8 der Gemarkung Ruhstorf und umfasst eine Fläche mit ca. 7.200 m².

Das Gelände ist annähernd eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 316,70 m üNN.

Etwa 2/3 des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Höhe des Wasserstandes bei HQ₁₀₀ liegt nach Rückfrage beim WWA bei 317,00 m üNN.

2.2 Umfang: Bestand / Änderung

Der Geltungsbereich besteht derzeit aus den Parzellen 1 bis 4, einem Kinderspielplatz und einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück.

Für die Parzelle 3 ist eine private Grünfläche festgelegt.

Für die Parzellen 1, 2 und 4 besteht ein Baurecht für ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen. Für den östlich angrenzenden Bereich der Parzelle 4 wurde eine vorübergehende Nutzung als Kinderspielplatz durch die Gemeinde Ruhstorf vereinbart. Für den westlich angrenzenden Bereich der Parzelle 4 besteht ein Baurecht für ein Wohnhaus mit 1 Vollgeschoss. Diese Parzelle ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Der Anschluss der im Geltungsbereich liegenden Parzellen an das öffentliche Verkehrsnetz, erfolgt im bisherigen Bebauungsplan östlich über eine Wendeplatte, nördlich über die Gemeindestraße „Im Aufeld“ und westlich über die Gemeindestraße „Bachanger“.

Die Parzelle 4, der Kinderspielplatz und das Grundstück mit der best. Bebauung sollen in 3 Parzellen unterteilt werden.

Durch die Änderung mit Deckblatt Nr. 39 soll der Spielplatz, die private Grünfläche und die Wendeplatte aufgelöst und eine Wohnbebauung für Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen werden.

Durch die Auflösung wäre zwar kein Spielplatz mehr in diesem Bereich vorhanden, jedoch wurde dieser nur noch selten genutzt. Der Spielplatz auf Fl.Nr. 453/25 und die Bürgerwiese auf dem Schulgelände stehen als Alternativen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Für die Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten wird eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Ursprünglich waren zwar nur 2 Vollgeschosse für diese Parzellen ausgewiesen, jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe dreigeschossige Bebauungen, so dass sich im Geltungsbereich durch diese Änderung keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ergibt.

Durch die durchlaufenden Baugrenzen soll eine individuelle Situierung der Baukörper auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die nördlich an die Gemeindestraße „Im Aufeld“ und westlich an die „Paul-von-Ruestorfer-Straße“ angeschlossen wird.

3. Erschließung

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz geschieht über eine neue Erschließungsstraße zwischen den Parzellen 2/3 und 3/4.

3.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das Netz des ZV Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das vorh. Netz der Bayernwerk AG.

3.4 Erdgasversorgung

In diesem Bereich ist eine Erdgasversorgung vorhanden.

3.5 Entwässerung

Der Geltungsbereich erhält eine Trennkanalisation.
Das Schmutzwasser wird dem Ortskanal übergeben.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über Versickereinrichtungen dem Grundwasser zugeführt.