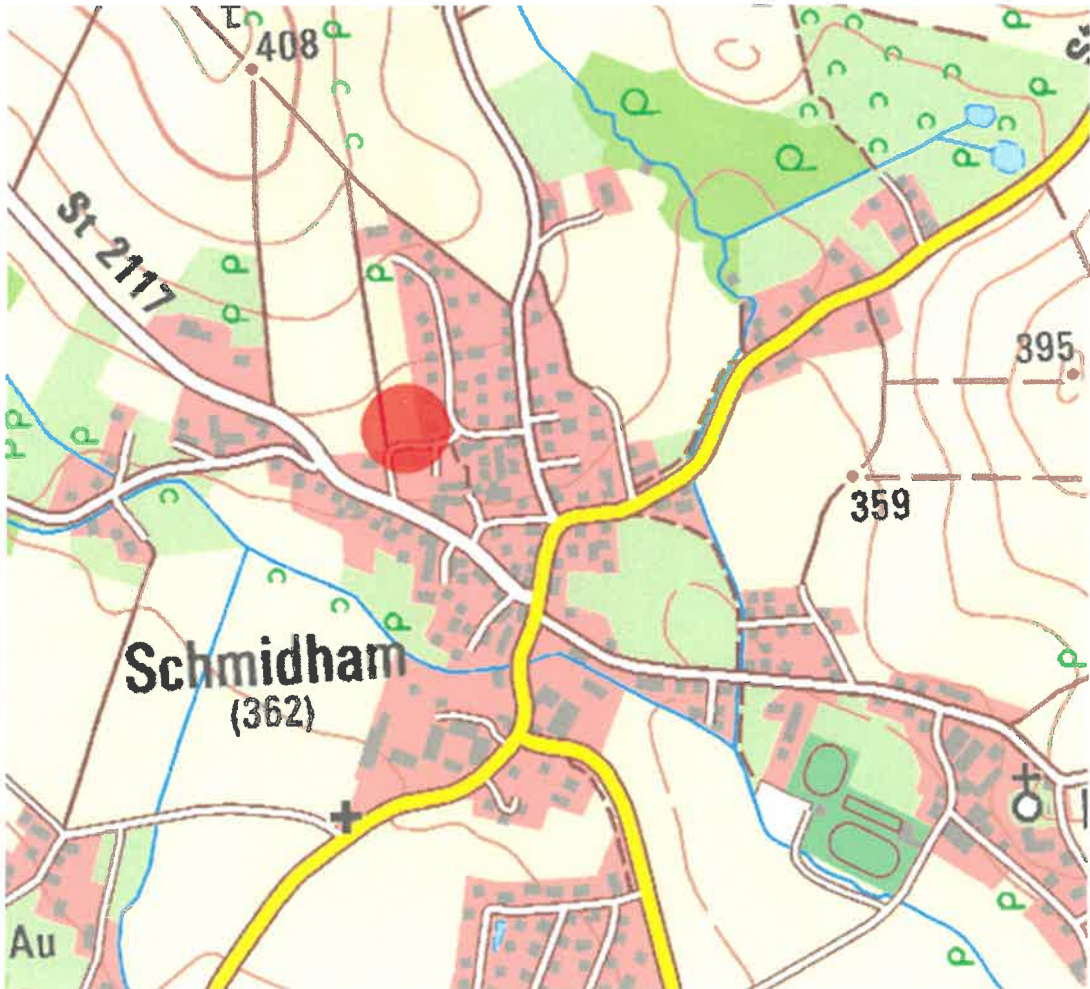


# Markt Ruhstorf a.d.Rott

## Bebauungsplan Moserfeld II Deckblatt Nr. 1

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



### Endfassung

Erstellt am: 19.09.2022

Bebauungsplan Moserfeld II – Deckblatt Nr. 1  
Fl.Nr. 86/17 Gemarkung Schmidham

### Deckblattverfasser:

Markt Ruhstorf a.d.Rott  
Am Schulplatz 8 + 10  
94099 Ruhstorf a.d.Rott  
94099 Ruhstorf a.d. Rott  
Tel. 08531-9312-0  
[www.ruhstorf.de](http://www.ruhstorf.de)



## Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes "Moserfeld II" mit Deckblatt Nr. 1 nach Verfahren §13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.06.2022 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt; 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.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2022 bis 12.08.2022 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.09.2022 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2022 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d.Rott, den 29. SEP. 2022 .....

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

## 6. Ausfertigung

Ruhstorf a.d.Rott, den 29. SEP. 2022 .....

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Moserfeld II“ wurde am 29. SEP. 2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

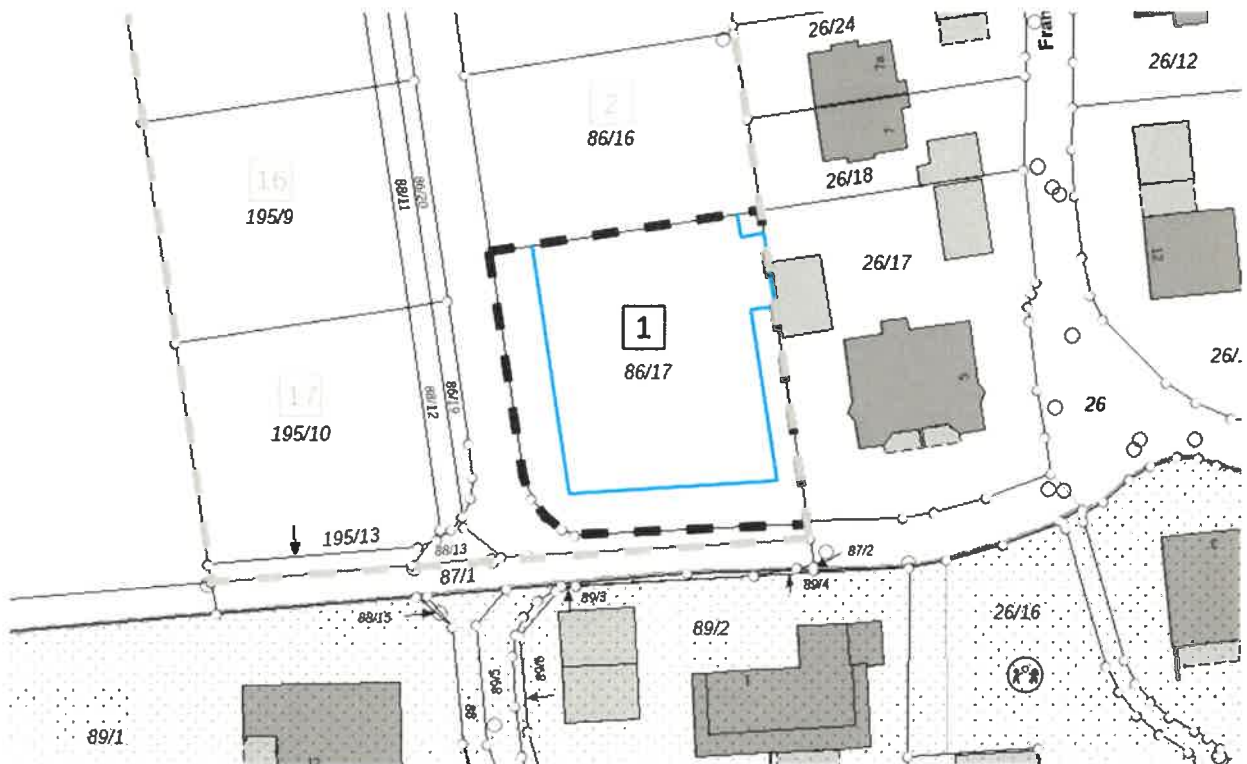
Ruhstorf a.d.Rott, den 29. SEP. 2022 .....

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Moserfeld II“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auszüge aus dem Urplan sind in kursiver Schriftart und grauer Schriftfarbe nachfolgend dargestellt.

Die in schwarzer Schriftfarbe aufgeführten Änderungen gelten für die Parzelle 1, welche im Bebauungsplan bereits als „WA II“ von den weiteren Parzellen abgegrenzt ist.



- Geltungsbereich Urplan
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB*
  - 1.1 *Art der baulichen Nutzung*  
Allgemeines Wohngebiet (VVA) lt. § 4 BauNVO  
Unzulässig sind die Nutzungen gemäß Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3 und 5
  - 1.2 *Maß der baulichen Nutzung*  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ 0,8
  - 1.2.1 *Wandhöhe, Firsthöhe*  
Wandhöhe max. 7,00 m Firsthöhe max. 10,50 m

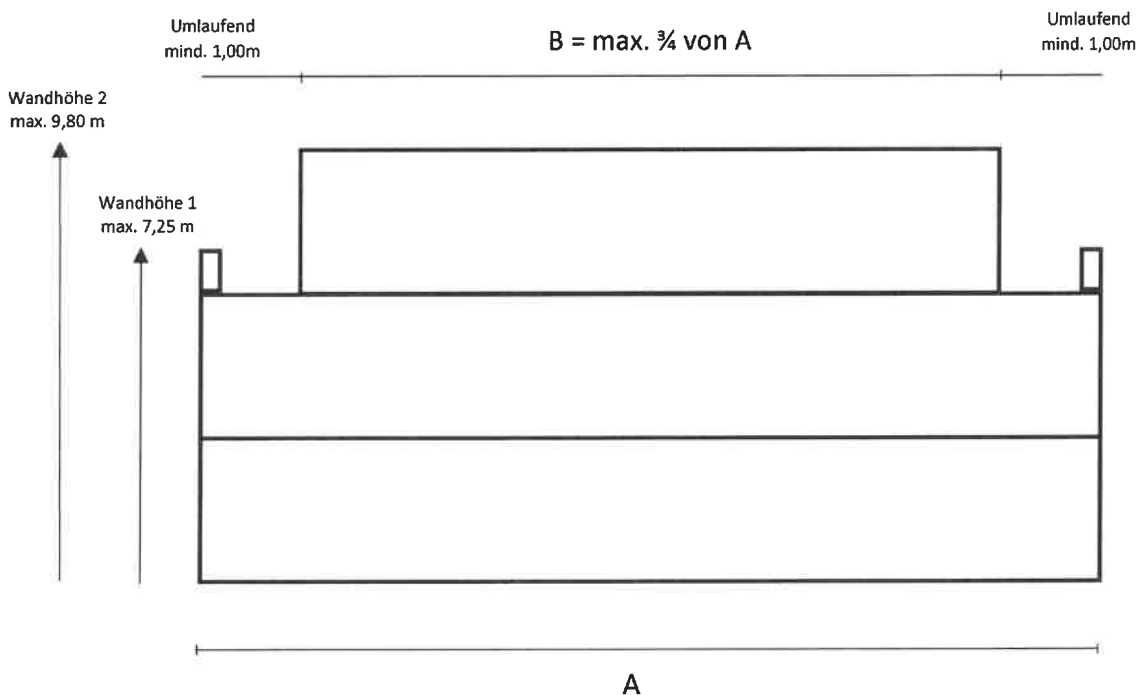
**WA II: Wandhöhe 1 max. 7,25 m  
Wandhöhe 2 max. 9,80 m (siehe nachfolgende Skizze)**

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse  
Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Ergänzende Festsetzung für Parzelle 1, Fl.Nr. 86/17 Gemarkung Schmidham (WA II):

Es sind maximal 2 Geschosse + Penthouse zulässig, wobei folgende Vorgaben für das Penthouse einzuhalten sind:

- Die Breite der bebauten Fläche im obersten Geschoss darf max.  $\frac{3}{4}$  der darunterliegenden Gebäudebreite betragen. Der Abstand zu allen darunterliegenden Außenwänden muss im obersten Geschoss mindestens 1,00 m betragen.
- Die überbaubare Fläche darf max.  $\frac{3}{4}$  der darunterliegenden Geschossfläche betragen.
- Als Dachform ist für das Penthouse nur ein Flachdach zugelassen.



## **Begründung:**

Im Mai 2021 trat der Bebauungsplan Moserfeld II in Kraft. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf 17 Parzellen die Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Die Mehrheit der Parzellen ist zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Auf der Parzelle 1 setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 6 fest.

Die Parzelle befindet sich im Süden des Baugebietes und ist zur Bebauung mit einem Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten geeignet, da die im Osten und Süden angrenzenden Grundstücke ebenfalls mit Mehrparteienhäusern bebaut sind.

Das Baukonzept für die Parzelle 1 sieht die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes vor, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (mit Flachdach) ausgeführt werden soll. Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein; optisch entspricht es nahezu dem bereits bestehenden Gebäude südlich der Parzelle.

Der Bebauungsplan erlaubt bereits die Schaffung von 6 Wohneinheiten, lässt derzeit aber dennoch nur 2 Vollgeschosse zu. Trotz der Ausführung als Staffelgeschoss ist das oberste Geschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu betrachten, weshalb für das Vorhaben 3 Vollgeschosse benötigt werden.

Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen kann hier zugelassen werden, da auch im Umfeld bereits dreigeschossige Bebauung existiert. Um dabei nicht die weiteren Parzellen im Baugebiet Moserfeld II zu beeinflussen, erstreckt sich der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ausschließlich auf die Parzelle 1. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Deckblattes ausschließlich für die Errichtung eines dreigeschossigen Baus mit Staffelgeschoss als oberstes Geschoss, wobei die in den textlichen Festsetzungen festgelegten Vorgaben zu beachten sind.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB können Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren geändert werden. Die Erschließung des Baugebiets „Moserfeld II“ wurde im Mai 2022 fertiggestellt, die Bebauung der Parzellen wird in Kürze erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es besteht keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, ferner liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird, wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch das Deckblatt werden nach Inhalt, Art und Umfang keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur vorgenommen; eine Erhöhung der GRZ erfolgt nicht. Es entsteht somit durch das Deckblatt auch kein Ausgleichsbedarf.