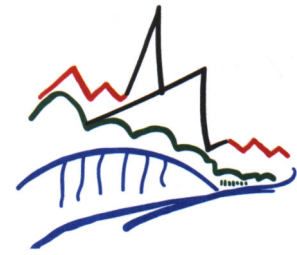


Bebauungsplan „Wasserfeldstraße“ Markt Ruhstorf a.d. Rott



Deckblatt Nr. 31

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 12.04.2021

Begründung

zum Deckblatt Nr. 31
Bebauungsplan
„Wasserfeldstraße“
des Marktes Ruhstorf a.d. Rott

1. **Änderungsanlass / Änderungsziel**

Der Bebauungsplan „Wasserfeldstraße“ besteht seit 1970. Er ermöglicht auf dem Grundstück Fl.Nr. 259 Gemarkung Ruhstorf die Errichtung von 10 Wohnhäusern. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, weshalb eine Bebauung bisher nicht möglich war.

Mit den Eigentümern wurde sich nunmehr auf eine zeitnahe Bebauung des Grundstücks verständigt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans schränken die Gestaltungsmöglichkeiten auf den Bauparzellen in nicht mehr zeitgemäßer Weise ein. Der Markt Ruhstorf a.d.Rott beabsichtigt daher, den Bebauungsplan „Wasserfeldstraße“ zu ändern. Das Deckblatt Nr. 31 ist erforderlich, um die Festsetzungen dahingehend anzupassen, dass eine zeitgemäße Bebauung nach den Vorstellungen der Bauwerber ermöglicht wird. Beispielsweise soll die zwingende Vorgabe von zwei Vollgeschossen aufgelockert werden, um künftig bis zu 2 Vollgeschosse zuzulassen. Damit wird den unterschiedlichen Vorstellungen einzelner Bauwerber Rechnung getragen; eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird dennoch nicht beeinträchtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang mit der Strategie „innen vor außen“, welche seit dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates vom 09.07.2018 konsequent umgesetzt wird. Es handelt sich um eine Fläche, die seit den 1970er Jahren als Baufläche festgesetzt ist und von allen Seiten von vorhandener Wohnbebauung umgeben ist. Es liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung vor, der Bebauungsplan wird daher im Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt.

Es besteht aktuell eine konstante Nachfrage nach Baugrundstücken im Hauptort Ruhstorf. Neben seinen diversen Nebenorten muss der Markt Ruhstorf auch und vor allem die Nachfrage im Hauptort bedienen. Derzeit ist im gesamten Hauptort Ruhstorf kein Baugrundstück vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplans trägt zur Befriedigung dieser Nachfrage bei und soll eine zeitgemäße und unverzügliche Bebauung des Grundstücks ermöglichen, da die Erschließung des Grundstücks bereits vollständig vorhanden ist.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage/Topographie

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Fl.-Nr. 259 der Gemarkung Ruhstorf und umfasst eine Fläche mit ca. 8.100 m².

Das Gelände fällt von Osten nach Westen in etwa um 4m. Der Mittelpunkt des Geltungsbereiches liegt auf ca. 349,00 m üNN.

2.2 Umfang: Bestand / Änderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1970 wurden für den Geltungsbereich 10 Parzellen festgelegt. Eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach wurde zwingend vorgesehen.

Im Bereich der Sudetenstraße wurde angrenzend zu den Parzellen 1 - 5 ein Gehweg festgelegt.

Durch die Änderung mit Deckblatt 31 soll die Parzellenteilung im südlichen Bereich an den mittleren Grenzpunkt angeschlossen werden. Durch diese Änderung stehen dem Bauwerber Grundstücksgrößen zwischen 650 m² und 1.050 m² zur Verfügung.

Da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr dem jetzigen Zeitgeist entsprechen, soll durch die Änderung der Dachform, Dachneigung und Dachgauben moderne Baustile zugelassen werden. Des Weiteren soll die Größe des Baufensters modifiziert werden.

Der an den Parzellen 1-5 angrenzende Gehweg entfällt, da dieser bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sudetenstraße realisiert wurde.

3. Erschließung

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Parzellen sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.
(Gemeindestraßen Pillhamer Straße, Modlerstraße und Sudetenstraße)

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

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Energie Südbayern.

3.5 Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke ist durch den gemeindlichen Mischwasserortskanal gesichert.

3.6 Naturschutzrechtliche Belange

Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange:

Durch dieses Deckblatt bleiben die Festsetzungen für GRZ und GFZ unberührt. Ausgleich ist dadurch nicht erforderlich.

Ebenso ist kein Umweltbericht notwendig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.