

Marktgemeinde: Ruhstorf a.d. Rott

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern



Deckblatt Nr. 13

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Kreuzkoppe II“

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

Anregungen hierfür wurden nicht vorgetragen.

Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott, _____

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 13 mit Begründung wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt gem. §3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB wurde vom _____ bis _____ durchgeführt.

Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott, _____

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt Nr. 13 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott, _____

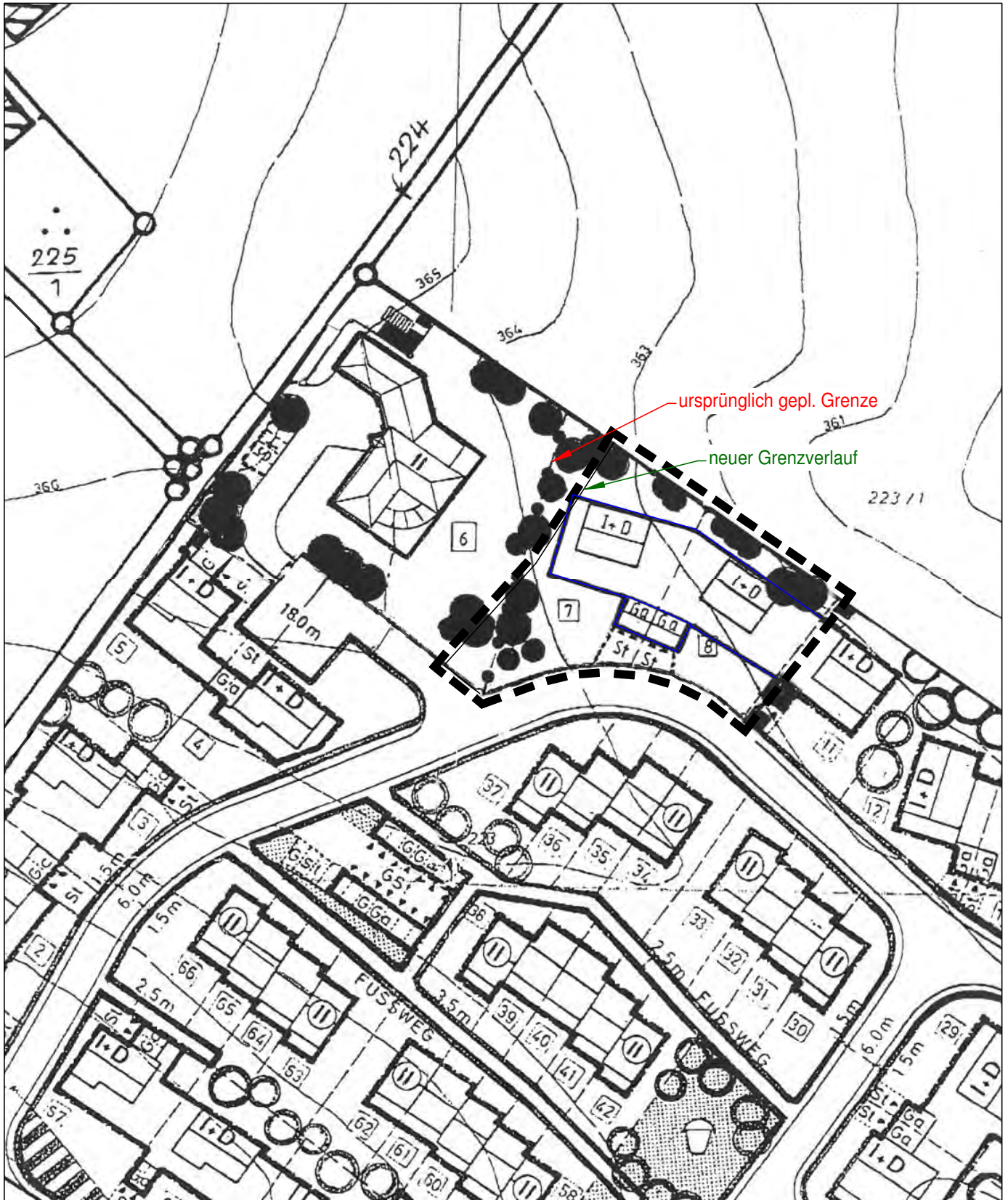
1. Bürgermeister

Bisheriger Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 12) M 1:1000

Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 13



Baugrenze:



„Kreuzkoppe II“

Markt Ruhstorf a.d. Rott

Gültig für den Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes Nr. 13

Textliche Festsetzungen

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe: gem. BayBo

0.6 GEBÄUDE:

0.6.5 zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.22

Dachform:	Walmdach 15 – 25°
Dachdeckung:	alle harten Dachdeckungsarten in dunklen oder naturroten Farben
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Traufe:	mind. 0,50 m, nicht über 1,00 m
Wandhöhe:	Wandhöhe: 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche Talseitige Höhe angepasst an das bestehende Gelände max. 8,00 m ab natürlichem Gelände

Festsetzung durch Planzeichen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.22  als Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

Begründung

zur 13. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Kreuzkoppe II“

Markt Ruhstorf a.d. Rott

1) Anlass der Änderung

Die Parzellen 6, 7 und 8 waren bislang in Besitz eines Eigentümers. Die Parzellen 7 und 8 wurden jetzt veräußert. Der neue Eigentümer möchte das Grundstück, wie bereits im Bebauungsplan vorgesehen, mit zwei Wohnhäusern und Garagen bebauen. Es soll ein Bungalow und ein zweigeschossiges Einfamilienhaus errichtet werden.

Mit Deckblatt Nr. 13 soll der Bebauungsplan „Kreuzkoppe II“ geändert werden.

2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes betrifft die Parzellen 7 und 8.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2100 m².

3) Änderungen

Das Flurstück wurde im Zuge des Verkaufs neu aufgeteilt, wobei sich der neue Grenzverlauf minimal zur angedachten Grenze, gem. Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „Kreuzkoppe II“ verschiebt.

Die Wandhöhe für die Garagen wird nach Bayerischer Bauordnung ausgewiesen. Im B-Plan ist eine Traufhöhe mit max. 2,75 m festgesetzt.

Änderung auf Parzelle 7:

1. Es soll ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen anstatt einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.
2. Die Dachform soll, wie beim Nachbargebäude, ein Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 15° bis max. 25° werden.
3. Das Baufenster soll parallel zum Baufenster der Parz. 8 gedreht und weiter Richtung Süden verschoben werden.
4. Die Baugrenze für die Garage soll entlang der Grundstücksgrenze Parzelle 6 (Flur-Nr. 223/47) verlaufen.
5. Das Baufenster für die Garage soll vergrößert werden.
6. Die Wandhöhe wird auf 6,50 m ab fertigem Gelände festgelegt. Da das Gelände im Bereich der Parzelle 7 im Mittel um ca. 1,50 m von Süd nach Nord abfällt, wird zusätzlich eine talseitige Wandhöhe, angepasst an das natürliche Gelände, mit max. 8,00 m festgesetzt.

Änderung auf Parzelle 8:

1. Die Baugrenze der Garage soll an die Grundstücksgrenze zur Parzelle 11 gelegt werden.
2. Das Baufenster für die Garage soll vergrößert werden.

4) Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die zulässige GRZ bei 0,4. Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen über Bauweise und Lage des Gebäudes getroffen. Da die GRZ nicht geändert wird, erfolgt keine Überschreitende Versiegelung. Dementsprechend ist kein Umweltbericht notwendig.

5) Verfahren

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.