

---

## **Bebauungsplan „Ebentaler Feld I „ Änderung durch Deckblatt Nr. 24**

### **Begründung und Erläuterungsbericht**

Die Änderung betrifft nur das Grundstück Fl. Nr. 370/1, Gemarkung Ruderting.  
Auf diesem Grundstück werden Baugrenzen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Büro-  
Räumen und Garagen neu festgesetzt.

Dieser Bereich liegt im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist jedoch bereits durch  
mehrere Deckblätter überplant worden.

Mit diesem Deckblatt wird der Grundidee des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprochen,  
die bereits eine Bebauung in diesem Bereich (Fischhauser Straße/Schulstraße) mit  
Reihenhäusern bzw. mindestens zwei Gebäuden vorgesehen hat. Dies ist aus städtebaulicher  
Sicht sinnvoll, da hiermit auch eine Baulücke geschlossen wird. Zudem ist auch der Bedarf  
nach bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Ruderting vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung wird das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes nicht wesentlich  
beeinträchtigt.

### **Textliche Festsetzungen**

Die bestehenden textlichen Festsetzungen treffen im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 370/1  
weiterhin zu mit Ausnahme von:

Punkt 1.2	Maß der baulichen Nutzung	Zul. Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
		WA	2	0,3
Punkt 1.6	Gestaltung der baulichen Anlagen			
	Erdgeschoss mit Obergeschoss und teilweise sichtbarem Untergeschoss mit			
Punkt 1.6.1	Dachform:	Zeltdach, Dachneigung 15 Grad		
	Kniestock:	unzulässig		
	Dachgaube:	unzulässig		
	Wandhöhe talseits:	9,00 m		
	Wandhöhe bergseits:	6,00 m		
	Aufschüttung Westseite:	1,5 – 1,8 m		
Aufschüttung Südseite:	1,5 – 2,50 m			
	Dacheindeckung:	Tondachziegel rotbraun		

Die Erschließung des Grundstücks hat über die Gemeindestraße (Schulstraße) zu  
erfolgen(eine direkte Erschließung zur St 2323 ist nicht zulässig).

## Auflagen des Straßenbauamtes:

### Lärmvorsorge:

Für die Berechnung der Lärmpegel können die Angaben der Straßenverkehrszählung 2000 zugrunde gelegt werden. Diese werden zum Prognosejahr 2020 hochgerechnet.

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 12.06.90 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber zu tragen.

### Anbaubeschränkung:

Bei der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 370/1 Gemarkung Ruderting ist vom befestigten Fahrbahnrand der St2323 zum Bauvorhaben ein Abstand von **mind. 15 m** einzuhalten.

### Grundstückszufahrt:

Die Zufahrt im Zuge der Schulstraße ist plangemäß ca. 30 m nach der Einmündung Schulstraße/Staatsstraße 2323 zu errichten.

### Anpflanzungen:

Bei der Anpflanzung sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße folgende Mindestabstände einzuhalten

Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m	mindestens 6,00 m
Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,1 m	mindestens 10,00 m

einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern.

Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall. Nach Art. 30 BayStrWG ist bei Neupflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger befugt.

### Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

### Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße 2323 ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der einmündenden Straße (Schulstraße) sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m in Richtung OD Ruderting im Zuge der Staatsstraße 2323

10 m im Zuge der Gemeindestraße bei Str.-km 5.115

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

## Auflagen Energieversorgung OBAG

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom OBAG-Regionalzentrum Eging am See. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem OBAG-Regionalzentrum zu melden.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 9a, BauGB

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich derzeit um eine Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes. Durch eine Bebauung wird die Fläche dieser Nutzung entzogen. Die Fläche hat keine höhere Bedeutung für den Naturschutz.

### 0. Planungsvoraussetzungen

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich nur um ein Baugrundstück. In diesem Fall kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden.

### 1. Vorhabenstyp

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4, BauNVO).

ja  nein

*Begründung: Deckblatt ist im Geltungsbereich des WA*

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

ja  nein

*Begründung: Die GRZ beträgt 0,30 und die versiegelte Fläche beträgt weniger als 40 %.*

### 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

#### 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja  nein

*Begründung: Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes.*

#### 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

*Begründung: An Süd- und Ostseite des Grundstücks ist ein ca. 7 m breiter Grünstreifen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen vorgeschrieben (mind. 5 Bäume).*

ja  nein

### 3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

*Begründung: Stellplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.*

ja  nein

### 4. Schutzgut Wasser

#### 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

*Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Begründung: Grundwasser ist im Gebäudebereich nicht anzunehmen, da die Änderungsfläche höher gelegen ist als die Dorffläche.*

ja  nein

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überflutete Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  
*Begründung: Keine Quellen und wasserführende Schichten im Änderungsgebiet bekannt.*  ja  nein
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
*Begründung: Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.*  ja  nein
5. **Schutzgut Luft/Klima**
- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  
*Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.*  ja  nein
6. **Schutzgut Landschaftsbild**
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.  
*Begründung: Das betreffende Grundstück befindet sich bereits im Geltungsbereich eines allgemeinen Wohngebietes.*  ja  nein
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
*Begründung: Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.*  ja  nein
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.  
*Begründung: Grünstreifen an Süd- und Ostseite des Grundstücks als Abgrenzung zur Straße*  ja  nein

**Ergebnis: Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!**