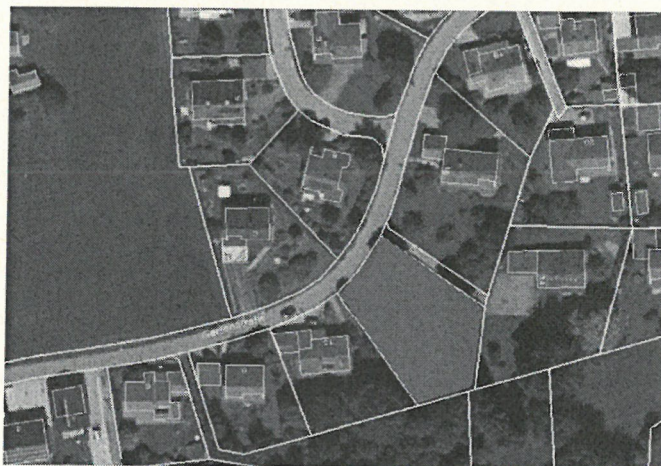


# Gemeinde Ruderting



## 26. Änderung des Bebauungsplanes „WA Ebenthaler Feld I“

Planungsstand: 02.06.2016



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

Entwurfsverfasser:

**g|s<sup>A</sup>** Architekten PartG mbB  
engel grünberger schuster  
architekten stadtplaner ingenieure

Marktplatz 5  
94124 Büchlberg  
Tel.: 08505 86693-0  
Fax: 08505 86693-10  
mail: [office@gs-architekten.com](mailto:office@gs-architekten.com)

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) erlässt die Gemeinde Ruderting folgende Satzung:

### 26. Änderung des Bebauungsplanes „WA Ebenthaler Feld I“

als Bebauungsplanänderung der Innenverdichtung gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. §13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren.

#### § 1 Geltungsbereich

Auf das Grundstück Flurnummer 345/7 Gemarkung Ruderting erstreckt sich der Geltungsbereich des Deckblatts 26. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus § 4 dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

Änderung der textlichen Festsetzungen: (*Originalplanung: 1 Festsetzungen 1. ff*)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet: zulässig 2 Vollgeschosse + Kellergeschoss (soweit kein Vollgeschoss) GRZ 0,40; GFZ 0,7 (beide unverändert).
- 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:  
Einzelhaus – pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig  
Doppelhaus – bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.  
Bei mehreren Gebäuden auf dem gleichen Grundstück sind die Festsetzungen pro Gebäude wie vor anzusetzen.
- 1.6.1 zu 2.43 Dachform: Satteldach- es sind Dachneigungen ab 15° zulässig,  
Kniestock: unzulässig (unverändert)  
Dachgauben: unzulässig (unverändert)  
Quergiebel: mit Walmdach in untergeordneter Form zulässig.  
Traufhöhe: talseits nicht über 7,25 m ab Ursprungsgelände
- 1.65 Dacheindeckung: Es sind andere Farben neben dunkelbraun zulässig: auch anthrazit
- 1.67 Die Errichtung von PKW-Stellplätzen (unüberdacht) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



- 1.68      Abstandsflächen: unterirdisches Technikgeschoss: Abweichend von der Bay-BO dürfen sich die Abstandsflächen, soweit keine Beeinträchtigung von Belichtung und Besonnung der Wohngebäude zu erwarten ist, auf der gemeinsamen Bauparzelle (grundstücksintern) überschneiden. Diese Einschränkung gilt nicht für Wohngebäude zueinander sondern nur unterirdisches Technikgeschoss (nord) zu Wohngebäude (süd).

Im Übrigen sind die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten abweichende Abstandsflächen i.S. v. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 werden nicht festgesetzt.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ebenthaler Feld I“ vom 07.03.1962 zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 25 vom 04.06.2009 bleiben unberührt.

## § 4 Textliche Hinweise

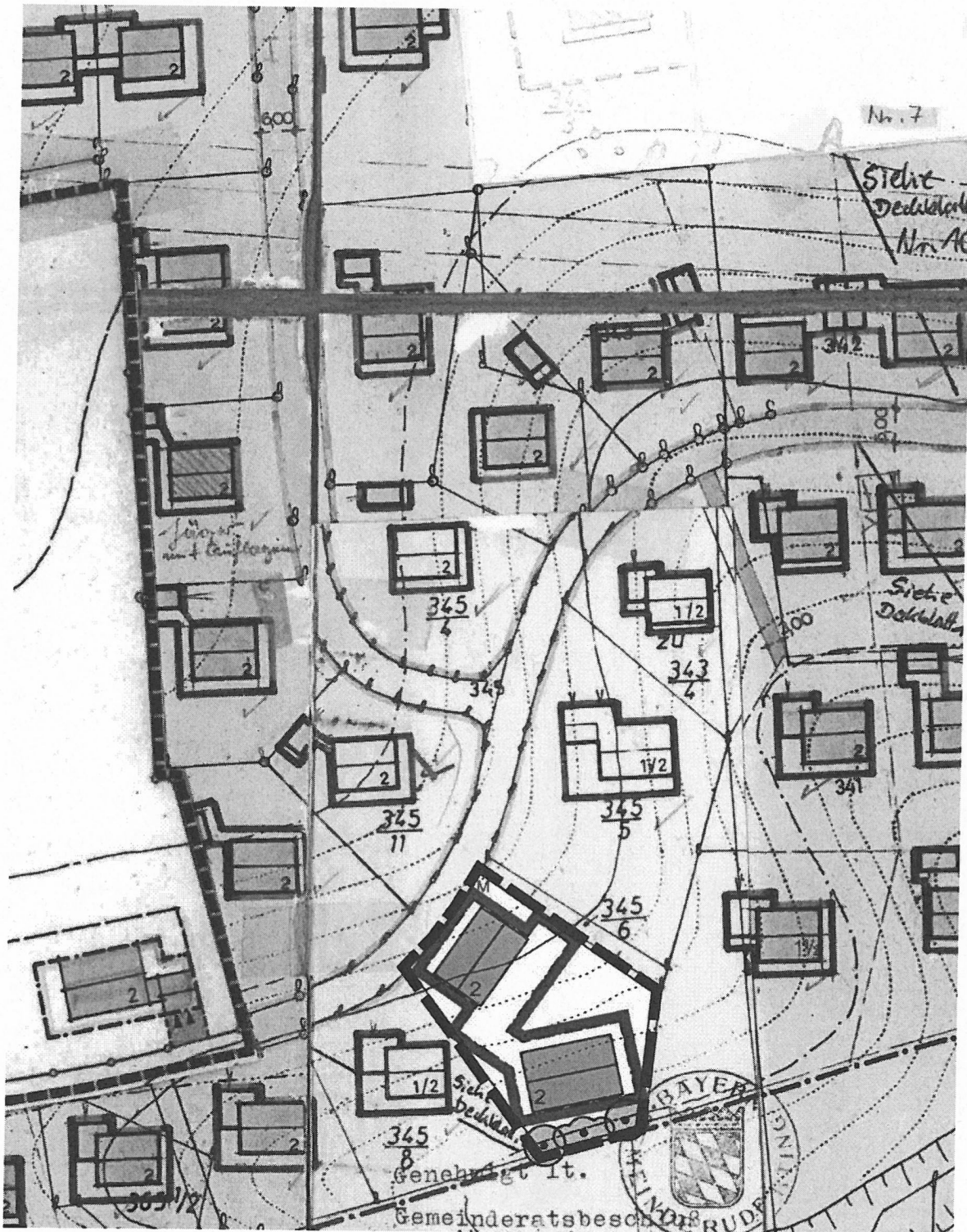
Ergänzung textliche Hinweise:

- a) Biotop, angrenzend: Im südlich angrenzenden Biotop (Feldgehölz mit Feuchtf Flächen) dürfen die hohen Bäume wegen evtl. Schattenwurf auf die Bauparzelle nicht dauerhaft beseitigt oder immer wieder zurückgeschnitten werden. Eine Nutzung der Gehölze ist zwar im Winterhalbjahr erlaubt, jedoch nicht auf ganzer Fläche und nur unter der Voraussetzung, dass Gehölze wieder zur vollen Größe heranwachsen können. Eine komplette Beseitigung aller hohen Bäume ist nicht zulässig.
- b) Schallschutz: Es wird empfohlen, dass beim südlich geplanten Mehrfamilienhaus die Kinder- und Schlafzimmer so angeordnet werden, dass sie nicht ausschließlich von Süden (ST 2323-Straßenseite) her be- und entlüftet werden.
- c) Löschwasserversorgung: Dieses ist gemäß der DVGW-Merkblätter W405 und W331 Sicherzustellen. Die Kosten sind ggf. durch den Verursacher (Bauherrn) zu tragen.
- d) Leitungsrechte: Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese sind entsprechend §9 Abs 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.
- e) Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung erfolgt über die Erschließungsstrasse „Gartenstraße“. Im Deckblatt werden entsprechende Stellflächen für Mülltonnen vorgesehen.
- f) Freiflächengestaltungsplan: Mit jedem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben im Geltungsbereich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Plans ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowie dem Anforderungsprofil der Gemeinde für Freiflächengestaltungspläne.



**§ 5**  
**Planliche Festsetzungen**  
(Originalplanung: Zeichenerklärung unter Punkt 2 ff.)

**Deckblatt 26 Maßstab 1:1000**



Es gelten die Planzeichen des Originalplans. Da der Originalplan jedoch nicht digital vorliegt, müssen bei der Farbgebung wie auch bei den Signaturen grafische Abweichungen hingenommen werden.

#### 14. Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB) zur Ergänzung der Festsetzungen in Originalplanung

Gemäß textlichem Hinweis sind die hohen Bäume im südlich angrenzenden Biotop (Feldgehölz mit Feuchflächen) zu erhalten.

14.1



Baum erhalten

14.2



Hecke erhalten



**§ 6**

**Planliche Hinweise**

*(Originalplanung: Zeichenerklärung unter Punkt 3 ff.)*

Ergänzung planliche Hinweise

- 3.8      **M**      Mülltonnenstandplatz. Die Aufstellung hat am Leerungstag unmittelbar an der Gartenstraße zu erfolgen. Der Aufstellort ist am Grundstück entlang der Erschließungsstraße frei wählbar.

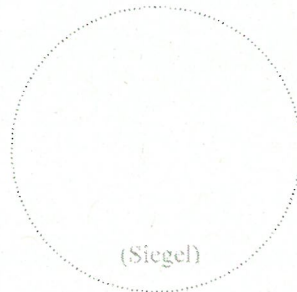
**§ 7  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Ruderting, den .....

GEMEINDE RUDERTING



\_\_\_\_\_  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat Ruderting hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „WA Ebenthaler Feld I“ im Bereich der Flurnummer 345/7 (Gartenstraße 12) mittels Deckblatt Nr. 26 zu ändern.

Die Parzelle ist derzeit mit einem baufälligen Einfamilienhaus bebaut. Es ist geplant, im Rahmen einer Innenverdichtung das Bestandsgebäude zu beseitigen und durch zwei Gebäude (Doppelhaus und Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen) zu ersetzen.

Da in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum stark gestiegen ist und der Bedarf einer verdichteten Bebauung gegeben ist, hat sich die Gemeinde Ruderting entschieden, die Planung von verdichteten Wohnformen weiterzuentwickeln. Anstelle des Einfamilienhauses soll das Grundstück mit zwei Gebäuden (Doppelhaus und Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohnungen) bebaut werden.

Bereits in vergangenen Jahren wurde mittels Deckblatt bereits im angrenzenden Bebauungsplan mit ähnlicher Dichte, eine verdichtete Bebauung realisiert. (Ebenthaler Feld II; Änderung mittels Deckblatt 4)

### 2. Bauleitplanung, Verfahren

Bereiche mit verdichtender Bebauung sind als vorhandenes Strukturelement der städtebaulichen Planung des Bebauungsplans „WA Ebenthaler Feld I“ und im näheren Umfeld bereits im Bestand zu finden. Grundlage der Änderung ist die Nachverdichtung. Gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist das Ziel und der Zweck die Schaffung von mehr Wohnraum als dringender Bedarf sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es ergeben sich durch diese vom Gesetzgeber propagierte Innenverdichtung keine negativen Einwirkungen auf die umliegende Bebauung. Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem großen Baugrundstück nachgewiesen werden.

Der § 1 Abs 5 BauGB besagt: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden Maßnahmen, welche bei der Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt. So läuft derzeit der sog. ILE Vitalitätscheck der Passauer Oberlandgemeinden. Dieser prüft u. a. auch die Nachverdichtung der einzelnen Grundstücke in der Gemeinde. Bei einer ersten Auswertung wurde das Flurstück 345/7, Gemarkung Ruderting grundsätzlich als potentielles Nachverdichtungsgrundstück aufgeführt. Bzgl. der Zufahrts- und Stellplatzsituation (2 pro Wohneinheit), haben bereits Beratungen durch die Gemeinde bzw. den Gemeinderat als Inhaber der Planungshoheit stattgefunden. Mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit sollte der übliche Bedarf an Stellplätzen als gedeckt angesehen werden. Die Zufahrtssituation ist – trotz der schmalen Stichstraße - als gesichert und ausreichend anzusehen. Der Einmündungsbereich in die Gartenstraße ist ausreichend breit und übersichtlich. Über diese Straße wird bereits zudem ein „rückliegendes“ Grundstück erschlossen.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG sind in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes „Ebenthaler Feld I“ nicht über das bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Maß hinaus ableitbar.



Auf der Bauparzelle ist in der Vergangenheit bereits der, im aktuell unbebauten Bereich vorhandene Baumbestand und Hecken-Bewuchs zurückgeschnitten und bereinigt worden. In den Randbereichen werden die Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Unterirdische Geschosse werden, soweit diese über die Gebäude hervortreten mit Humus und Rensaat überzogen; Betonflächen/ Tiefgeschosse werden, soweit diese über die Erdoberfläche als Ansichtsflächen herausragen mit Wandbegrünungen angeglichen.

Mithin erübrigt sich die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB.

#### **4. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die Durchführung einer Umweltprüfung ließe kein Ergebnis erwarten, welches mit erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Planung einherginge. Die Änderung erstreckt sich lediglich auf die Anordnung von zwei Gebäuden in flächensparender (verdichteter Bauweise) gegenüber einer Bebauung mit Einzelgebäuden.

Zudem ist aus energetischer Sicht eine kompakte Bauweise einer lockeren Bebauung zu bevorzugen.

Nach Auffassung der Gemeinde beinhaltet die aktuelle Planung zwar eine höhere Dichte in Art und Maß der bisherigen Bebauung, dennoch wird aufgrund der Maßgabe einer flächensparender Bauweise und nicht zuletzt auch aus umweltpolitischen Gründen eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten als sinnvoll erachtet und ist einer Ausweisung von zusätzlichen Neubauflächen zu bevorzugen.



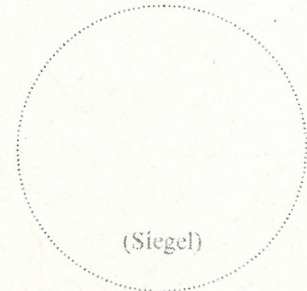
### C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen

Ruderting , den .....

GEMEINDE RUDERTING

\_\_\_\_\_  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister



7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat der Bebauungsplanänderung mit Bescheid vom..... AZ ..... gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

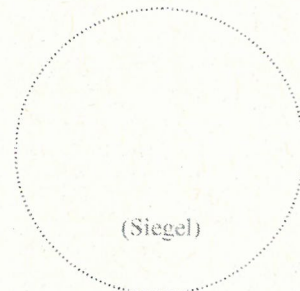
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Ruderting , den .....

GEMEINDE RUDERTING

\_\_\_\_\_  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister

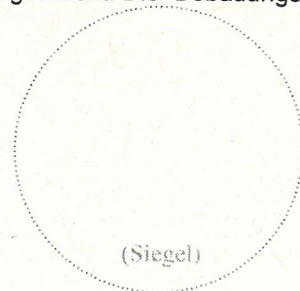


9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Ruderting , den .....

GEMEINDE RUDERTING

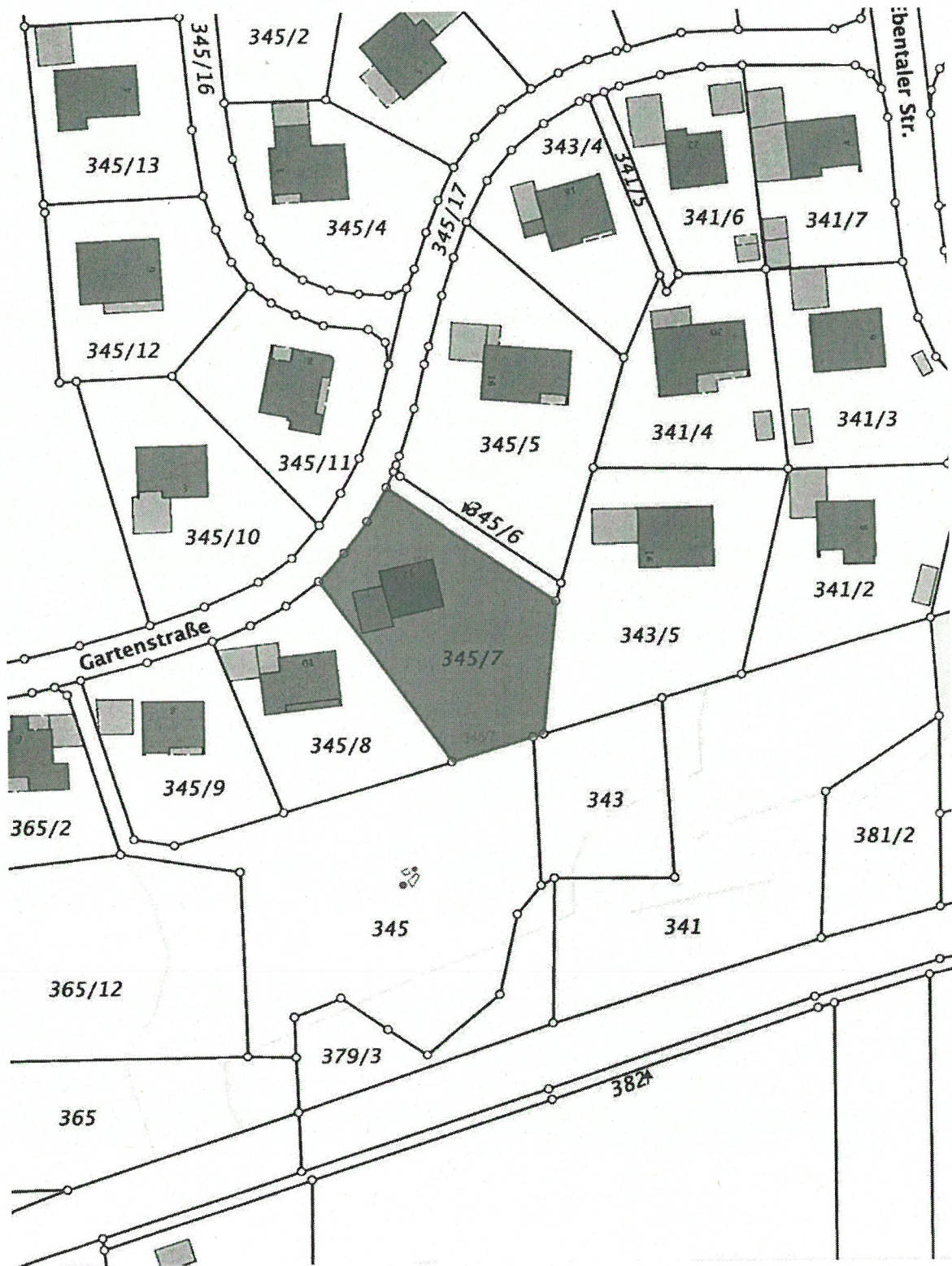
\_\_\_\_\_  
Rudolf Müller, 1. Bürgermeister





## D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000



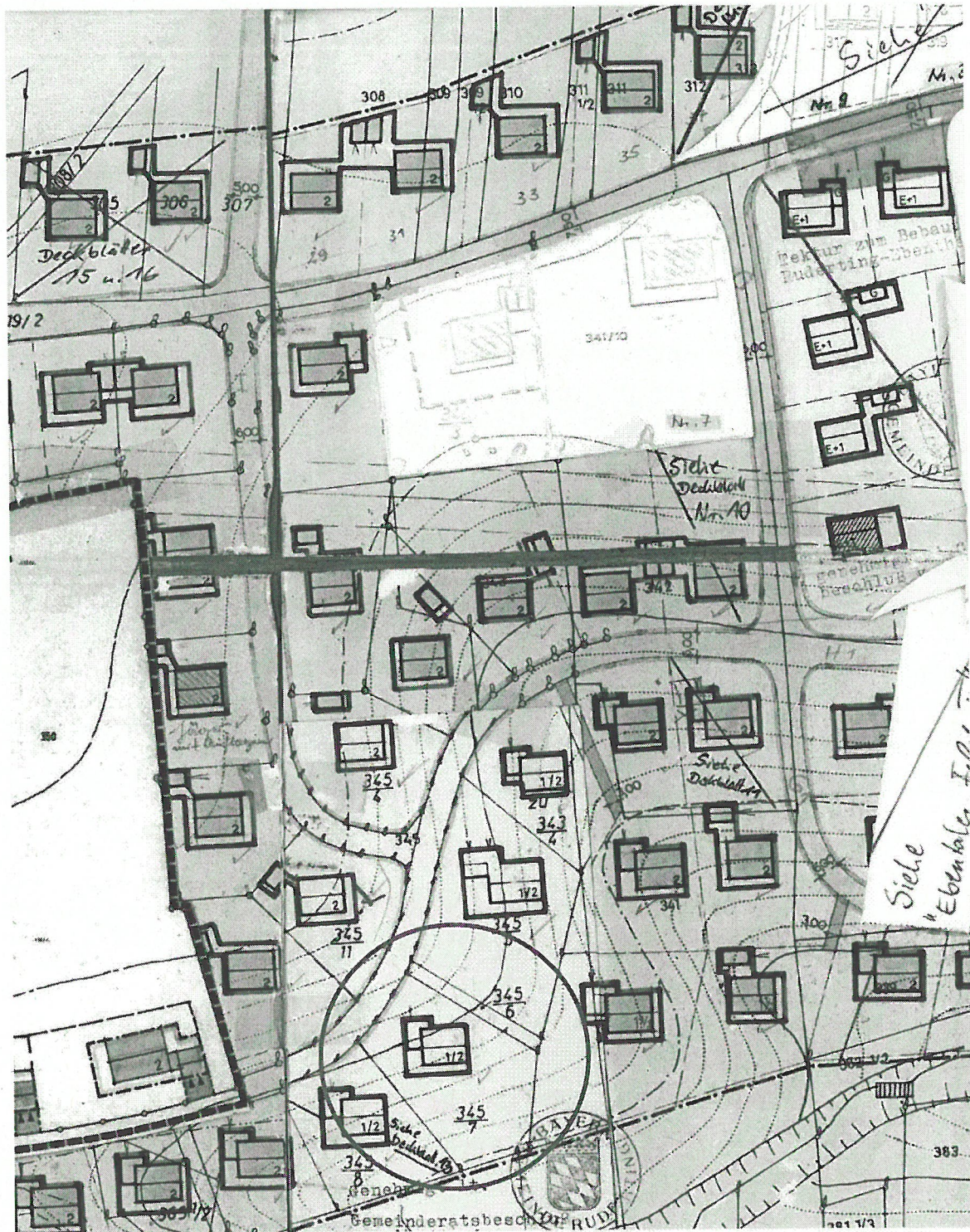


Anlage 2: Luftbild ohne Masstab



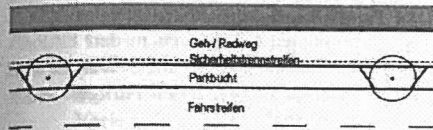


Anlage 3: Ausschnitt gültiger Bebauungsplan „Ebenthaler Feld I“ Deckblatt 22

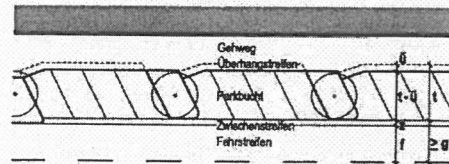




Längsaufstellung



Schrägaufstellung



Bei Längsaufstellung sollen markierte Parkstände mindestens 5,70 m lang sein. Mit Rückwärtseinparken lassen sich 17 Pkw auf 100 m Länge unterbringen. Für die unmarkierte Längsaufstellung kann mit 5,20 m/Pkw gerechnet werden, entsprechend 19 Pkw/100 m. Pkw benötigen 2,00 m Breite, Lieferfahrzeuge 2,30 m bis 2,50 m und Lkw bzw. Busse 3,00 m. Die Anordnung von Längsparkbuchten anstelle von Parkstreifen am Fahrbahnrand ist wegen der höheren Sicherheit für die überquerenden Fußgänger und der Bepflanzungsmöglichkeiten vorzuziehen.

Schrägaufstellung mit  $\alpha = 50$  gon bis 90 gon erlaubt störungsfreies Einparken und unterstützt eine eindeutige Verkehrsführung. Die Parkstandbreite  $B$  beträgt allgemein 2,50 m, für Lkw und Busse liegt sie bei 3,50 m. Die Zahl der unterzubringenden Parkstände hängt vom Winkel  $\alpha$  ab, es ergeben sich rd. 36 Pkw/100 m.

Senkrechtaufstellung erfordert den geringsten Flächenbedarf, das Ein- und Ausparken erfolgt aber nicht so zügig. Bei  $b = 2,50$  m lassen sich 40 Pkw auf 100 m Länge unterbringen.

	Aufstellwinkel $\alpha$ (gon)	Tiefe ab Fahrgassenrand $t - \bar{u}$ (m)	Breite des Überhangstreifens $\bar{u}$ (m)	Breite des Parkstands $b$ (m)	Straßenfrontlänge $l$ beim Einparken vorwärts (m)	Straßenfrontlänge $l$ beim Einparken rückwärts (m)	Fahrgassenbreite $g$ beim Einparken vorwärts (m)	Fahrgassenbreite $g$ beim Einparken rückwärts (m)
Längsaufstellung	0			2,00	6,70 <sup>3)</sup>	5,70 5,20 <sup>4)</sup>	3,25	3,50
Schrägaufstellung	50	4,15	0,70	2,50	3,54		3,00	
	60	4,45	0,70	2,50	3,09		3,50	
	70	4,60	0,70	2,50	2,81		4,00	
	80	4,65	0,70	2,50	2,63		4,50	
	90	4,55	0,70	2,50	2,53		5,25	
Senkrechtaufstellung	100	4,30	0,70	2,50 <sup>1) 2)</sup>	2,50	2,50	6,00	4,50
Blockaufstellung	0	4,30	0,70	2,50 <sup>1)</sup>	7,90	7,15	6,00	4,50

<sup>1)</sup> Randparkstände, die an einer Seite durch Bordsteine begrenzt sind, können auf  $b = 2,25$  m reduziert werden.  
<sup>2)</sup> Wenn eine Längsseite durch aufgehende Bauteile begrenzt wird, beträgt  $b = 2,85$  m, und mit zwei Längsseiten wird  $b = 2,90$  m.  
<sup>3)</sup> Nur in Sonderfällen, z. B. um Behinderungen im Radverkehr beim Rückwärtseinparken zu vermeiden.  
<sup>4)</sup> Durchschnittswerte ohne Markierung.

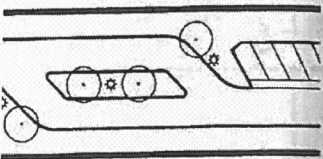
Abb. 2.59 Abmessungen von und Flächenbedarf für Pkw im Straßenraum

An Sammel- und Anliegerstraßen mit benachbarten Parkständen kann die Fahrgassenbreite auf 3,50 m verringert werden, wenn Rangiermanöver auf der Fahrbahn in Kauf genommen werden. Die Mindestfahrgassenbreite für Einrichtungsverkehr ohne Ein- und Ausparken beträgt 3,00 m, für Zweirichtungsverkehr 4,50 m. Zwischen den Schräg- bzw. Senkrechtparkständen und dem angrenzenden Fahrstreifen kann ein Zwischenstreifen der Breite  $z = g - f$  zur Erleichterung des Verkehrs markiert werden, wobei  $f$  die Fahrstreifenbreite bedeutet.

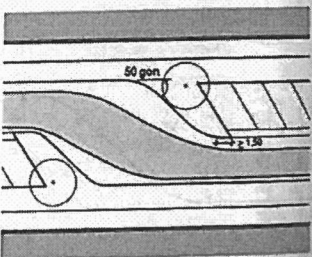
ASt 06)

Fahrgassenbreite entspricht oder sie ze ohne Inseln zum Einsatz.

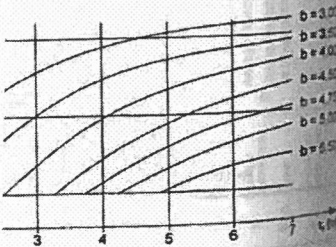
Sollten Gehbereiche am Beginn und Fahrbahn-/Fahrgassenrand vorgezo-



ssungen von fahrdynamisch men Versätzen



Abstände  
 Fahrgassenbreite (Fahrgassenbreite)  
 Bewegungsfläche eines Lastzuges



m

iche Angaben über die Nachfrage nach sowie Nutzung und Betrieb von Anlieger Länderbauordnungen bzw. der Garagen u. U. geringfügig abweichen können. l Senkrechtaufstellung sowie Vorwärts-

3 Baukonstruktion

Bauphysik

