



# **Änderung des Bebauungsplanes Ebentaler Feld I mit Deckblatt Nr. 29**

**Entwurfsfassung: 27.08.2021  
Endfassung: 25.11.2021**

**Entwurfsverfasser:**

Roland Heining  
Gewerbering 17  
94161 Ruderting

Änderg. bestätigt

gez. Fischl  
Verw.-Fachangestellter

Müller  
1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss *Gemeinderat*

Der ~~Bau- und Umweltausschuss~~ der Gemeinde Ruderting hat in der Sitzung vom 07.09.2021 die Änderung des Bebauungsplans Ebentaler Feld I mit Deckblatt Nr. 29 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 29 in der Fassung vom 27. August 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09. bis 22.10.21 öffentlich ausgelegt.

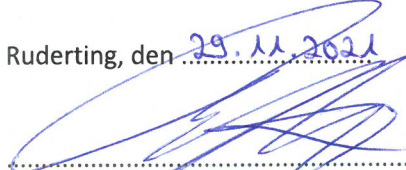
## 3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 29 in der Fassung vom 27. August 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09. bis 22.10.21 beteiligt.

## 4. Satzungsbeschluss *Gemeinderat*

Der ~~Bau- und Umweltausschuss~~ der Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss vom 25.11.21 das Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan „Ebentaler Feld I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.21 als Satzung beschlossen. *Änderg. bestätigt*

Fischl  
Verw.-Fachangestellter  
Müller  
1. Bürgermeister

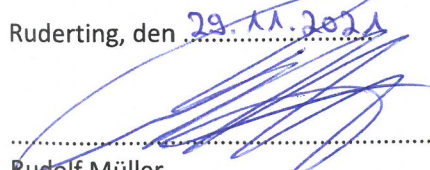
Ruderting, den 29.11.2021  




Rudolf Müller,  
1. Bürgermeister

## 5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 29.11.21 ausfertigt.

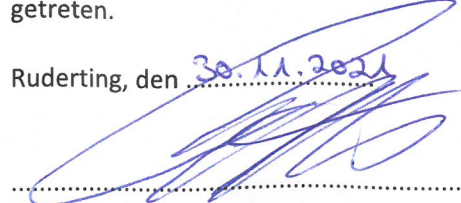
Ruderting, den 29.11.2021  




Rudolf Müller,  
1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.11. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 29 zum Bebauungsplan „Ebentaler Feld I“ ist damit in Kraft getreten.

Ruderting, den 30.11.2021  




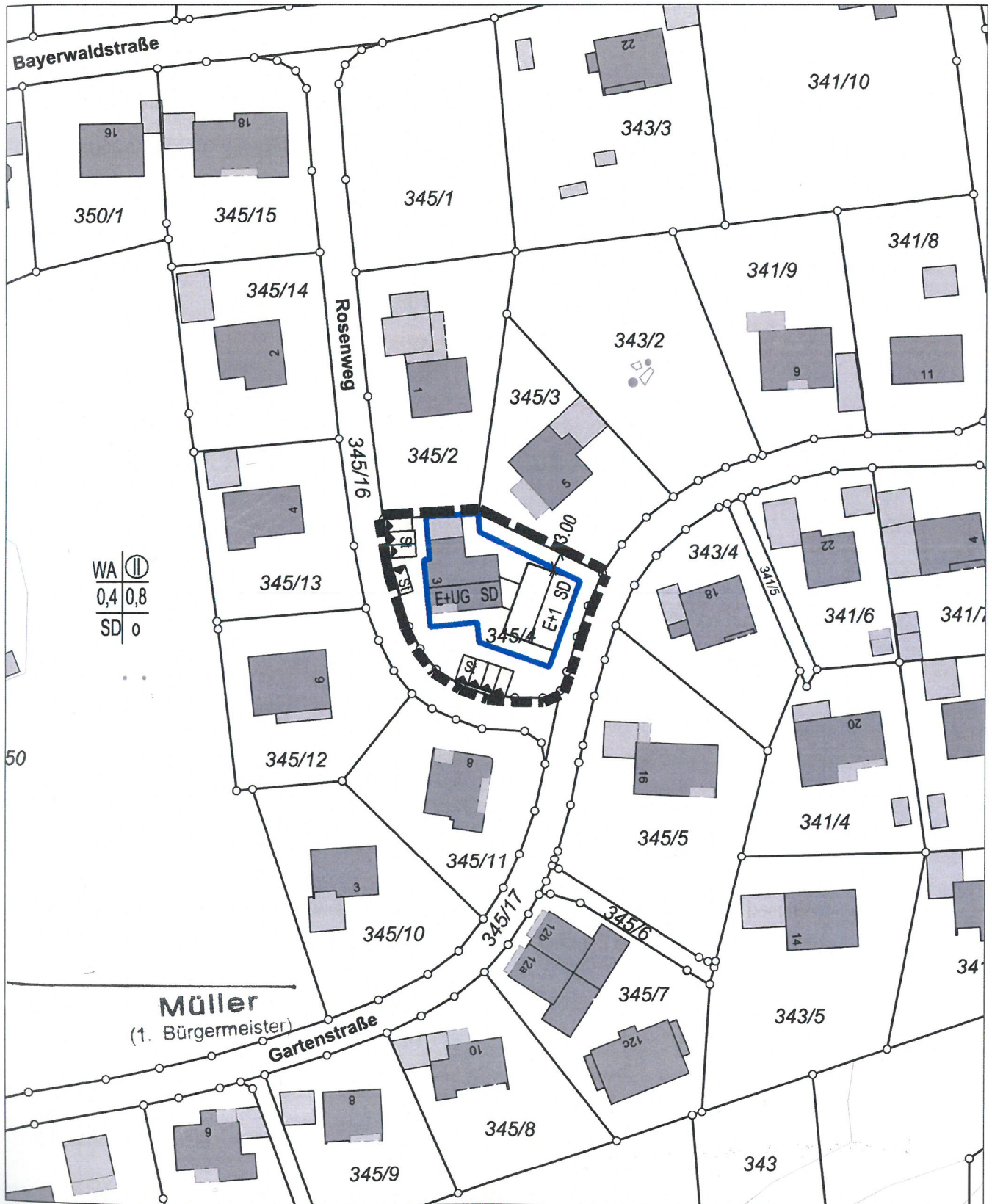
Rudolf Müller,  
1. Bürgermeister

*Änderg. bestätigt* Eine erneute ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.01.2022  
Müller  
1. Bürgermeister  
Fischl  
Verw.-Fachangestellter



# Bebauungsplan "Ebentaler Feld I"

## Änderung durch Deckblatt 29



M. 1:1000

# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (nur für Fl.Nr. 345/4)

## 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

derzeit gültige Festsetzungen:

1.61 zu 2.43

- Dachform: Satteldach 25°  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
Dachgauben: unlässig  
Traufhöhe: talseits nicht über 6,60 m ab gewachsenen Boden

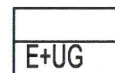
geänderte Festsetzungen:

- Dachform: Satteldach 25° - 33°  
Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung 33°, maximale Breite 1/3 der Längsfassade

# B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (nur für Fl.Nr. 345/4)

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung

2.43 E+UG Dachgeschossausbau zulässig



Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich

Die Abstandsflächen gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.  
Es werden keine abweichenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Das Herstellen von Schottergärten ist verboten.

## 2.0 Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

## **Begründung**

Auf dem Flurstück 345/4, Gemarkung Ruderting ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes geplant. Das Grundstück hat eine Fläche von 953 m<sup>2</sup>. Diese Planung wird seitens der Gemeinde, hinsichtlich einer Nachverdichtung des Ortsbereichs, einer Reduzierung der vorhandenen Baulücken und der Schaffung von Wohnraum, grundsätzlich begrüßt.

Es befinden sich in diesem Siedlungsbereich überwiegend Einzelhäuser auf größeren Grundstücken im Bestand. Im Rahmen der Nach- und Innenverdichtung wurden aber innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auch bereits Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Bezüglich einer städtebaulichen Einschätzung wird festgehalten, dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwände hinsichtlich der Errichtung von einem Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten auf dem Flurstück 345/4, Gemarkung Ruderting eingegangen sind. Weshalb grundsätzlich von einem städtebaulichen Einklang der geplanten Bebauung zur umliegenden, vorhandenen Bebauung ausgegangen werden kann.

Zur Anwendbarkeit des §13 BauGB (Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren)

### Abs. 1

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das bisherige System der Einzelhäuser auf großen Grundstücken bereits überwiegend aufgegeben worden ist.

Satz 1: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Satz 2: Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.

Satz 3: Es bestehen keine Anhaltspunkte bzgl. Der Beachtung des BISchG.

### Abs. 2

Satz 1: Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Satz 2: Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 wird durchgeführt.

Satz 3: Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 wird durchgeführt.

Abs. 3 Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Zu § 2a Satz 1 und Satz 2 Nr.1 BauGB

Grundsätzlich ist das Ziel dieses städtebaulichen Bauplanverfahrens, die flächensparende Schaffung von Wohnraum auf dem 953 m<sup>2</sup> großen Grundstück, im Rahmen der Innenverdichtung und der Ertüchtigung von Baulücken im Ortsbereich. Dieses Ziel soll u.a. mit dem Zweck der Errichtung des zusätzlichen Mehrparteiengebäudes samt den dazugehörigen Stellflächen für die Fahrzeuge (2 Stellplätze je Wohneinheit) der Bewohner, in einem verträglichen Maß erlangt werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 345/4, Gemarkung Ruderting das bestehende zweigeschossige Wohngebäude mit Garage.

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Anbaus ergibt sich als Auswirkung eine verdichtete Bebauung, welche aber bereits auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden ist und zugelassen wurde.

Die Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage dieses Bauplanverfahrens soll das Baufenster auf eine Größe von ca. 490 m<sup>2</sup> für beide Gebäudeteile erweitert werden, welche jedoch grundsätzlich im Vergleich zur Grundstücksgröße von 953 m<sup>2</sup> gesehen, als noch vertretbar erscheint.

Ziel des Deckblatts ist, das übergroße Grundstück mit 953 m<sup>2</sup> mit einem Gebäudeteil zu erweitern, zum Zwecke der Innenverdichtung und zum flächensparendem Bauen möglich zu machen.

Wesentliche Auswirkungen sind im Bezug zur umliegenden Bebauung nicht zu erwarten, da eine solche Bauart/Bauweise im Umfeld bereits vorhanden ist.



Ausschnitt Bebauungsplan  
Ebentaler Feld I

