

DECKBLATT NR. 6

ZUM BEBAUUNGSPLAN : EBENTALER FELD II
GEMEINDE : RUDERTING
LANDKREIS : PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Gemeinderat von Ruderting hat in der Sitzung vom 04. April 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Ebentaler Feld II“ mittels Deckblatt Nr. 6 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 02.05.19 - 07.06.19 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 02.05.19 - 07.06.19 gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Die Gemeinde Ruderting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.19 das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Ebentaler Feld II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.19 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 19.08.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Ruderting, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Entwurf v. 06.03.2019 mit Ergänzungen gem.
Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2019
Erstellung der Endausfertigung 08.08.2019

Ruderting, den 09. Okt. 2019

Architekturbüro Feßl & Partner

Bürgermeister/in Müller
(1. Bürgermeister)

Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Ebentaler Feld II“ v. 06.03.2019
mit Ergänzungen gem. Gemeinderatsbeschluss v. 04.04.2019
Erstellung der Endausfertigung 08.08.2019

DECKBLATT NR. 6
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„EBENTALER FELD II“

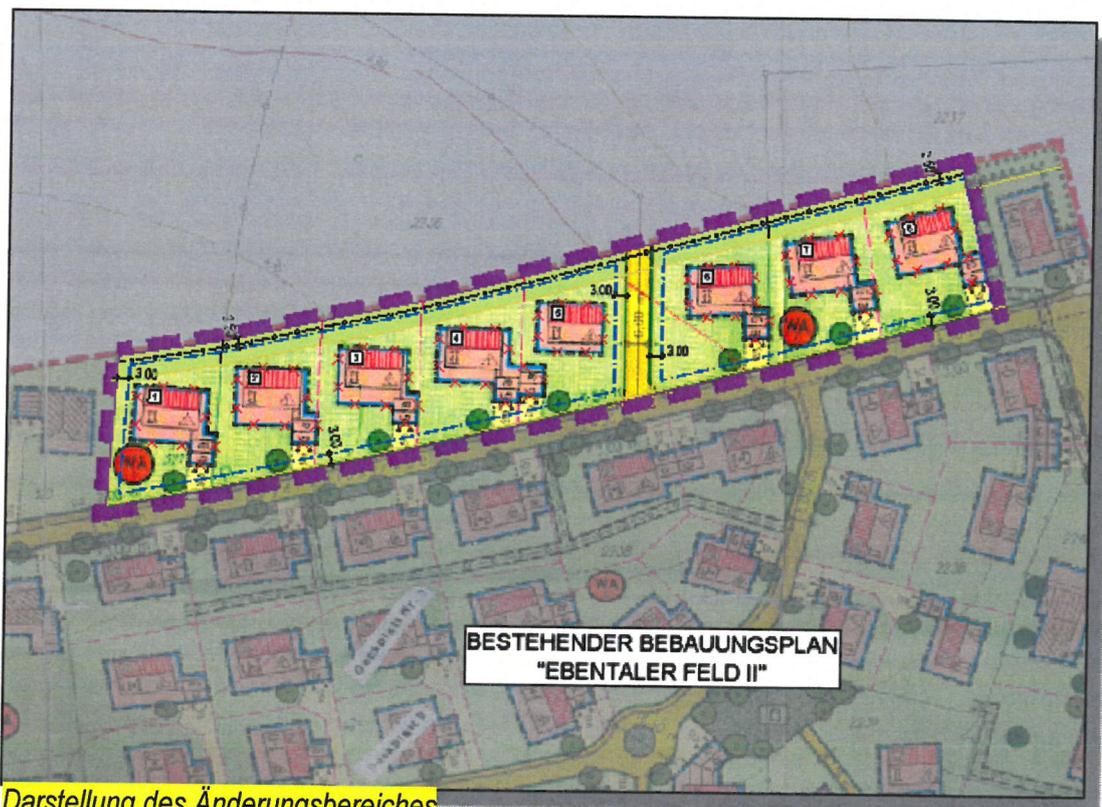
1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Baugebiet „Ebentaler Feld II“ befindet sich östlich anschließend an den Ortskern von Ruderting. Bis dato gibt es 5 Deckblätter zum Bebauungsplan.

Der Besitzer des Gebäudes auf Parzelle Nr. 2 (Haus Nr. 47) beabsichtigt sein Wohnhaus in nördlicher Richtung zu erweitern.

Auf Grund der sehr knapp um die einzelnen Gebäude festgesetzten Baugrenzen sind Erweiterungen der Gebäude auf den Parzellen 1 - 8 nicht sinnvoll möglich.

Da die Anzahl der Geschosse und tlw. die Art der Dachausbildungen bei den nördlich gelegenen Parzellen 1 - 8 generell in mehreren Bereichen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, hat der Gemeinderat von Ruderting deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Ebentaler Feld II“ mittels Deckblatt Nr. 6 zu ändern. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.



Darstellung des Änderungsbereiches

2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Von der Änderung sind folgende Grundstücke betroffen:

Flur-Nrn.: 321, 2236/1 bis 2236/5, 2234/4, 2237/1 und 2237/2
Gemarkung: Ruderting
Hausnummern: Bayerwaldstraße 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 und 59

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

im Westen: durch das Baugrundstück Flur-Nr. 320, Gemarkung Ruderting, Bayerwaldstraße 43

im Norden: durch die landwirtschaftlichen Flächen Flur-Nr. 2234, 2234/3, 2236, 2237, Gemarkung Ruderting,

im Osten: durch das Baugrundstück, Flur-Nr. 2237/3, Gemarkung Ruderting Bayerwaldstraße 61

im Süden: durch die gemeindliche Bayerwaldstraße, Flur-Nr. 2184/1, Gemarkung Ruderting

3. ÄNDERUNGEN

Die folgenden Änderungen betreffen nur die planlich gekennzeichneten Flächen der Parzellennummern 1 - 8 des Original-Bebauungsplanes.

3.1 Änderungen der Baugrenzen:

Die Baugrenzen für die Parzellen 1 - 8 werden neu festgelegt und für die Gebäude auf den Parzellen 1 - 5 und auf den Parzellen 6 - 8 zusammengefasst.

Innerhalb der Baugrenzen können die Bauwerber die genaue Lage und Größe der Gebäude unter Beachtung der zulässigen GRZ frei wählen.

3.2 Annäherung an den gemeindlichen Kanal welcher an der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft

An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein gemeindlicher Abwasserkanal.

Eine bauliche Annäherung von weniger als 3,0 m zu diesem Kanal ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Ein Mindestabstand von 1,0 m zum gemeindlichen Abwasserkanal ist in jedem Falle einzuhalten.
- b) Vor Baubeginn hat eine exakte Einmessung dieses Kanalverlaufes gemeinsam mit der Gemeinde Ruderting zu erfolgen.

- c) Der Kanalverlauf ist fotodokumentarisch und planlich festzuhalten.
Der Gemeinde Ruderting sind diese Fotodokumente und die planliche Einmessung bei einem gemeinsamen Ortstermin auszuhändigen.
Der o.g. Ortstermin ist dem Bauamt der Gemeinde Ruderting mindestens 1 Woche vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
- d) Weitere Arbeiten in der Nähe des gemeindlichen Kanals dürfen erst dann ausgeführt werden wenn von der Gemeinde Ruderting eine schriftliche „**Freigabebescheinigung für die Arbeiten in der Nähe des gemeindlichen Kanals im Baugebiet Ebentaler Feld II**“ vorliegt.
- e) Der Gemeinde Ruderting ist eine notarielle Grunddienstbarkeit für den Verlauf und die Unterhaltsarbeiten an diesem Kanal zu erteilen.

3.3 Änderung/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Änderungen zu 0.3. = FIRSTRICHTUNG

- zu 0.3.1. Die Firstrichtungen sind frei wählbar
Die Firstrichtung muss nicht parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Änderungen zu 0.5. = GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND ANBAUTEN

0.5.1 Für Garagen und Nebengebäude sind auch zulässig:

Satteldach, Pultdach oder Flachdach.

Dachneigungen sind dabei zulässig von 0° - 25°.

Dachdeckung: - Dachziegel
- Dachbepflanzung/Gründach oder Blecheindeckung
(unbeschichtete kupfer-, zink-, u. bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).

0.5.2. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude/ Wohnraumerweiterungen in den nördlichen Grundstücksbereichen der Parzellen 1-8 sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 8 Grad zulässig.

Grundsätzlich sind untergeordnete Gebäudeteile mit einer abweichenden Dachform zum Hauptgebäude bis zu einer Fläche von max. 30 % zulässig; sofern die untergeordneten Gebäudeteile von der Bayerwaldstraße nicht einsehbar sind, kann der Anteil auch 50 % betragen.

Änderungen zu 0.6 = GEBÄUDE

0.6.6. Für die Gebäude auf den Parzellen 1 - 8 gelten folgende Festsetzungen:

- Vollgeschosse: II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Dachformen: Zulässig sind nur:
Satteldach, Walm,-Zeltdach, Krüppelwalmdach
- Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, naturrot, braun, grau, anthrazitfarben;
Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, u.
bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).
- Dachneigungen: Bei Satteldach 20° - 36°
Bei Zeltdach, Walmdach 10° - 28°
Bei Krüppelwalmdach 25° - 32°
- Dachgauben: zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer
Dachneigung des Hauptdaches von 30°.
Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max.
2,50 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und
untereinander muss mind. 2,00 m betragen.
- Wandhöhen: Zulässig bis max. 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeober-
fläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dach-
haut, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und
das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.
- Aufschüttung und
Abgrabung: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m
zulässig und müssen innerhalb der eigenen Grundstücks-
fläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den
Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ebentaler Feld II“.

4. UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die GRZ wird nicht verändert. Der Nachweis über die Einhaltung der GRZ ist mit den Bauantragsunterlagen unter Einhaltung des aktuellen VGH-Urteils zu erbringen.

Da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, Angaben zu den Bepflanzungen bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten sind und sich die bebaubare Fläche innerhalb der Grundstücke auf Grund der unveränderten GRZ nicht ändert sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild:

Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen statt, wie bisher festgesetzt, I + D, wirkt sich im gesamten Baugebiet städtebaulich nicht negativ aus, da ein Großteil der bereits bestehenden Gebäude bereits 2-geschossig ist und eine 2-geschossige Bebauung in einem Siedlungsgebiet allgemein als verträglich bezeichnet werden kann.

Bei Einhaltung der im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits bestimmten Bepflanzungsfestsetzungen ist kein Ausgleich für die Bebauungsplanänderung erforderlich.

- Anlagen:
- *Darstellung des Änderungsberiches im rechtsgültigen Bebauungsplan M 1 : 1000*
 - *Amtlicher Lageplan M 1: 1000*

