

1. Begründung:

Der Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Rudertinger Feld ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind hauptsächlich Grenzgaragen mit lt. Art. 7 BayBO zulässiger Wandhöhe von 3 Metern im Mittel vorgesehen.

Aufgrund der überwiegenden Hanglage der Grundstücke, könne aber auf den meisten Grundstücken die zulässige Wandhöhe bei den Grenzgaragen nicht eingehalten werden. Mit der Bebauungsplanänderung werden deshalb entgegen der BayBO Art. 7 auch bei Grenzgaragen an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zugelassen.

Die Änderung betrifft nur Ziffer 0.5.1 (Wandhöhe) und die Schema-Schnitte des Bebauungsplanes.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

2. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

Belange des Naturschutzes sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es werden nur textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ergeben sich dadurch nicht.

Planung: Gemeinde Ruderting
Passauer Str. 3
94161 Ruderting

Ruderting, den 16.07.2001
11.10.2001

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken: ca. 650 m'
0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken: ca. 350 m'

0.3. FIRSTRICHTUNG

- 0.3.1. Eine zwingende Firstrichtung ist nicht vorgesehen. Sie muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

0.4. EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlatenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Maschendraht.
Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach Auswahl der Artenwahlliste.
Höhe des Zaunes: höchstens 1,20 m über OK Straße bzw. Gehsteig an Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m.
Sockelhöhe: höchstens 0,15 m über OK Straße bzw. Gehsteig
Stützmauern: unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

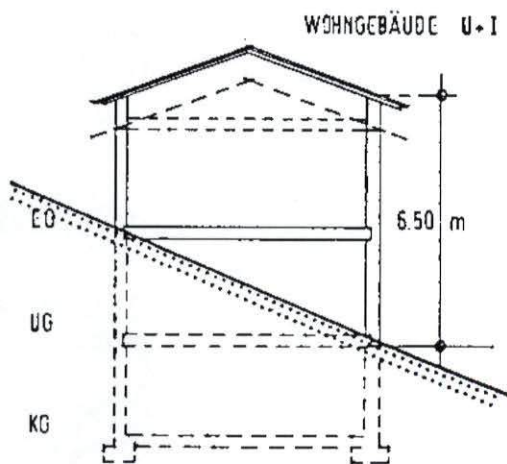
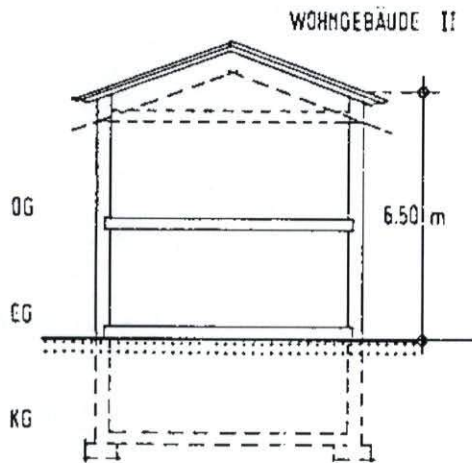
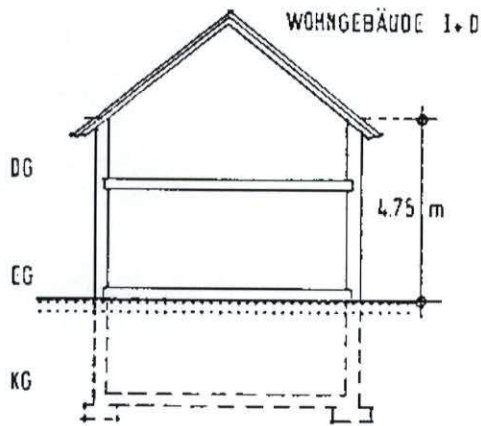
- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräumen nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.
Wandhöhe: Bei Grenzgaragen zulässig max. 3,00 m im Mittel gemäß Art. 7 BayBO.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig, jedoch darf die OK-FFB Garage max. 0,1 m über dem Straßenniveau liegen.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m als nicht eingezäunter Stauraum zur Straße hin freigehalten werden.
- 0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässige
- 0.5.4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp 1 + D)
Fällt das Gelände weniger als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.1. oder 0.6.2. zu errichten.
Fällt das Gelände mehr als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.3. zu errichten.

SCHEMA - SCHNITTE

SCHEMA SCHNITTE WOHNGEBÄUDE



SCHEMA-SCHNITT WOHNSTRASSE

