

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Rudertinger Feld“ ist fertig erstellt und rechtskräftig. Die Gemeinde Ruderting ist Eigentümerin des noch unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 463/8 Gemarkung Ruderting (Parzelle Nr. 9) mit einer Größe von 833 qm. Da Bauinteressen auf dem Grundstück zwei Einzelhäuser errichten wollen soll mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Möglichkeit dafür geschaffen werden (Teilung des Baugrundstücks und Festlegung von Baugrenzen auf den beiden Teilgrundstücken). Die hier angestrebten Änderungen sollen für beide Teilflächen aus der Flurnummer 463/8 gelten.

Gelände:

Das Gelände fällt nach Osten ab.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr. 4 und nur für Grundstück Parzelle Nr. 9, Fl.Nr. 463/8 Gmkg. Ruderting

zu 0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken: ca. 400 m²

zu 0.4.1. Stützmauern

Im Bereich der Wendepalte bestehen ca. 1,20 m hohe Böschungen zum Grundstück. Um eine Zufahrt zum Grundstück zu ermöglichen, sollen Stützmauern im Bereich der Stellplatzzufahrt und der Stellplätze mit einer Höhe bis zu 1,00 m erlaubt sein.

zu 0.6. Gebäude, Zulässige Gebäudetypen:

Erdgeschoss und Obergeschoss (II). Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten (UG+EG)

zu 0.6.2. Haustyp II und 0.6.3. Haustyp U+I, Aufschüttungen und Abgrabungen

Max. 1,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

Sonst gelten für das Deckblatt Nr. 4 die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2001.

3. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet. Die Belange des Naturschutzes werden bei dieser Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren bzw. sind die Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren gegeben.

0. Planungsvoraussetzungen:

Durch diese Baumaßnahme wird nicht in die Ortseingrünungsflächen eingegriffen. Das Baugrundstück liegt im Zentrum des bestehenden Baugebietes. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzes. (siehe Deckblatt). Die Bepflanzung des Grundstücks erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplan-Deckblattes. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Grünordnungsplan vorzulegen.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 463/8 833 qm

Bebaubare Fläche:

Bisher möglich Fl.Nr. 463/8	m ² Grund 833,00	GRZ 0,40	Grundfläche 333,20		
Neu nach Baulinien					
TF1	Haus mit Garage		128,00	m ² Grund	428
	Zufahrt/Stellplatz		36,61	GRZ	0,38
			164,61		
TF2	Haus mit Garage		131,00	m ² Grund	405
	Zufahrt/Stellplatz		33,60	GRZ	0,41
			164,60		
Summe Neue Planung			329,21		
Bestehende Planung					
TF1	Haus		91,11	m ² Grund	428
	Zufahrt/Stellplatz		65,24	GRZ	0,37
			156,35		
TF2	Haus		91,11	m ² Grund	405
	Zufahrt/Stellplatz		63,78	GRZ	0,38
			154,89		
Summe Neue Planung			311,24	GRZ	0,37
GRZ max neu:	329,21/833	= 0,40			
GRZ bestehende Planung:	311,24/833	= 0,37			

Die zu versiegelnde Fläche des Gesamtgrundstücks Fl.Nr. 463/8 wird max 40 % des Grundstücks betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet/Änderungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

2.2 Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine schutzwürdigen Gehölze. Das Baugrundstück wird durch Pflanzen von Sträuchern und Bäumen aufgewertet.

3. Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Pflaster bei Garagenzufahrt) erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nicht bzw. nur sehr geringfügig verändert.

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Quellen usw. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge (Pflaster).

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung im Änderungsbereich des Baugebiets bleiben Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete unberührt. Das Bauvorhaben liegt tiefer als der umliegende bereits bebaute Bereich.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich/Baugrundstück liegt im Zentrum eines bestehenden Baugebietes (Baulücke) und fügt sich durch seine niedrige Bauweise in die vorhandene Umgebung ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung des Standortes erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

Da sämtliche Punkte dieses Fragenkatalogs positiv bewertet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Planung: Gemeinde Ruderting

Ruderting, den 02.05.2005