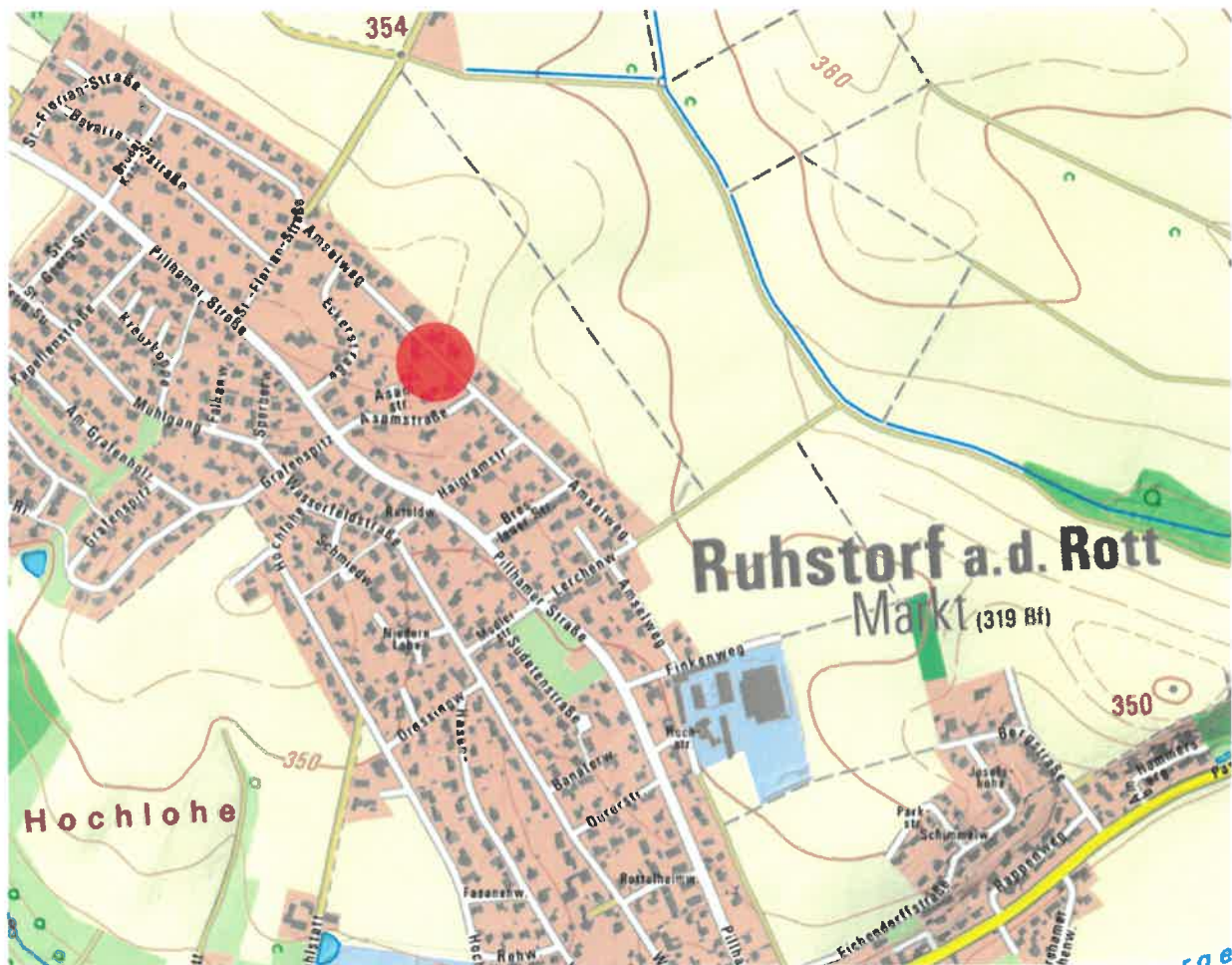


Markt Ruhstorf a.d. Rott

Bebauungsplan Loher - Feld I Deckblatt Nr. 6

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



Endfassung

in der Fassung vom: 26.02.2026

Entwurf vom: 31.07.2025

Hochbau-Planungsbüro

KONRAD STANG

Staatl. gepr. Bautechniker

Egerlandstr. 10

94060 Pocking

Tel.: 08531/12279

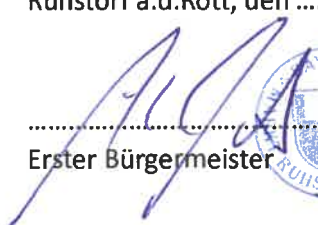
bautechnik-stang@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Loher-Feld I“ mit Deckblatt Nr. 6 nach Verfahren §§ 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2025 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB geändert; von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2025 bis 03.11.2025 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2025 bis 03.11.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Ruhstorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05. MRZ. 2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26. FEB. 2026 als Satzung beschlossen.

Ruhstorf a.d.Rott, den 18. MRZ. 2026

Siegel

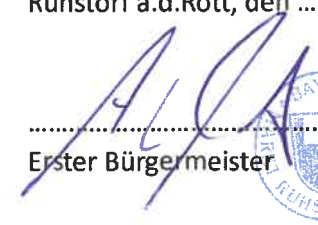

.....
Erster Bürgermeister



6. Ausfertigung

Ruhstorf a.d.Rott, den 18. MRZ. 2026

Siegel

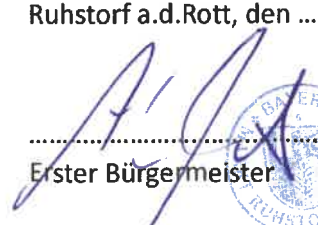

.....
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Loher-Feld I“ wurde am 19. MRZ. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhstorf a.d.Rott, den 19. MRZ. 2026

Siegel


.....
Erster Bürgermeister



Ursprünglicher Bebauungsplan „Loher-Feld I“



Auszüge aus den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"LOHER-FELD"

Gemeinde Ruhstorf, als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Pkt. 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt, sind Doppel-Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 3, Abs. 1, Nr. 1 BauNVO und § 16 und 17 BauNVO). Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFL
Bauweise	Dachform

1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit:



Als Höchstmaß zulässige Nutzung:
Zwei Vollgeschosse
oder
ein Vollgeschos und Dachgeschos
oder
ein Vollgeschos

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

1.3.1 KINDESTGROSSE	Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: 750 m²
1.3.2 FIRSTRICHTUNG	Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich (§ 9(1) BBauG). Eine Drehung der Firstrichtung um 90° wird zugelassen.
1.3.3 BAUWEISE	Offen, Einzelhausbebauung.

1.2.0 GEBÄUDEFORM, BAUHÖHEN

1.2.1 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

II

Gebäude mit 2 Vollgeschossen:

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	23° bis 37°
Kniestock:	max. 0,30 m
Traufüberstand:	max. 1,10 m
Traufen-Wandhöhe:	max. 0,50 m ab natürlicher Gelände OK (talseits)
Giebel:	max. 1,00 m
Sockelabsatz:	max. 0,25 m, das Untergeschoß ist in Putzstruktur und Farbe gegenüber dem Erdgeschos nicht abzusetzen.
Dachgaupen:	unzulässig

1.4.0 STELLPLATZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein; damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Nebeneinander liegende Zufahrten sind einzuräumen und abgestimmt zu gestalten (siehe Pkt. 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.6.1 und 2.6.2 Sonstige Festsetzungen).

Bebauungsplan „Loher-Feld I“ – Deckblatt Nr. 6



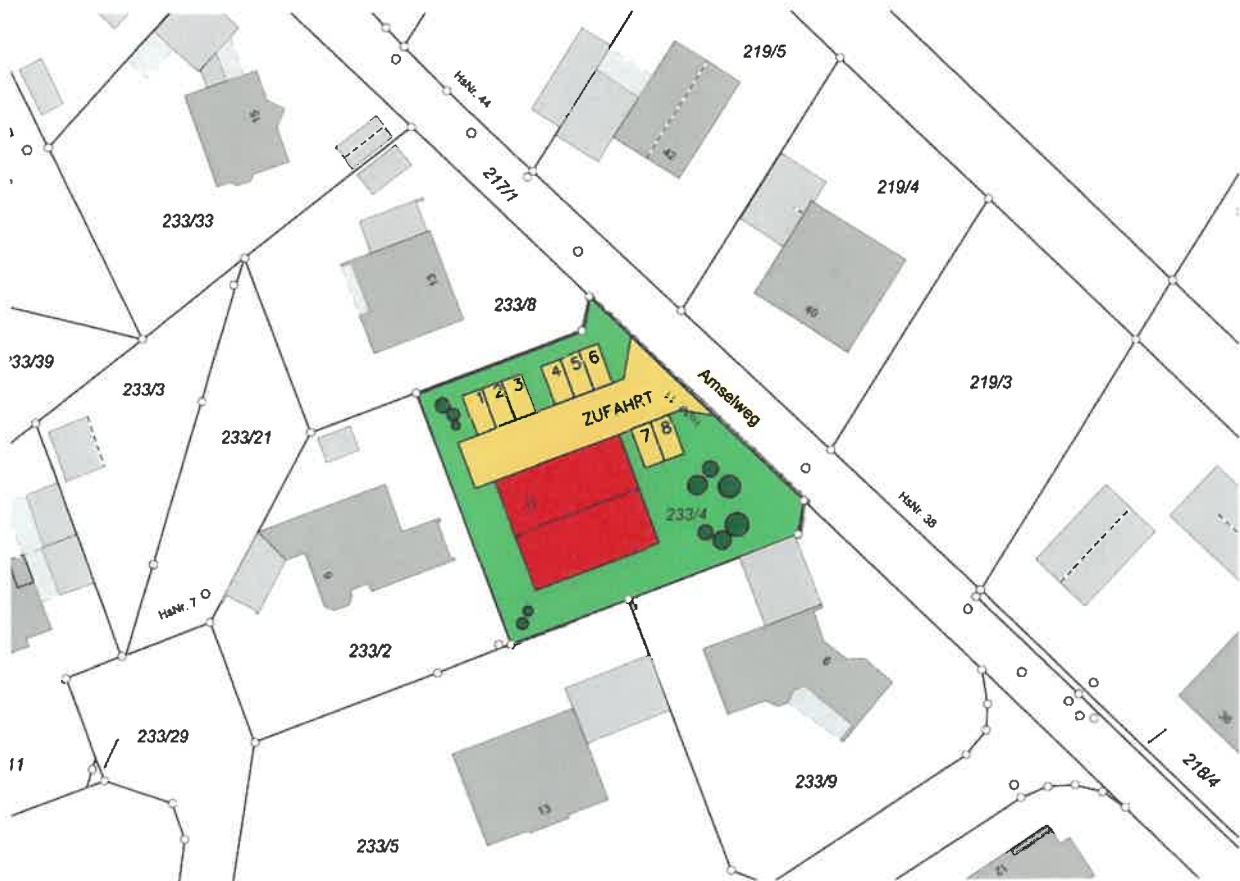
- Geltungsbereich Urplan
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 6

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Loher-Feld I“ bleibt inhaltlich bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen gelten für die Parzelle 6 (Fl.Nr. 233/4 Gemarkung Ruhstorf, Amselweg 11).

Änderung der textlichen Festsetzungen:

- 1.1.0** Je Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig
(bisher je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten)
- 3.4.0** Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Schaffung ausreichender Stellplätze ist bei der Genehmigungsplanung zu erbringen.
(bisher keine Festsetzung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit)

Bebauungskonzept als Hinweis (ohne Maßstab)



Die Darstellung soll als Hinweis verstanden werden, wie die künftige Bebauung des Grundstücks erfolgen könnte. Die tatsächliche Bebauung (Anordnung der baulichen Anlagen) kann davon abweichen.

Begründung

Am 30.06.1986 trat der Bebauungsplan „Loher-Feld I“ in Kraft. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf 18 Parzellen die Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Alle Parzellen sind zur Bebauung mit Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten und max. 2 Vollgeschossen vorgesehen, sowie sind Doppel-Reihen- und Kettenhäuser ausgeschlossen.

Das Baukonzept für die Parzelle 6, Fl. Nr. 233/4 Gemarkung Ruhstorf sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen und 8 Stellplätzen vor. Zweck der Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 6 ist es, die Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen.

Das zu bebauende Grundstück ist mit einer Fläche von 1.011 m² ein großes Baugrundstück. Aus ökologischen Gründen ist es sinnvoll, dieses vorhandene Grundstück möglichst effektiv und wirtschaftlich zu bebauen.

Die geplante Größe des Wohnhauses mit 4 Wohnungen ist der Grundstücksgröße angepasst und stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grundstück und Gebäude dar. Das geplante Gebäude fügt sich somit harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Weitere Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes müssen nicht verändert werden, da sämtliche weitere Festsetzungen durch das geplante Vorhaben eingehalten werden können.

Die erforderlichen 8 Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) können auf dem großen Grundstück nutzungsfreundlich und mit viel Grünflächenanteil hergestellt werden.

Die weiteren Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes können mit dem geplanten Wohngebäude alle eingehalten werden.

Zu schützende nachbarliche Belange werden durch das geplante Wohngebäude nicht eingeschränkt.

Kürzlich entstand ein neuer Kindergarten in der unmittelbaren Nähe der Bauparzelle. Es bietet sich an, auf dem Grundstück mehrere familienfreundliche Wohnungen zu errichten, da das passende Umfeld mit entsprechender Infrastruktur gerade geschaffen wurde und somit optimale Bedingungen für Familien geschaffen werden.

Die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen wird vom Markt Ruhstorf a.d.Rott in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt. Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes „Loher-Feld I“ mit Deckblatt Nr. 6 gegeben sind, wird die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Durch die Deckblattänderung wird neuer Wohnraum erschaffen, der in Ruhstorf bereits sehr stark begrenzt ist.

Als Ausgangslage für die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 6 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Loher-Feld I“ herangezogen. Dieser wird hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sowie der Anzahl der notwendigen Stellplätze lediglich für die Parzelle 6 geringfügig angepasst.