



Markt
RUHSTORF a.d. Rott
Landkreis Passau



Begründung zum **Deckblatt Nr. 3**
Bebauungsplan
„Erweiterung Trostlinger-Straße“

10.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Ausgangssituation.....	3
2.1.	Lage und Topografie	3
2.2.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
2.3.	Nutzungen	4
2.4.	Kennzahlen der Planung	4
3.	Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen	5
3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3.	Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen	5
3.4.	Geländeveränderungen.....	5
3.5.	Dachformen, -farben und Firstrichtung.....	6
3.6.	Stellplätze und Garagen.....	6
3.7.	Regenwasserzisternen.....	6
3.8.	Grünordnung	6
4.	Erschließung	6
4.1.	Verkehrstechnische Erschließung.....	6
4.2.	Strom- und Wasserversorgung.....	7
4.3.	Abfallentsorgung	7
4.4.	Entwässerung	7
5.	Abhandlung der Eingriffsregelung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Erweiterung Trostlinger-Straße, Deckblatt Nr.3“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Ruhstorf in der Marktgemeinderatssitzung vom 08.04.2024 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB beschlossen.

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.

Trostling ist ein Gemeindeteil des Marktes Ruhstorf an der Rott, welcher in Nord-Osten des Ortes liegt.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1138, Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott, soll mit einem Deckblatt belegt werden, sodass eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden kann.

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

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 1 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Erweiterung Trostlinger-Straße“ herangezogen. Dieser wurde im Einzelnen geringfügig auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Topografie

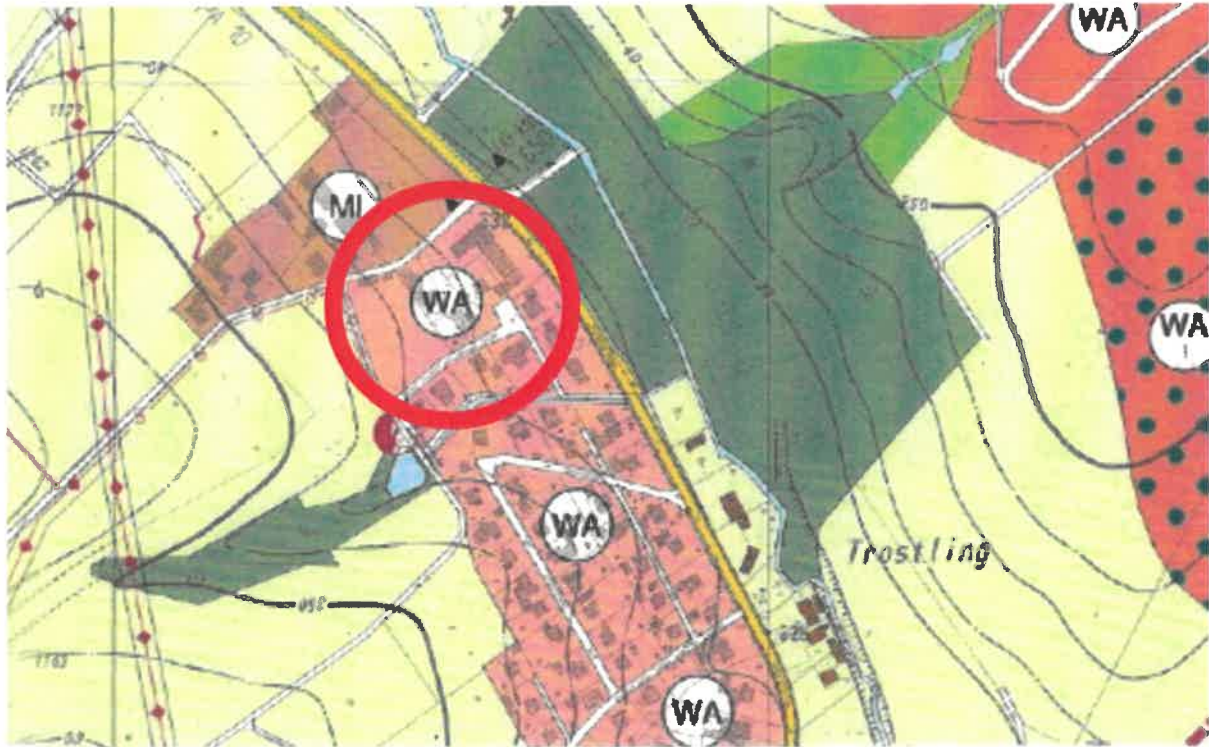
Das Plangebiet des Deckblattes liegt im süd-westlichen Teil des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Trostlinger-Straße“ und betrifft das 0,38 ha große Grundstück der Flurnummer 1138.

Das Gelände fällt in Nord-Ost Richtung leicht ab.

2.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche des geplanten Deckblattes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan bleibt daher durch die Aufstellung des Deckblattes unverändert.



2.3. Nutzungen

Die bisher unbebaute Fläche des Geltungsbereiches des Deckblattes ist im Eigentum des Marktes Ruhsdorf a.d. Rott.

Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Trostlinger-Straße“ ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgeschrieben. Dies soll auch für den Bereich des Deckblattes Nr. 3 beibehalten werden.

Angrenzende Nutzungen sind im Norden, Osten und Süden Wohnbebauung sowie im Westen Ackerflächen.

2.4. Kennzahlen der Planung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Trostlinger-Straße“ umfasst 2,6 h.

Das Plangebiet darin, für welches das Deckblatt Nr. 3 aufgestellt werden soll, besitzt eine Fläche von 0,38 h.

3. Grundzüge der Planung, Zwecke und Auswirkungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet gilt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO.

Für den bestehende Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Trostlinger-Straße“ ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgeschrieben. Dies soll auch für den Bereich des Deckblattes NR. 3 beibehalten werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahren sowie Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beide Festsetzungen halten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein und ändern sich nicht im Vergleich zum grundlegenden Bebauungsplan „Erweiterung Trostlinger-Straße“.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden Festsetzungen zur Wandhöhe und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

3.3. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig. Die Abstandsflächen entsprechend der aktuell geltenden Fassung der BayBO sind einzuhalten.

3.4. Geländeänderungen

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt in Nord-Ost Richtung leicht ab.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Böschungen sind in den Festsetzungen geregelt. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des bestehenden Geländes und der Oberkante der Straße darzustellen.

Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollte als oberstes Ziel bei der Erschließung und Gestaltung der einzelnen Parzellen verfolgt werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden.

3.5. Dachformen, -farben und Firstrichtung

Im behandelnden Deckblatt wird Festsetzungen bezüglich der Dachform des Hauptgebäudes auf Satteldächer mit vorgegebener Dachneigung beschränkt. Dächer von Garagen, Nebengebäuden und Anbauten sind auch als Flachdach zulässig. Hierbei ist eine Dachbegrünung wünschenswert.

Hinsichtlich der Dachdeckung ist die Auswahl zwischen Ziegel- und Blechdeckungen in Rot- und Grautönen gegeben.

Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des geplanten Gebäudes festgesetzt.

3.6. Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich Stellplätze und Garagen wird im vorliegenden Deckblatt vorgeschlagene Standorte hingewiesen. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

3.7. Regenwasserzisternen

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus privaten Flächen erfolgt über Zisternen mit Rückhaltevolumen. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von acht Kubikmetern zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu errichten, wobei vier Kubikmeter des aufgefangenen Oberflächenwassers vom Eigentümer des Baugrundstückes genutzt werden können und die übrigen vier Kubikmeter gedrosselt in den öffentlichen Kanal abzuleiten sind. Es sind sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwässer an die Regenwasserzisterne anzuschließen.

3.8. Grünordnung

Aus ökologischer Sicht sind Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Pro Baugrundstück werde zwei zu pflanzende Bäume festgelegt. Die in den planlichen Festsetzungen gewählten Standorte sind frei verschiebbar, die Anzahl ist jedoch bindend. Der Artenauswahl dient eine festgesetzte Baumliste.

4. Erschließung

4.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über ihre jeweiligen Zufahrten, ausgehend von den Anliegerstraßen. Barrierefreie Zufahrten sind sicherzustellen.

4.2. Strom- und Wasserversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Bayernwerk Netz gewährleistet.

Der Wasseranschluss erfolgt an das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

4.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

4.4. Entwässerung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblattes werden an die bestehende Kanalisation im Trennsystem angeschlossen.

5. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Stadt Land Leben

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

Aufgestellt

Passau, 10.03.2025

