

### 1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

#### Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Bangreut“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Herr Fieber beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 402/6 Gemarkung Ruderting einen Wohnhaus-Anbau mit 2 Wohneinheiten und Garage zu errichten.

Die derzeit vorgeschriebenen Baugrenzen werden deshalb durch das Deckblatt geändert und erweitert.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

#### Gelände:

Das Gelände ist eben.

### 2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr. 43 Fl.Nr. 402/6 Gmkg. Ruderting.

Baugrenzen: Die Baugrenzen ändern sich gem. planerischen Festsetzungen.

Sonst gelten für das Deckblatt Nr. 43 die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. März 1967.

### 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 Vorhaben liegt inmitten eines bebauten Gebietes. Bei dem Grundstück handelt es sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzes (siehe Deckblatt).

#### 1 Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 402/6      865 qm

**GRZ neu: 243/850      = 0,29      <0,4**

**GFZ neu: 486/850      = 0,57      <0,7**

Die zu versiegelnde Fläche wird weniger als 40 % des Grundstücks betragen (ca. 35 %).

#### 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 Grundstück ist bereits mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

3 Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Pflaster bei Garagenzufahrt) erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nicht 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 z.T. tiefer als der umliegende bereits bebaute Bereich.

6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich/Baugrundstück liegt inmitten eines bestehenden Baugebietes und fügt sich durch seine Bauweise in die vorhandene Umgebung ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

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

Planung: Bau-Planungsbüro  
Rüdiger Kern  
Max-Matheis-Straße 25  
94036 Passau  
0851-52203

Passau, den 18. August 2011  
10.10.2011