

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „**Ebenthaler Feld II**“ ist fertig erstellt und rechtskräftig. Herr Rauscher beabsichtigt auf dem noch unbebauten Grundstück Fl.Nr. 2236/4 Gemarkung Ruderting (Parzelle Nr. 5) ein Wohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung zu errichten. Die derzeit vorgeschriebenen Baugrenzen sind für eine Bebauung des Grundstücks sehr ungünstig. Die Baugrenzen werden deshalb durch das Deckblatt geändert und geringfügig erweitert.

Gelände:

Das Gelände fällt nach Nordosten erheblich ab.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr. 3 Fl.Nr. 2236/4 Gmk. Ruderting, Parzelle Nr. 5

Baugrenzen	Die Baugrenzen ändern sich gem. planerischen Festsetzungen. Der Garagenstandort wird von Westen nach Osten verlegt.
Gebäude Dachneigung:	E + I, Satteldach 18° bis 25° Flachdach zwischen den Gebäuden.
Taufseitige Wandhöhen:	Talseits nicht über 7,80 m Bergseits nicht über 5,80 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
Aufschüttungen u. Abgrabungen:	Max 1,25 ab natürlicher Geländeoberfläche
Firstrichtung:	Eine zwingende Firstrichtung ist nicht vorgesehen. Sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Sonst gelten für das Deckblatt Nr. 3 die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.1995

2. 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.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 2236/4 999 qm

Bebaubare Fläche:

Bisher möglich:

Wohnhaus mit Garage 248,00 qm

Zu versiegelnde Fläche
(Garagenzufahrt) 45,00 qm

Mögliche Gesamtfläche bisher: 293,00 qm

Neue mögliche Baufläche:

Wohnhaus mit Garage 220,00 qm

Zu versiegelnde Fläche
(Garagenzufahrt) 52,00 qm

Mögliche Gesamtfläche neu: 272,00 qm

GRZ neu: 272,00/999 = **0,27** <**0,3**

Die zu versiegelnde Fläche wird weniger als 40 % des Grundstücks betragen (max. 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 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 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: K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing.FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel. 08504 93322

Neukirchen vorm Wald, den 20.03.2006
22.05.2006