

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „**Petzersberg**“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Die Familie Köck beabsichtigt auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 2222/1 und 2222/2, Gmkg. Ruderting, das bestehende Anwesen zu erweitern.

Die derzeit vorgeschriebenen Baugrenzen sind für eine Bebauung des Grundstücks sehr ungünstig und sollen deshalb durch das Deckblatt geändert und geringfügig erweitert werden.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr. 2 Fl.Nr. 2222/1 und 2222/2 Gmkg. Ruderting, Petzersberg 3.

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zulässig.

Baugrenzen Die Baugrenzen ändern sich gemäß der planerischen Festsetzungen vom 24.11.2008

Die maximale GRZ wird für den Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 2 von 0,2 auf 0,35 erhöht.

Sonst gelten für das Deckblatt Nr. 2 die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.1994.

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 geringfügig in die Ortseingrünungsflächen eingegriffen. Das Baugrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Ruderting. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzes.

Die Bepflanzung des Grundstücks erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplan-Deckblattes.

1 Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Sondergebiet für Freizeit und Erholung.

Maß der baulichen Nutzung:

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 2222/1 u. 2 ca. 1.525 qm

Bebaubare Fläche:

Bisher bebaut:

Wohnhaus u. Garage 232,00 qm

versiegelte Fläche
(Garagenzufahrt) 30,00 qm

bebaute Gesamtfläche bisher: 262,00 qm

Neue mögliche Baufläche:

Erweiterung Baufenster 240,00 qm

Zu versiegelnde Fläche
(Garagenzufahrt) 30,00 qm

Mögliche Gesamtfläche neu: 532,00 qm

GRZ neu: 532,00/1525 = 0,348 < 0,4

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 befindet sich eine Buchenhecke, die an anderer Stelle nördlich des Anwesens als Strauchhecke mit heimischen Arten wieder gepflanzt wird. Zusätzlich sind auf dem Grundstück 2 Obstbäume zu pflanzen.

zu Deckblatt Nr. 2
Bebauungsplan „Petzersberg“

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 geringfügig tiefer als der umliegende bereits bebaute Bereich.

6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich/Baugrundstück liegt am Rande eines bestehenden Sondergebietes und fügt sich durch seine Bauweise in die vorhandene Umgebung ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung des Standortes erfolgt mit einheimischen Gehölzen (Strauchhecke, heimische Obstbaumarten).

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

Planung:



Freyung, 24.11.2008