

Gemeinde Ruderting



Änderung des Bebauungsplanes Lohwald
mit Deckblatt Nr. 19

Entwurfssfassung: 07.10.2025
Endfassung:

Entwurfsverfasser:
Selz Bauplan GmbH
Waldstraße 2
94113 Tiefenbach

Antragsteller:
Harald Somann
Gewerbering 15
94161 Ruderting

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruderting hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans Lohwald mit Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vom **9. Juli 2025** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 19 in der Fassung vom **9. Juli 2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruderting hat in der Sitzung vom das Deckblatt Nr. 19 zum Bebauungsplan Lohwald gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ruderting, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am ausgefertigt.

Ruderting, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 19 zum Bebauungsplan Lohwald ist damit in Kraft getreten.

Ruderting, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Lohwald"

Änderung durch Deckblatt 19



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

derzeit gültige Festsetzungen:

- B) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach 20° - 30°

Kniestock: unzulässig - zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 40 cm (1 Stein + 1 Pfette),
gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.

Sockelhöhe: mind. 0,30 m max. 0,50 m

Dachgauben: zulässig (siehe Ziffer 1.51.1)

Traufhöhe: max. 6,0 m

1.63 Dacheindeckung

Material	alle harten Dacheindeckungsarten
Farben	dunkelbraun, anthrazit
Ortgang	mind. 15 cm Überstand
Traufe	mind. 50 cm Überstand

geänderte Festsetzungen:

- B) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
das Kellergeschoss darf sichtbar werden (kein Vollgeschoss)

Traufhöhe: bergseits max. 6,50 m
talseits max. 9,00 m

Dacheindeckung: Farben - dunkelbraun, anthrazit, rot

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit erforderlich

Die Abstandsflächen gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.
Es werden keine abweichenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

Das Herstellen von Schottergärten ist verboten.

2.0 Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

Änderung des Bebauungsplanes Lohwald mit Deckblatt Nr. 19

Begründung zu § 2a Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB

Um eine Bebauung mit E + 1 auf der Fl.Nr. 414/47 Rachelstraße 10 zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zum Bebauungsplan Lohwald mit Deckblatt Nr. 19 angepasst.! Die Anpassungen der max. Höhe mit 9,0m talseits sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Grundstück am tieferliegenden Ende des Bebauungsplans liegt und der angrenzende Wald eine natürliche Abgrenzung darstellt.

Es wird so ermöglicht, ohne wesentliche Auswirkungen auf das Umfeld, Flächensparend Wohnraum zu schaffen.

Die Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster beträgt ca. 180 m². Auf Grundlage dieses Bauplanungsverfahrens soll das Baufenster auf eine Größe von ca. 250 m² erweitert werden, welche jedoch grundsätzlich im Vergleich zur Grundstücksfläche von 848 m² als vertretbar erscheint.

Verfahren nach §13 BauGB

Zur Anwendbarkeit des §13 BauGB (Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren)

Abs. 1

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das bisherige System der Einzelhäuser auf großen Grundstücken bereits überwiegend aufgegeben worden ist.

Satz 1: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Satz 2: Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 9 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht

Satz 3: Es bestehen keine Anhaltspunkte bzgl. der Beachtung des BImSchG

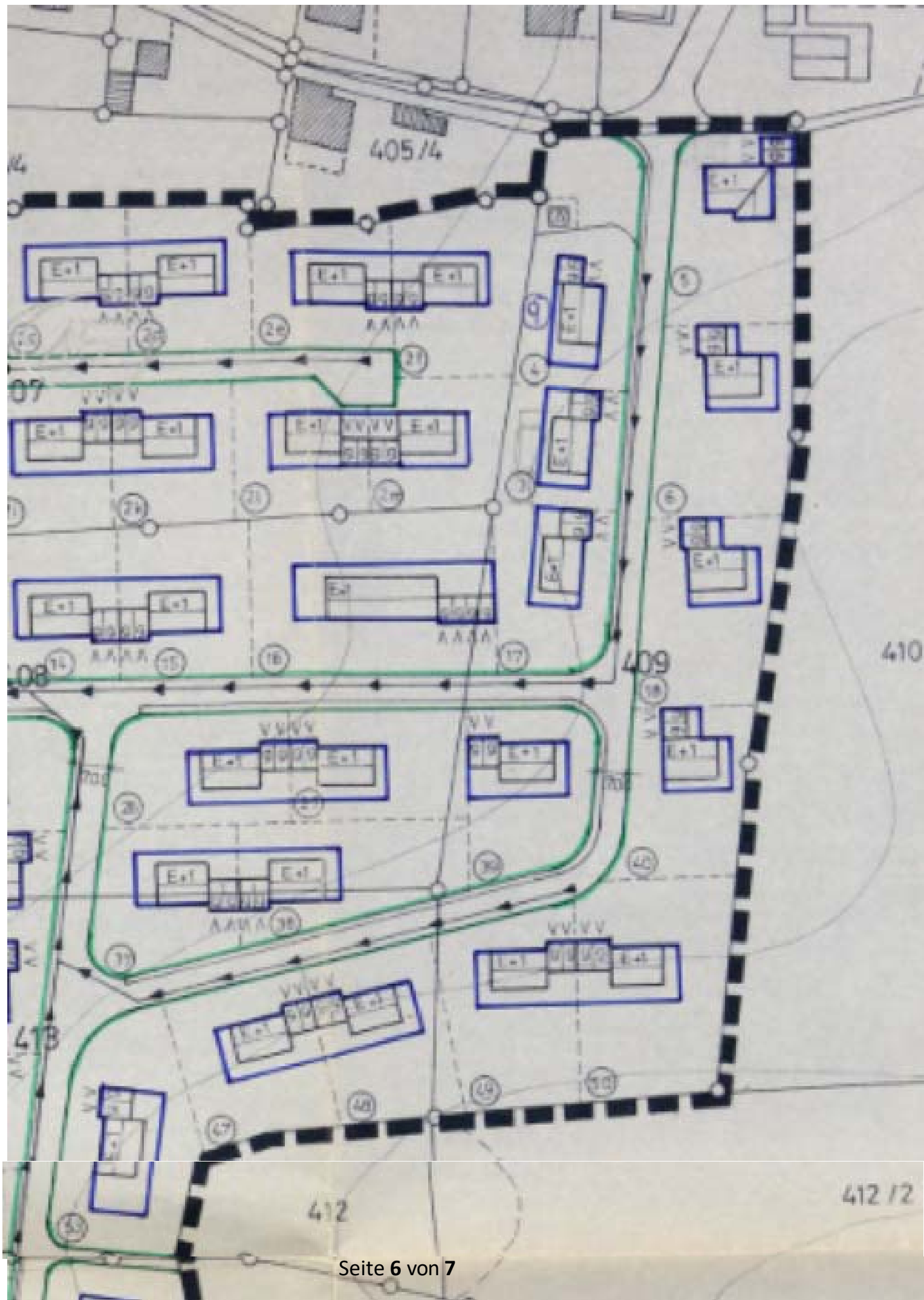
Abs. 2

Satz 1: Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Satz 2: Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 wird durchgeführt.

Satz 3: Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 wird durchgeführt.

Abs. 3 Von der Umweltprüfung wird abgesehen.



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------|--|----|------------------|-------|-----|---------------------|-------|-----|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.(1)(2)(3) Ziffer 1 - 5 BauNVG. | | | | | | | | | |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO werden die Geschosse als Höchsgrenzen festgelegt | | | | | | | | | |
| | <table border="0"><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td></td><td>II</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>(GRZ)</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl</td><td>(GFZ)</td><td>0,8</td></tr></table> | Zahl der Vollgeschosse | | II | Grundflächenzahl | (GRZ) | 0,4 | Geschossflächenzahl | (GFZ) | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | | II | | | | | | | | |
| Grundflächenzahl | (GRZ) | 0,4 | | | | | | | | |
| Geschossflächenzahl | (GFZ) | 0,8 | | | | | | | | |
| 1.3 Bauweise | Offen | | | | | | | | | |
| 1.4 Mindestgrösse der | 550 m ² | | | | | | | | | |
| 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen | Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden.
A) Bei einer Hanglage von 1,50m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise (EG+UG)
B) Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (EG+1OG)
C) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss | | | | | | | | | |
| A) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang | | | | | | | | | | |
| Dachform | Satteldach | | | | | | | | | |
| Dachneigung | 20° - 30° | | | | | | | | | |
| Kniestock | unzulässig - zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 40 cm (=1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette. | | | | | | | | | |
| Dachgaupen | zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) | | | | | | | | | |
| Traufhöhe | Bergseits max. 4,50 m | | | | | | | | | |
| Sockelhöhe | Talseits max. 6,00 m
Mind. 0,30 m Max. 0,50 m | | | | | | | | | |
| B) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) | | | | | | | | | | |
| Dachform | Satteldach | | | | | | | | | |
| Dachneigung | 20° - 30° | | | | | | | | | |
| Kniestock | unzulässig - zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 40 cm (=1 Stein + 1 Pfette), gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette. | | | | | | | | | |
| Dachgaupen | zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) | | | | | | | | | |
| Traufhöhe | Max. 6,0 m | | | | | | | | | |
| Sockelhöhe | Mind. 0,30 m Max. 0,50 m | | | | | | | | | |
| C) Zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) | | | | | | | | | | |
| Dachform | Satteldach | | | | | | | | | |
| Dachneigung | 20° - 30° | | | | | | | | | |
| Kniestock | Zulässig bis max. 1,0 m OK Pfette. Bei Landhaustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoss sind auch höhere Kniestöcke zulässig, wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten wie Garagen etc. ergeben. | | | | | | | | | |
| Dachgaupen | Zulässig (siehe Ziffer 1.51.1) | | | | | | | | | |
| Traufhöhe | Max. 4,25 m | | | | | | | | | |
| Sockelhöhe | Mind. 0,30 m Max. 0,50 m | | | | | | | | | |
- 1.51.1 Dachgaupen
- Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgaupen erst zulässig ab 28 Grad Dachneigung. Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig. Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 m². Die Dachgaupen sind so zu planen, daß sie sich möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügen.
- 1.51.2 Kfz.-Stellplätze
- Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen müssen mindestens 1 Stellplatz je Wohnung vorhanden sein.
- ab 1.51.3 Dachdeckung und weitere Festsetzungen bleiben durch dieses Deckblatt unverändert.