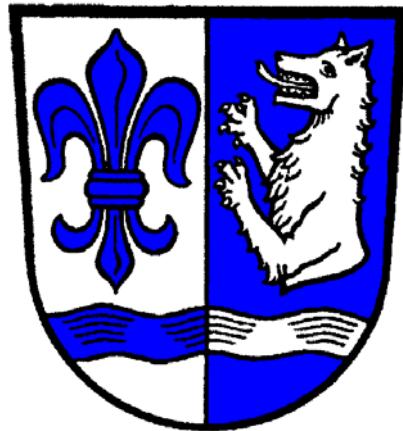


# Gemeinde Ruderting



Änderung des Bebauungsplanes Lohwald  
mit Deckblatt Nr. 19

Entwurfsfassung: 07.10.2025  
Endfassung:

Entwurfsverfasser:  
Selz Bauplan GmbH  
Waldstraße 2  
94113 Tiefenbach

Antragsteller:  
Harald Soman  
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

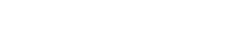
Die Abstandsflächen gemäß den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.  
Es werden keine abweichenden Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

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 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage dieses Bauplanungsverfahren soll das Baufenster auf eine Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> erweitert werden, welche jedoch grundsätzlich im Vergleich zur Grundstücksfläche von 848 m<sup>2</sup> 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. g Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht

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

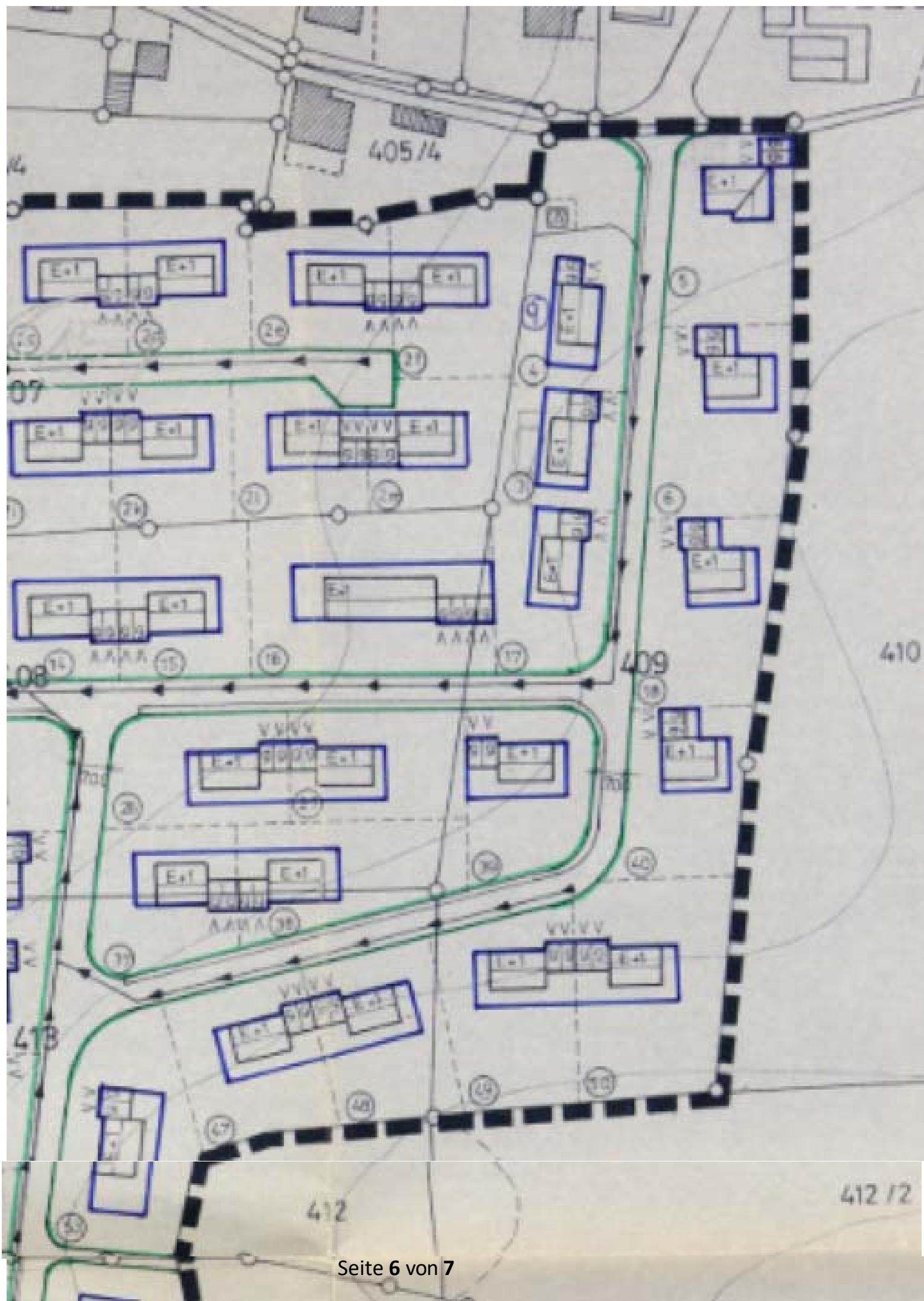
Abs. 2

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
	Zahl der Vollgeschosse II Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
1.3 Bauweise	Offen
1.4 Mindestgröße der	550 m <sup>2</sup>
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 Talseits max. 6,00 m
Sockelhöhe	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 Kniestücke 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 Ortsgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinander gereihte Dachgaupen sind unzulässig. Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 m<sup>2</sup>. 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.