



**Mit der Änderung des Bebauungsplan verfolgt der Markt Ruhmannsfelden unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung :**

Ausweisung von Baulandflächen, die sich einer nachhaltigen Ortsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der :

Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1, Z und LEP 3.1 G) Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft werden die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Durch die mittelbare Lage am Ortskern und der direkten Lage im Ortszentrum ist eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Die bestehende Infrastruktur sowie die technischen Versorgungseinrichtungen sind unmittelbar vorhanden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Kirche, Seniorenheim, Sparkasse, Spielplätze usw.) in der nächsten Umgebung vorhanden.

**Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplan**

Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des BPL – Änderungsgebietes : 3.100 m<sup>2</sup>

**Netto Baulandfläche : 3.100 m<sup>2</sup>**

**3. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Deckblatt Nr. 10 beinhaltet folgende textlichen Festsetzungen :

**3. Textliche Festsetzungen**

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße

3.1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs.(1),(2),(3) BauNV

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ  
WA 0,4

Geschossflächenzahl GFZ  
WA 1,00

### 3.1.3 Bauweise WA - offen

### 3.1.4 Grundstücksgröße mind. WA > 1000 m<sup>2</sup>

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA (Wohngebiet) festgesetzt. Durch die Umgebungsbebauung ist der Charakter für die geplante Bebauung bereits geschaffen. Durch die Planungsvorgaben sind die Bauvorhaben konkret festgelegt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den Werten für ein Wohngebiet. Dabei werden die Werte auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sicherstellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

## 3.2 Gestaltung der Baulichen Anlage

### 3.2.1 Hauptgebäude

#### Wohngebäude I mit Tiefgarage + Wohngebäude II

#### 3.2.1.1 Dach :

Flachdach , Pultdach, (siehe Schnittzeichnung)

Neigung : 2° - 5°

#### 3.2.1.2 Baukörper : Verhältnis Hauslänge – Hausbreite mind. 1.2 : 1.00

Nischen, Vor- und Rücksprünge am Baukörper sind gestattet

Dachgeschoß vom Baukörper zurückgesetzt zulässig (Laternengeschoss)

Die Außenwände des Dachgeschoßes müssen an allen Seiten um mindestens 2,5 Meter von den Außenkanten des Gebäude nach innen abgerückt werden.



Wandhöhe talseitig :

II maximal 6,50 m  
II + D maximal 9,50 m  
U + II + D maximal 12,50 m (Hangseite, Zufahrt Tiefgarage)

zur natürlichen Geländeoberkante.

Innerhalb der Baukörper I + II sind mind. 20 Tiefgaragenstellplätze zu erstellen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze zulässig.

Die Außenbauteile der Parkgarage (Wände) müssen mindestens die folgenden bewerteten Schalldämmmaße einhalten :

R`w, Wand massiv 65 dB (Stahlbeton 36 cm)

### 3.2.1.3 Materialverwendung :

Fassade : glatter Wandputz, Holzverkleidung,  
großflächige Fassadenplatten

### 3.2.1.4

Farbgebung : Putzflächen weiß, bzw. erdfarbene, gebrochene Farbtöne, helle Wandfassadenplatten, Holzlasuren mit dezenten Farbtönen.

### 3.2.3 Gelände :

Geländeänderungen in Verbindung mit Stützmauern und Böschungen sind nur an der Schulstraße mit einer Gesamthöhe bis 2,00 m zulässig. Ansonsten sind Geländeänderungen vom natürlichen Geländeverlauf her bis 1,50 m Höhe zulässig.

Böschungsneigung 1 : 1,5

### 3.2.5 Zufahrten :

Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken unzulässig. Hochborde als Einfassungen unzulässig.

Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster auf den privaten Grundstücken.

### 3.2.6 Einfriedung :

Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken. Seitliche Einfriedung , Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung, zulässige Höhe der Zäune 1 Meter. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen. Der Mindestabstand zum Straßenrand beträgt mind. 1,50 Meter.



### 3.3 Duldungspflichten :

#### 3.3.1 Leitungsrecht für Gemeinde :

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in Grundstücksbereichen sind zu Gunsten der Marktgemeinde abzusichern.

#### 3.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen :

Die Bepflanzung öffentlicher Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksgrenzener zu übernehmen.

#### 3.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung :

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

## **4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

### 4.1. Geltungsbereich

4.1.1  Grenze des Änderungsbereichs durch Deckblatt Nr. 10

### 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

4.3.4  Baugrenze, vordere, seitliche und rückwärtige

4.3.6 **U + II + D**  
 Untergeschoss + 2 Vollgeschoße + Dachgeschoß