

## **2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS 'AM DAMESHOF' DER ORTSGEMEINDE RITTERSDORF**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

---

### **INHALT**

<b>1</b>	<b>ANLASS DER 2. ÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>LANDESPFLEGE</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNG- RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
4.1	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	7
4.2	GRÜNFLÄCHEN	7
4.3	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
4.4	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	7
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUORDNUNGS- RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
5.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
5.1.1	DACHFORM	8

## 1 ANLASS DER 2. ÄNDERUNG

Der am 10. Juni 1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 24 Gemeindeordnung als Satzung beschlossene und laut Satzungsbeschluss vom 16. Oktober 2002 aus Gründen der Verkehrssicherheit und Wirtschaftlichkeit der Erschließung geänderte Vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Am Dameshof' ist erneut zu ändern.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans war die Nachfrage nach den angebotenen Grundstücken im Plangebiet -trotz anfänglich großem Interesse am Modellprojekt-verhältnismäßig gering. Die schwierige Vermarktbarkeit der Flächen ist in erster Linie auf die konjunkturell begründete 'Talfahrt' im Bausektor zurückzuführen, die landesweit zu spüren war und ist.

Um eine bessere Vermarktbarkeit der Fläche im Vergleich zu anderen Baugebieten zu ermöglichen, ist es angemessen, den Bebauungsplan 'Am Dameshof' in Teilbereichen zu modifizieren. Hierbei sind nach wie vor die modellhaften Ansätze des Projektes zu wahren.

Nach Auffassung des Investors entstehen der Ortsgemeinde hierdurch keine Nachteile, da das Baugebiet 'Auf'm Damesberg' bereits weitgehend vermarktet ist.

Die Ortsgemeinde Rittersdorf möchte weiterhin, dass das Plangebiet durch Errichtung eines Naturnahen Spiel- und Erlebnisraumes attraktiver für junge Familien mit Kindern gestaltet wird. Außerdem soll das Plangebiet besser mit der umgebenden Landschaft vernetzt werden und fußläufig über den südlichen Wirtschaftsweg an die angrenzenden Wanderwege angebunden werden.

## 2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 22. September 2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Dameshof' beschlossen. Der Ortsgemeinderat stellte fest, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

## 3 LANDESPFLEGE

Durch die Anlage eines Naturnahen Spiel- und Erlebnisraumes verändern sich Flächen für 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft'. Es entfällt eine Teilfläche, die als Maßnahmenfläche zur **Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsbereiche M 4)** festgesetzt wurde. Sie wird durch die neue Maßnahmenfläche **Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraums (Ordnungsbereich (M 5)** ersetzt.

Da diese Maßnahmenflächen gleichwertig sind ergeben sich keine nennenswerten Differenzen in der Gesamtbilanz. Eine Änderung der 'Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

## 4 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUPLANUNG-RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG

Im Folgenden sind ausschließlich die Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erläutert, die im Rahmen der 2. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dameshof“ angepasst und/ oder ergänzt werden.

#### **4.1 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, da Wohngebäude mit mehreren Wohnungen der geplanten Struktur des Gebietes widersprechen und sich nicht in die Umgebungsstruktur einfügen.

Weiterhin führt eine erhöhte Anzahl von Wohnungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere des ruhenden Verkehrs, welches die Funktionsfähigkeit des Gebiets beeinträchtigen würde.

#### **4.2 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für ein Baugebiet mit der Größe des Plangebietes ist ein Spielplatz erforderlich. Daher wird innerhalb der privaten Grünflächen auf der gekennzeichneten Fläche - Flur 12, Parz. Nr. 137/3 - ein Naturnaher Spiel- und Erlebnisraum festgesetzt.

#### **4.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Auf der südlichen Maßnahmenfläche zur **Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsbereiche M 4)** - Flur 12, Parz. Nr. 137/3 – ist ein Naturnaher Spiel- und Erlebnisraum zu errichten. Die betroffene Fläche wird als Maßnahmenfläche zur **Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraums (Ordnungsbereich (M 5))** in die Planzeichnung eingetragen und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

#### **4.4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

Um den Naturnahen Spiel- und Erlebnisraum zu erschließen und das Plangebiet besser mit der umgebenden Landschaft zu vernetzen wird es über die Spielfläche fußläufig an den südlichen Wirtschaftsweg und die angrenzenden Wanderwege angebunden.

Die Wegebeziehung wird in der Planzeichnung über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG**

Im Folgenden sind ausschließlich die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erläutert, die im Rahmen der 2. Änderung zum Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan 'Am Dameshof' angepasst und ergänzt werden.

## **5.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

### **5.1.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind lediglich Satteldächer, Pultdächer und aus Sattel- und/ oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Im Bebauungsplan 'Auf'm Damesberg' sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Viele Grundstücksinteressenten haben aus diesem Grund lieber 'Auf'm Damesberg' gebaut. Um eine Gleichstellung der beiden Gebiete zu erreichen sollen im Rahmen der 2. Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Am Dameshof' Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sein. Eine Beschränkung des Höhenunterschieds zwischen den Firsten der beiden Hauptdächer von versetzten Pultdächern auf maximal 1,50 m wird festgesetzt, um eine zu große Wandfläche im Bereich des Versprungs zu verhindern.

---

**Die Begründung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Am Dameshof' – 2. Änderung der Ortsgemeinde Rittersdorf.**

Rittersdorf, den \_\_\_\_\_

---

Johann Hoor  
(Ortsbürgermeister)