

6. Änderung des Bebauungsplans

"Am Hang - Weinbergstraße"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
für den Bereich "Waldweg",
Flurstück Fl. Nr. 3480, Gemarkung Tegernheim)

= textl. Festsetzungen

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 91 Abs.1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Tegernheim folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplanänderung mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 08.10.22 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.10.2012 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Fläche und der höchstzulässigen Geschosshöhe in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächen- bzw. Geschosshöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

Es ist nur eine Wohneinheit zulässig

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen. Maßgebend hierfür ist das Maß von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

§ 5 Bauweise

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:
- Offene Bauweise

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude sind zwingend. Die Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

§ 7 Abstandsflächen

· Sofern sich unter Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume abweichende Abstandsflächen zum Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO ergeben, finden die Abstandsflächen der BayBO im Bebauungsplan keine Anwendung. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung muss jedoch gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

§ 8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Gewächs- und Gartengerätehäuser sowie Pergolen und Terrassenüberdachungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wintergärten sind bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 9 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit offenfugigem Pflaster oder Schotterrasen ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Hauptgebäude

Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll mind. 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtform des Hauptgebäudes einordnen und sich dem Gebäude unterordnen. Sie dürfen höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes einnehmen.

Bei der Errichtung von Gebäuden gelten für die Gestaltung des Baukörpers alternativ folgende Festsetzungen:

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß :	II
Traufhöhe (Wandhöhe) ab Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) max.:	3,75 m
Dachform :	Satteldach (SD)
Dachneigung :	23 - 32°

alternativ:

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß:	II
Traufhöhe (Wandhöhe) ab Erdgeschossfuß-	

bodenoberkante (EFOK) max.:	6,00 m
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	20 - 23°

(2) Nebengebäude

Für Garagen, Carports und andere Nebengebäude sind alternativ folgende Dachformen zulässig:

Die Nebengebäude sind in Bezug auf Material, Dachform, Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

alternativ:

Ausführung mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (DN maximal 15°), Dächer mit einer Neigung unter 5° sind zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

Carports sind mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (DN maximal 15°) auszuführen. Dächer mit einer Neigung unter 5° sind zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

Garagen sind sowohl als verputzter Massivbau als auch als Holzbau mit Verkleidung aus Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

(3) Regelquerschnitte

Für die Gebäudequerschnitte sind die in der Planzeichnung festgesetzten Regelquerschnitte maßgeblich. Die in den Regelquerschnitten angegebenen Wandhöhen beziehen sich alle auf die Erdgeschossfußbodenoberkanten der Gebäude

(4) Dächer

Die Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitten eingetragenen Dachformen auszuführen.

Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Dachziegel oder naturrote Betondachsteine zu verwenden.

- (4) Dachgauben sind unzulässig.

- (5) Außenwände

Bei Massivbauten sind die Außenwände als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind unzulässig. Holzhäuser und Holzverschalungen sind zulässig.

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm über Gelände nicht überschreiten

§ 12 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen - mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Sichtschutzmatten - bis zu einer Höhe von 1,30 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Sockel sind nur straßenseitig erlaubt. Die übrigen Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

§ 13 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung oder ein Obstgehölz anzupflanzen. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Eingabeplänen festzulegen.

Flachdächer von Garagen/Carports und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen

und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sowie Flächen für Dachelemente für die Gewinnung von Sonnenenergie sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

§ 14 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung tritt gleichzeitig der Bebauungsplan „Am Hang – Weinbergstraße“, soweit er im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, außer kraft.

Die vorstehende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Tegernheim, 29.11.2012

GEMEINDE TEGERNHEIM

jez.

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zur

6. Änderung des Bebauungsplans
"Am Hang - Weinbergstraße"
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
für den Bereich "Waldweg",
Flurstück Flur-Nr. 3480, Gemarkung Tegernheim

1. Lage und Bestandssituation

1.1. Allgemeines

Der ca. 1360 m² große Planbereich liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Tegernheim auf dem Flurstück Nr. 3480, Gemarkung Tegernheim. Er wird im Westen vom Waldweg und im Osten von der Straße "Zur Adlerseige" begrenzt. Im Übrigen ist er mit Wohnbaugrundstücken umschlossen.

Das Gelände fällt nach Süden ab.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist mit einem Wohnhaus bebaut und teilweise mit Bäumen und Büschen überstellt. Der zur Bebauung anstehende Bereich wird derzeit als Wiese genutzt.

1.3 Baugebietsausweisung, bisherige Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Am Hang - Weinbergstraße" vom 24.04.1980 i. d. Fassung vom 15.10.1987. Dieser Bebauungsplan ist am 27.04.1988 in Kraft getreten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "Am Hang - Weinbergstraße" wird der rechtsgültige Bebauungsplan in diesem Teilbereich überarbeitet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1988 sieht für das Grundstück Flur-Nr. 3480, Gemarkung Tegernheim mit einer Größe von ca. 1360 m² nur eine überbaubare Fläche für ein bestehendes Wohngebäude mit Erweiterungsmöglichkeit (ca. 173 m²) vor.

Der neue Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet im westlichen Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, die sich dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen der näheren Umgebung anpasst. Im Hinblick auf seine Lage zur Umgebung ist eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise und zweigeschossiger Bauweise (II) dargestellt, vorgesehen. Dem heute vorherrschenden Bedarf an Eigenheimgrundstücken kann damit Rechnung getragen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den Rest des Grundstücks Flur-Nr. 3480 (ca.570 m²) einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen und damit zugleich der großen Nachfrage nach Eigenheimen innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen.

3. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Um im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, für ihre bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen und als Voraussetzung zur Verwirklichung der unter Punkt 2 genannten Ziele ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

4. Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Umweltprüfung

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Umnutzung) im Sinne des § 13a Abs. 1 S.1 BauGB. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zusätzlich festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a (4) BauGB besteht nicht. Dementsprechend wird auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.

Außerdem werden die geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die folgenden Festsetzungen kompensiert:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten und pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

5. Weitere Verfahrensschritte

Bebauungsplan

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben der Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 enthält mehrere Änderungen und Ergänzungen, welche der Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen sollen. So ist ein neues beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeführt worden, das unter bestimmten Voraussetzungen eine Erleichterung der Planungsverfahren u. a. durch den Verzicht auf die (förmliche) Umweltprüfung und eine konzentrierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorsieht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang - Weinbergstraße" ist für den Planbereich ebenfalls die Festsetzung eines All-

gemeinem Wohngebietes vorgesehen. Der neue Planbereich entspricht damit den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans.

6. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die angegebenen Grund- bzw. Geschossflächenzahlen sind Maximalwerte, die in der Regel unterschritten werden.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Es ist nur eine Wohneinheit zulässig.

6.2 Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine Bebauung vor, die sich in die vorhandene Baustruktur von Tegernheim einfügt und eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand darstellt. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt für den östlichen Teil von der Straße "Zur Adlerseige" und für den westlichen Teil vom "Waldweg" aus.

Die besonderen Anforderungen, die an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an Werbeanlagen gestellt werden, sind erforderlich, um in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Integration des Neubauquartiers in die vorhandene Baustruktur zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Bauquartiers sicherzustellen, werden Baumpflanzungen gefordert. So ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe hierzu Punkt 4 (Eingriffe in Natur und Landschaft)

6.4 Umweltschutz

Wegen der Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB sind folgende Verfahrensvorgaben nicht anzuwenden:

- Die Durchführung einer Umweltprüfung
- Die Erstellung eines Umweltberichts
- Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung ist aber darauf hinzuweisen, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wurde.

6.5 Verkehrserschließung

Der östliche Teil des Baugebiet wird über die Straße "Zur Adlerseige" und der westliche Teil über den "Waldweg" an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gesichert.

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Tegernheim
- Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Stadtwerke Regensburg (REWAG)
- Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH.

Die kanalmäßige Erschließung erfolgt durch ein Trennsystem.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Tegernheim eingeleitet (Anschluss an bestehenden Kanal im "Waldweg" bzw. "Zur Adlerseige").

Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser (Oberflächenwasser), das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, wird in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Tegernheim eingeleitet.

Heizenergie/ Brauchwassererwärmung / regenerative Energieträger

Die Energieversorgung der Gebäude ist dezentral sicher zu stellen, auf die EnEV und das EEWärmeG wird verwiesen. Die möglichst weitgehende Nutzung regenerativer Energieträger sowie die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Kollektoren) wird empfohlen.

Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

6.7 Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung.

~~7. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes~~

Sofern eine Grundstücksneuordnung auf privatrechtlicher Basis nicht erreicht werden kann, ist die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Aufgestellt ergänzt am

Gemeinde Tegernheim

.....
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung vom
..... zum Bebauungsplan "Waldweg" vom
..... beschlossen.

Tegernheim,

.....
~~1. Bürgermeister~~