


Projekt Bebauungsplanänd. Bebauungsplan "Bachstrasse"		ProjektNr. 0091	Bauteil	Masstab 1:1000	Plotdatum 07.06.2005	CAD-PL.Nr. 175
 Architekt beta-planungsteam bajuwarenstraße 10 / 93053 regensburg Tel: 0941/5041-033 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Planfassung Teilgebiet Fl.Nr. 154 Lageplan aktuell		Planbezeichnung GE_BB_G01		Bearbeitet jh	Index

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Allplan FT

B E G R Ü N D U N G

zur

9. Änderung Bebauungsplans

- Bachstraße -

Teilgebiet Flur Nr. ¹⁵⁶~~154~~

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
 1. Flächennutzungsplan
 2. Bebauungsplan
3. Inhalt der Änderung
4. Anlass und Ziele der Änderung
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Eingriffsregelung
7. Altlasten, Denkmalschutz und Denkmalpflege und Grundwassereinwirkungen
8. Kosten

1 Änderungsbereich

Die Änderung erstreckt sich auf das nördlichste Grundstück des Bebauungsplans Bachstraße mit der Flur Nr. 156 Gemarkung Tegernheim. (siehe auch Deckblatt Bebauungsplan)

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet dar.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „ Bachstrasse“ setzt diese Fläche als Dorfgebiet (MD) fest. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich danach zu richten.

3 Inhalt / Grundlage der Änderung

Grundlage der Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Bachstraße“ in der Fassung vom 5.Oktober 1984.

Änderung des Bauraums zur Ortsnachverdichtung sowie Änderung des Regelquerschnitts mit Traufhöhen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren.

Ein vereinfachtes Verfahren des Bebauungsplanes gemäß §13 BauGB 2005 kann durchgeführt werden, da sich bei der Änderung der Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4 Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Tegernheim hat aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in den vergangenen Jahren in regelmäßigen Abständen neue Baugebiete ausgewiesen.

Die Baulandpreisentwicklung ist jedoch stetig steigend. In Anlehnung an §1a(2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

In diesem Fall wird im Bebauungsplan „Bachstraße“ vom 5.10.1984 noch ein sehr großzügiger Umgang mit Bodenressourcen durchgeführt und entspricht daher nicht den heutigen Planungszielen. Des weiteren entsprechen die im Bebauungsplan „Bachstraße“ vom 5.10.1984 zugrunde gelegten Grundstücksgrößen hinsichtlich der Preisentwicklung nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung Bachstraße vom 5.10.1984 handelte es sich bei der umliegenden Bebauung teilweise noch um landwirtschaftliche Betriebe. Der Bebauungsplan sah daher zum Flur Nr. 154, welches durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde eine Pufferzone vor. Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flur Grundstück 154 wurde durch eine verdichtete Wohnbebauung ersetzt. Die Notwendigkeit der Pufferzone ist daher aufgehoben. In den angrenzenden Gebieten erfolgte eine Nachverdichtung. Unter

Abwägung der geänderten Randbedingungen kann der geplanten Nachverdichtung und Abänderung des Bebauungsplans zugestimmt werden.

5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach §17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen im Bauleitverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Das neue Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz sind zwischenzeitlich in Kraft getreten. Dieses Gesetz enthält Schwellenwerte und Kriterien, die eine eindeutige Beurteilung der UVP - Pflichtigkeit von Vorhaben ermöglichen. Danach ist bei Bebauungsplänen für Städtebauprojekte ab einer Größenordnung von 20 000qm im Einzelfall die UVP - Pflichtigkeit des Städtebauprojektes zu prüfen. Ab einer Größe von 100 000 qm ist das Vorhaben UVP - pflichtig.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Teilbereich Flur Nr. 154 des Bebauungsplans „Bachstraße“ vom 04.03.2005 umfasst ca. 1180 qm. Davon wird die überbaubare Fläche ca. 480 qm betragen und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Eine UVP-Pflicht ist nicht gegeben. Hiervon unberührt bleibt die kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung.

6 Eingriffsregelung

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß §1 a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Da es sich bei der Änderung laut §13 BauGB um ein vereinfachtes Verfahren handelt, kann laut §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Zwischen Rechtskraft und Änderungsverfahren liegen 21 Jahre. Das im Ursprungsplan festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ) hat sich hinsichtlich der Bebauungsplanänderung nicht geändert. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung. Um über das o.g. erforderliche Maß hinaus der LEP gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Baumpflanzung integriert.

Im Änderungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Aus o.g. Gründen kann auf eine ergänzende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

7 Altlasten, Denkmalschutz und Denkmalpflege und Grundwassereinwirkungen

Die Aussagen zu Altlasten, Denkmalschutz und Denkmalpflege und Bauwerkseinwirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Bachstraße“ vom 05. Oktober 2005 gelten unverändert fort, so dass an dieser Stelle hierauf verwiesen werden kann.

8 Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Mehrkosten.

Regensburg, 02.06.2005



Gruber Werner
Dipl.-Ing(FH) Architekt



Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „ Bachstrasse“ ¹⁵⁶

Änderung: Teilgebiet Flurnummer ~~154~~ Wiedmannstrasse

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Gmd. Tegernheim

1. Teilgebiet Flurnummer ¹⁵⁶ ~~154~~ Wiedmannstrasse

1.1 Nutzungsart

wie im Bebauungsplan festgesetzt

1.2 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosszahlen sind zwingend. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie in die Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel; Dachgauben sind nicht zulässig

Dachüberstand an der Traufe zulässig 30 bis zu 50 cm; am Ortgang 30 bis 60 cm. Aussenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben, sowie Holzverschalung. Die Traufhöhe darf 5.30 m nicht übersteigen.

1.3 Nebengebäude

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude sowie Nebengebäude aus Holzkonstruktion mit Holzverschalung. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hiermit gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

1.4 Aussenwerbung

wie im Bebauungsplan festgesetzt

1.5. Einfriedung

wie im Bebauungsplan festgesetzt

1.6 Eingrünung

wie im Bebauungsplan festgesetzt

1.7 Freileitungen- Stromversorgung

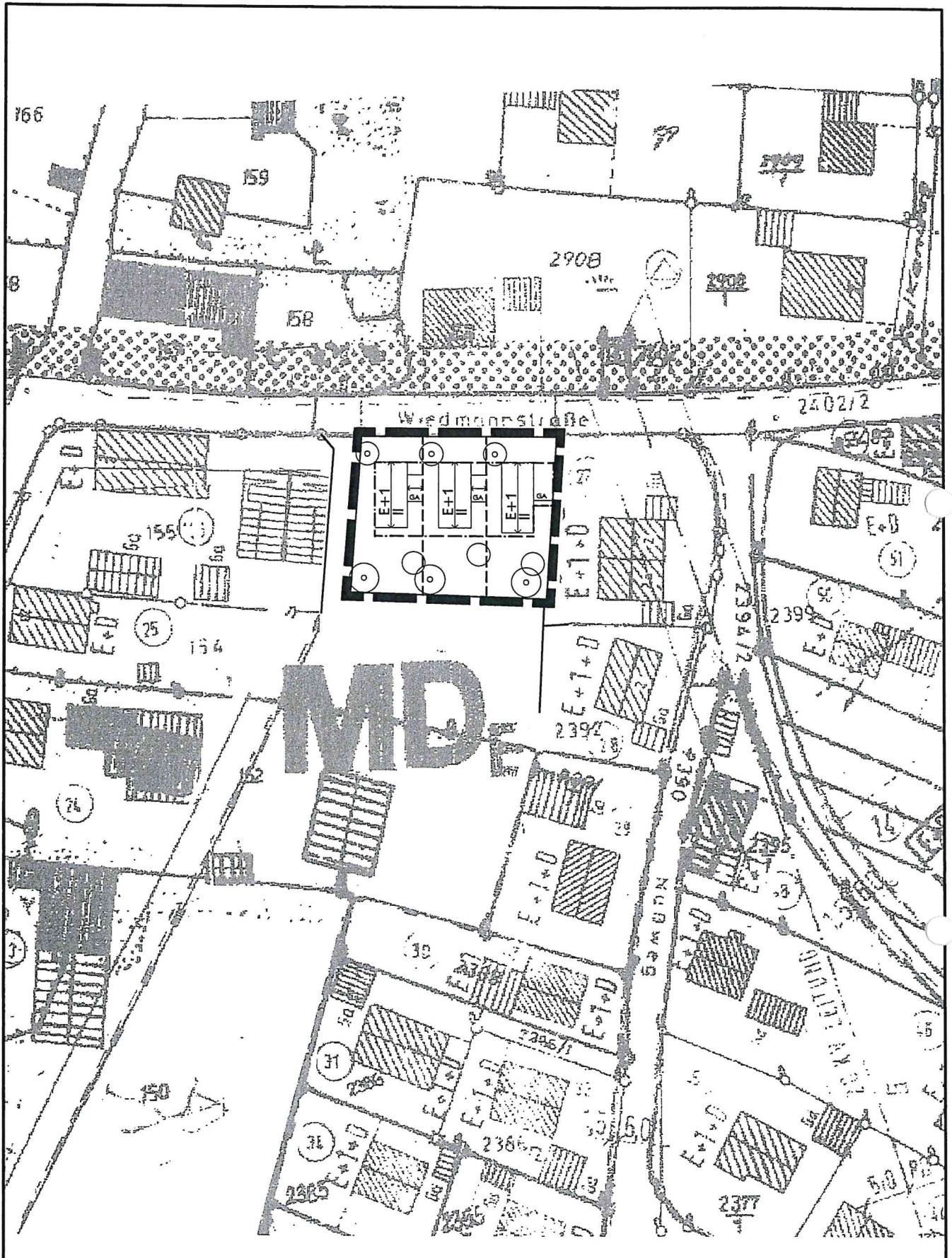
wie im Bebauungsplan festgesetzt


1.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen- Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – haben mind. 3,0 m zu betragen. Auf die Vorschriften der Bayer. Bauordnung wird hingewiesen.

Allgemeine Festsetzungen

wie im Bebauungsplan festgesetzt



Projekt Bebauungsplanänd. Bebauungsplan "Bachstrasse"		ProjektNr. 0091	Bauteil	Masstab 1:1000	Plotdatum 07.06.2005	CAD-PL-Nr. 172
 Architekt beta-planungsteam bajuwarenstraße 10 / 93053 regensburg Tel: 0941/5041-033 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Planfassung Teilgebiet Fl.Nr. 154 Lageplan		Planbezeichnung GE_BB_G01		Bearbeitet jh	
					Index	

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Allplan FT

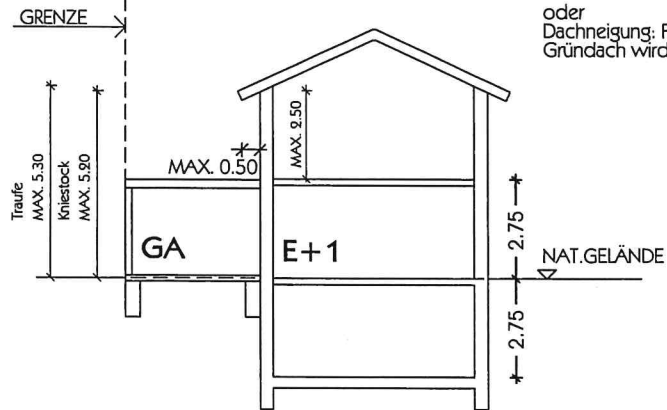
WA

Hauptgebäude:
 Dachneigung : 25° ± 2°
 Dachdeckung: Flachdachpfannen u.
 Biberschwänze rot
 keine Dachgauben zulässig


Nebengebäude: Garage

entweder
 Dachneigung : Pultdach 5-7 °
 Dachdeckung: Flachdachpfannen
 Blechdeckung

oder
 Dachneigung: Flachdach
 Gründach wird empfohlen



REGELBEISPIEL M1:200

Projekt Bebauungsplanänd. Bebauungsplan "Bachstrasse"	ProjektNr. 0091	Bauteil	Masstab 1:200	Plotdatum 07.06.2005	CAD-PL.Nr 173
 Architekt beta-planungsteam bajuwarenstraße 10 / 93053 regensburg Tel: 0941/5041-033 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Planfassung	Teilgebiet Fl.Nr. <i>156</i> 154 Regelbeispiel	Planbezeichnung GE_BB_S01	Bearbeitet jh	Index

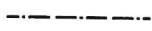
H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Allplan FT

Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze




Grundstücksgrenze neu



Anpflanzen: Bäume

Ga

Garagen

Projekt Bebauungsplanänd. Bebauungsplan "Bachstrasse"	ProjektNr. 0091	Bautell	Masstab 1:1000	Plotdatum 07.06.2005	CAD-PL.Nr. 174
 Architekt beta-planungsteam bajuwarenstraße 10 / 93053 regensburg Tel: 0941/5041-033 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Planfassung Teilgebiet Fl.Nr. 154 Planzeichen		Planbezeichnung GE_BB_T		Bearbeitet jh
					Index

H/B = 297.0 / 420.0 (0.12m²)

Allplan FT