

10. Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan „Bachstrasse“

Änderung: Teilgebiet Flurnummern 2402/3, 2405, 2406 Wiedmannstraße

Textliche Festsetzungen

(Die im Regelschnitt genannten Maße und gestalterischen Aussagen sind Bestandteil der Festsetzung)

1.1 Nutzungsart

Allgemeines Wohngebiet (WA), wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984 festgesetzt.

1.2 Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan (Stand 05.07.2007) festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind zwingend.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie in die Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet (höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes) und innerhalb der überbaubaren Fläche sind.

Sockelhöhen bis zu 50 cm

Dachneigung: 15 – 25°

Dachdeckung: Ziegeldachdeckung in ziegelrot

Dachgauben sind nicht zulässig

Dachüberstand an der Traufe zulässig bis 30cm, am Ortsgang bis 30cm.

Außenputz als Glatt- oder Rauputz, in matten Farben (nicht hochglänzend lackiert), sowie Holzverschalungen bzw. Fassadenplatten

Die Abstandsflächen der BayBO, gem. Art. 6, sind anzuwenden (gemessen an der Verschneidung Fassade/Dachhaut)

1.3 Nebengebäude

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude (Garagen) sowie Nebengebäude aus Holzkonstruktion (überdachter Stellplatz). Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hiermit gemäß §22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

1.4 Aussenwerbung

Es gelten die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984.

1.5 Einfriedung

Es gelten die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984.

1.6 Eingrünung

Es gelten die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984.

1.7 Freileitungen – Stromversorgung

Es gelten die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984.

1.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung – Abstand Hauptgebäude – seitliche Nachbargrenze – ist entsprechend BayBO, gem. Art. 6, anzuwenden (gemessen an der Verschneidung Fassade/Dachhaut). Auf die Vorschriften der Bayer. Bauordnung wird hingewiesen.

Allgemeine Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vom 5. Oktober 1984.

BEGRÜNDUNG

zur

10. 7. Änderung des Bebauungsplans

„Bachstraße“

Teilgebiet Flur-Nr. 2402/3, 2405, 2406

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht:
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
3. Inhalt der Änderung
4. Anlass und Ziele der Änderung
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Eingriffsregelung
7. Altlasten, Denkmalschutz – Denkmalpflege,
Grundwassereinwirkungen
8. Kosten
9. Verfahrensvermerke zur einfachen Änderung
 - 9.1 Beschluss über die einfache Änderung
 - 9.2 Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw.
sonstiger Träger öffentlicher Belange
 - 9.3 Satzungsbeschluss
 - 9.4 Inkrafttreten

1 Änderungsbereich

Die Änderung betrifft Teilgrundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Bachstraße“, mit den Flurnummern 2402/3, 2405 und 2406, Gemarkung Tegernheim.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet dar.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Bachstraße“ setzt diese Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich danach zu richten. Alle durch diesen Bebauungsplan nicht geänderten Festsetzungen, haben weiterhin Gültigkeit

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 beschleunigten Verfahren.

4 Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Tegernheim hat auf Grund 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.

Das BauGB definiert in § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“:

(4) *Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.*

(5) *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung*

gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes (vom 5. Oktober 1984) werden die Ziele des LEP 2006 (LandesEntwicklungsProgramms, des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) **nachhaltig** umgesetzt.

Das LEP 2006 sieht in Ziel und Grundsatz (Ziffer A I, Raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume §2 Abs. 4, sowie in Ziffer B VI, Nachhaltige Siedlungsentwicklung, §1) vor, Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nachhaltigkeit in Bayern:

„Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.“

Siedlungsstruktur:

„Der Erhaltung gewachsener Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- *die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, **Nachverdichtung**, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

Durch diese Maßnahme werden zusätzlich zwei Wohneinheiten errichtet. Die erforderliche Kindergarten- und Schulversorgung ist gewährleistet.

In den angrenzenden Gebieten erfolgte bereits in Teilbereichen eine Nachverdichtung. Unter Abwägung der geänderten Randbedingungen, kann der Abänderung des Bebauungsplans zugestimmt werden.

5 Umweltprüfung

Laut §13a BauGB ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Das bauliche Maß der Nutzung wird nicht überschritten.

6 Eingriffsregelung

Nach §8a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß §1a 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.

Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a, Abs. 3, Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gem. §13a, Abs. 2, Nr. 4, BauGB.

Zwischen Rechtskraft und Änderungsverfahren liegen 23 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.

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

7 Altlasten, Denkmalschutz – Denkmalpflege und Grundwassereinwirkungen

Die Aussagen zu Altlasten, Denkmalschutz – 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.

9 Verfahrensvermerke zur einfachen Änderung

9.1 Beschluss über die einfache Änderung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2007 die einfache Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Tegernheim,

1. Bürgermeister

9.2 Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit von 27.08.2007 bis 14.09.2007 stattgefunden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Tegernheim,

1. Bürgermeister

9.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.2007 die einfache Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tegernheim,

1. Bürgermeister

9.4 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2007 wurde am x) öffentlich bekannt gemacht und tritt damit gem. § 10 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme und die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie des Absatzes 4 bzw. der §§ 214 und 215 BauGB.

Tegernheim,

x) nachträglich am 07.10.2016

1. Bürgermeister

Die ursprüngliche Bekanntmachung kann nicht mehr nachvollzogen werden.

