

BEBAUUNGSPLAN „HARDTGRABEN-MITTELBERG“

Gemeinde Tegernheim
Lkr. Regensburg

3. Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Von einer Umweltprüfung wird gem. §13 (3) BauGB abgesehen.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2015 den Änderungsentwurf in der Fassung vom 26.03.2015 gebilligt und beschlossen, die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden zu beteiligen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.15 bis 01.07.15 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.15 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 26.05.15 bis 01.07.15 beteiligt.
5. Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.15 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.15 als Satzung beschlossen.

Tegernheim, den 17.08.2015



Kollmannsberger
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Tegernheim, den 17.08.2015



Kollmannsberger
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Tegernheim, den 17.08.2015



Kollmannsberger
Erster Bürgermeister

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert: (**Änderungen fett**)

14. Gestaltung der baulichen Anlagen

Es sind grundsätzlich die Gebäudetypen E+D und E+1 zulässig.

14.1 Dachform und Dachneigung, Anbauten

Gebäudetyp E+D

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen, Gebäudeverhältnisse, Geschosshöhen, Dachaufbauten und Anbauvarianten, werden nach den Regelbeispielen festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind ziegelrote, kleinteilige Dachsteine zu verwenden. Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,10 m zulässig. Als Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind größere Dachüberstände zulässig, wenn sie vom Hauptdach in der Höhe abgesetzt sind.

Trauf- und Ortgangverblendungen sind nicht zulässig.

Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen.

Gebäudetyp E+1

Proportion: Seitenverhältnis Länge (= Traufseite bei SD) zu Breite (= Giebelseite bei SD) 5:4 oder größer

Dachform: flachgeneigtes Walm- oder Satteldach (SD)

Dachneigung: 18° - 22°

Wandhöhe: max. 7,00 m über natürlichem Gelände

Garagen: Dachform und -neigung wie Hauptgebäude

Anbauten: Nur erdgeschossig zulässig; Dachgestaltung wie Hauptgebäude

14.2 Dachaufbauten

Gebäudetyp E+D

Spitzgauben die sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und sich in die Gesamtgestaltung der Baukörper einfügen.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Beide dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht kombiniert werden.

Minimaler Abstand der Gauben und Dachflächenfenster zum Ortgang ist 1,50 m .

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Spitzgauben oder Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

Gebäudetyp E+1

Dachaufbauten sind nicht zulässig

Alle übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert auch weiterhin.

Begründung

Gemäß den Festsetzung des Bebauungsplans „Hardtgraben-Mittelberg“ der Gemeinde Tegernheim in der rechtskräftigen Fassung vom 16.01.1986 sind innerhalb des Geltungsbereichs nur der Gebäudetyp E+D mit symmetrischem, steilem Satteldach zulässig. Die Entwicklung der Siedlungslandschaften der vergangenen Jahre zeigt vermehrt auch alternative Gebäudetypen. Häufig werden sog. „Toskanahäusern“ realisiert, und vor allem auch ein E+1-Typ mit rechteckiger Proportion und flachgeneigtem Satteldach. Der gestiegenen Nachfrage nach neuzeitlicheren „modernen“ Bauformen möchte die Gemeinde Tegernheim Rechnung tragen und im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das Baugebiet „Hardtgraben-Mittelberg“ auch diesen Gebäudetyp zusätzlich ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da mit den Änderungen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Aufgestellt: Tegernheim, den 26.03.2015

Anton Geiler

GEO.VER.S.UM
Planungs- & Gemeinschaft
ressler & Geiler
Dürerweg 6 • 93105 Tegernheim

Luftbild (ohne Maßstab) mit Eintrag des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (informativ)

