

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum verbindlichen Bauleitplan der Gemeinde Tegernheim
"Nördlich der Frankenstraße"

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Im Gebiet sind auf den Parzellen 1-6 pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Einliegerwohnungen zählen i.d.Z. nicht als selbständige Wohneinheiten.
2. Maß der baulichen Nutzung.
 - 2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt.
3. Bauweise

Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzel- und Reihenhäuser zulässig.
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der in Pkt. 14 genannten Müllbehälter grundsätzlich unzulässig.
 - 4.2 Gewächshäuser und Pergolen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Firsthöhe bis 2,75 m können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).
 - 4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Erstellung von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig. Die Flächen für Stellplätze in den einzelnen Quartieren dürfen nur leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden.
5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen und Firsthöhen
 - 5.1 Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
 - 5.2 Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelquerschnitten festgelegt. Sie sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen, bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.
 - 5.3 Die Geschoß-, Kniestock- und Firsthöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.

6. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
 - 6.1 Stellplätze, Garagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den dafür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
7. Grünflächen
 - 7.1 Die öffentlichen Grünflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
 - 7.2 Bauliche Anlagen - ausser die Anlage von öffentlichen PKW-Stellplätzen - sind auf den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.
 - 7.3 Die öffentlichen Grünflächen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 8.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden. Der natürliche Gebäudeverlauf wird mit OK Frankensstraße definiert.
9. Geh-, Fahr-, Leitungsrechte
 - 9.1 Die im Plan eingetragenen Flächen für Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.
10. Bepflanzungen/Garagen/Stellplatzflächen
 - 10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 10.2 Die Oberflächen der Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
11. Abstandsflächen
 - 11.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 3 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Es handelt sich konkret um die Parzellen 1 und 4 sowie 3 und 6.
 - 11.2 In den vorgenannten Fällen muß ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallwinkel von höchstens 45 Grad zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.
12. Gestaltung der baulichen Anlagen.
 - 12.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind kleinteilige Dachsteine zu verwenden. Dachüberstände sind an der Traufe bis zu max. 20 cm und am Ortgang bis zu max. 10 cm Breite zulässig.

Trauf- und Ortgangverblechungen sind bis max. 10 cm Breite zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen.

- 12.2 Dachaufbauten: sind nicht zulässig.
- 12.3 Die Außenwände der Gebäude sind als glatt verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind unzulässig. Die Höhe des Sockelabsatzes darf bei den Einfamilien- und Reihenhäusern 30 cm nicht überschreiten. Zulässige Giebelbreiten, max. Kniestockhöhen und Mindestgebäudehöhen sind entsprechend den Regelbeispielen auszuführen. Nebengebäude können in Holzbauweise errichtet werden.
- 12.4 An- und Vorbauten: Baugrenzen und Baulinien dürfen durch untergeordnete An- und Vorbauten nicht überschritten werden. Die Anbauzone ist im Regelbeispiel definiert.
- Soweit die Anbauzone nicht ausgenutzt wird, kann die überbaubare Fläche für das Hauptgebäude voll ausgeschöpft werden.

13. Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an strassenseitigen Einfriedungen und Aussenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß zulässig.
- 13.2 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 13.3 Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 m² je Anwesen nicht überschreiten.

14. Einfriedungen

Die Begrenzung der straßenseitigen Vorgärten bilden nur die Straßenfahrbahn- oder Bürgersteigabschlußbordsteine. Einfriedungen sind erst hinter den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig. Material: ca. 1.00 m hohe transparente Zäune aus senkrechten Latten. Im Zusammenhang mit der Einfriedung sind Mauern für die Unterbringung von Müllbehältern, Klingel- und Sprechanlagen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Ansonsten sind Mülltonnenboxen in den Baukörper einzubinden.

Anzeigefähige Planfassung

Tegernheim, 26.04.1987 T/Ha.

Endgültige Planfassung nach redaktioneller Änderung am 14.11.1988



Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8)
BauGB zum Bebauungsplan "Nördlich der Frankenstraße"
Gemeinde Tegernheim, Landkreis Regensburg

1. Grund der Aufstellung

Das im zusammenhängend bebauten Ortsbereich Tegernheims gelegene Plangebiet konnte mangels freiwilliger Bodenordnung der Grundstückseigentümer nicht in die geordnete Ortsentwicklung einbezogen werden.

Nachdem die Gemeinde Eigentümer eines der betreffenden Grundstücke ist, beschloß der Gemeinderat am 06.03.1986 einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Gebiet einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Andere Planungen und geltendes Recht

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vom 04.11.1974 der Gemeinde Tegernheim. Die Regierung der Oberpfalz hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 30.06.1978 Nr. 420-1191 R 446/78 gem. § 6 BBauG mit Auflagen genehmigt.

Nach Bereinigung der Auflagen und Durchführung zweier Änderungsverfahren wurde der Flächennutzungsplan am 02.10.1984 wirksam.

Darin ist das Baugebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Im Plangebiet befindet sich eine Umformerstation.

3. Verkehrserschließung

3.1 Anbindung des Baugebietes an das überregionale Verkehrsnetz.

Das Baugebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen an die durch den Ort führende Staatsstraße 2125 angebunden und somit mit dem überregionalen Verkehrsnetz verknüpft.

3.2 Erschließung des Baugebietes.

Das Baugebiet ist durch die südlich verlaufende, voll ausgebaute Frankenstraße ausreichend erschlossen.

4. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und infolge der zu erwartenden Gebietsstruktur wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Die Definition der Gebietsgröße richtet sich nach den bestehenden Grundstücks- bzw. Besitzverhältnissen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet festgesetzte Bebauungsdichte läßt die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Dichte für 2-geschoßige Wohngebäude voll ausschöpfen. Die vorgesehene Dichte entspricht somit der in Teilbereichen der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte und ermöglicht für den Straßenzug die Ausformung einer prägnanten, haltbietenden Baukörpergruppe.

6. Besondere Regelungen

Bei der Durchführung der Neuordnung entstehen mehrere kleine, nebeneinander liegende Grundstücke, die mit einem Einzelhaus und einer Hausgruppe belegt sind. Garagengrundstücke werden z.T. abgetrennt und in einiger Entfernung vom Hauptgrundstück gesammelt ausgewiesen.

Der Hof zwischen den Reihenhäusern und die Fläche der Garagenanlagen sind als Gemeinschaftseigentum der Parzellen 1-6 vorgesehen. Der Innenhof wird nach Süden mit einem Nebengebäude (für Fahrräder und Entsorgung) abgeschlossen und dient als Kommunikationszone und den Wohnungen direkt zugeordnete gemeinschaftliche Spielfläche abseits der öffentlichen Verkehrsflächen.

Soweit im Bereich der Parzellen 1-6 Abweichungen von den Abstandsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind, ist dies städtebaulich begründet mit der Planungsabsicht, einen zur Straße hin geschlossenen Innenhof zu schaffen.

Es handelt sich konkret um die Parzellen 1 und 4, sowie 3 und 6.

Ein Teilbereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit 6 öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen.

Eine zusammenhängende Realisierung der Parzellen 1-6 für kinderreiche Familien wäre sinnvoll.

7. Abwehrender Brandschutz

Alle Grundstücke sind so zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, daß ein Abstand von 50 m nicht überschritten wird. Die Wendehämmer der Wohnhöfe sind so ausgebildet, daß Löschfahrzeuge entweder rangieren können oder die kurze Strecke rückwärts zurückstoßen können.

8. Emissionen

Quer über das Baugebiet verläuft vom Nord-Westen nach Süd-Osten eine Niederspannungsleitung. Diese wird vom Energieversorgungsträger verkabelt oder abgebrochen. Schutzzonen sind nicht einzuhalten. I.d.Z. sollte auch eine damit unnötig gewordene Höhenentwicklung der Umformerstation beseitigt werden.

9. Einrichtungen der Infrastruktur

Bei ca. 25 zukünftigen Bewohnern des Gebietes ist bei der zu erwartenden Bevölkerungsstruktur mit ca. 10-12 Kindern zu rechnen. Für sie sind im Ortsgebiet von Tegernheim Kindergarten und Volksschule vorhanden. Weiterführende Schulen stehen im nahegelegenen Neutraubling zur Verfügung. In allen Schulen stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung bzw. werden geschaffen.

Einrichtungen der tertiären Infrastruktur sind im Ortsgebiet in ausreichendem Umfang vorhanden.

10. Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind bis in die Frankenstraße vorhanden. Das Plangebiet kann an die ausreichend dimensionierten Stränge angeschlossen werden.

Die Abwässer werden zur Großkläranlage der Stadt Regensburg geführt. Das Werk hat im jetzigen Ausbauzustand eine Reinigungsleistung von 55 000 m³/d (= 300 000 EGW) und im Endausbauzustand eine Reinigungsleistung von 120 000 m³ (= 600 000 EGW). Damit ist nach der im Augenblick überschaubaren Entwicklung die Entsorgung gewährleistet.

11. Größe/Einwohnerdichte

Gesamtfläche ca. 3.300 m²
Zahl der Einwohner ca. 25 Personen
d.h. ca. 75 Einwohner/ha.

Somit liegt die Einwohnerdichte gleich mit anderen Einfamilienhausgebieten in Tegernheim.

12. Kosten

Die für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Parkplätze erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt. Insoweit entstehen keine Kosten. Die zu tragenden Erschließungskosten belaufen sich auf ca. DM 60.000,-- und sind durch mehrjährige Finanzplanung abgesichert.

13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich im Eigentum von zwei privaten Grundstückseigentümern und im öffentlichen Besitz.

Die zur Bebauung erforderliche Umlegung soll mangels Bereitswilligkeit der privaten Eigentümer zur freiwilligen Bodenordnung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Rechtskräftigkeit des vorliegenden Bauleitplanes durchgeführt werden.

Anzeigefähige Planfassung

Tegernheim, 26.04.1987 T/Ha.

Endgültige Planfassung nach redaktioneller Änderung am 14.11.1988