

## Änderung des Bebauungsplanes Nördlich der Frankenstrasse

### Inhalt:

- Begründung der Bauleitplanung
- Verbindlicher Bauleitplan M 1: 1000
- Textliche Festsetzungen
- Hinweise

Gemeinde Tegernheim  
Landkreis Regensburg

# **Begründung der Bauleitplanung gem. § 9 (8) BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Frankenstraße"**

Gemeinde Tegernheim, Landkreis Regensburg

---

## **1. Grund der Änderung**

### **1a. 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.

### **1b. Grund und Beschreibung der Änderungen**

Für die Parzellen 4 bis 6 ist die Erschließungssituation so geändert worden, daß die Zufahrt vom Osten erfolgt und die privaten Gärten auf die günstigere Westseite gerichtet sind.

Es haben sich auch dadurch die befestigten Flächen reduziert. Die Garagen und Stellplätze der Parzellen 1 - 6 werden im westlichen Bereich getrennt von den Wohngebäuden untergebracht; diese Flächen werden den einzelnen Parzelleneigentümern zugeteilt, um pro Haus 2 Stellplätze zu erreichen (genaue Aufteilung siehe unter Punkt Nr. 7). Das Pflanzgebot auf privaten Flächen - vor allem die Baumpflanzung (standort-gebunden) - ist hier ergänzt worden.

## **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 BauGB 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. Gemeinbedarf**

Die Trafostation einschließlich der Zufahrt in einer Breite von 4,00 m wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Fläche für die Zufahrt soll durch den Betreiber (REWAG) erworben werden.

### **7. Besondere Regelungen und Grundstücksparzellierung**

Bei der Durchführung der Neuordnung entstehen mehrere kleine, nebeneinander liegende Grundstücke, die mit einem Einzelhaus und zwei Reihenhäuser-Hausgruppen belegt sind. Die Garagengrundstücke sowie die gemeinschaftlichen Stellplätze werden abgetrennt und westlich in einiger Entfernung von den Hauptgrundstücken gesammelt angelegt. Dabei werden die einzelnen Stellplätze und Garagen den Hauptgrundstücken zugeteilt. Die Stellplätze werden von Westen nach Osten verlaufend den Hauptgrundstücken 1 - 6 zugeteilt, d.h. der westlichste Stellplatz gehört zur Parzelle 1 und der östlichste zur Parzelle 6. Bei den Garagen wird die westliche Garagendreiergruppe ebenso wie die Hauptgrundstücke aufgeteilt, d.h. von Nord nach Süd den Nummern 1 - 3 zugewiesen und die östliche Garagendreiergruppe wird von Nord nach Süd den Grundstücken 4 - 6 zugeschlagen.

Soweit im Bereich der Parzellen 1-6 Abweichungen von den Abstandsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind, ist dies städtebaulich begründet.

## **8. Abwehrender Brandschutz**

Alle Grundstücke sind so zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegen, daß ein Abstand von 50 m nicht überschritten wird.

## **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.

## **11. Größe/Einwohnerdichte**

Gesamtfläche ca. 3.300 m<sup>2</sup>

Zahl der Einwohner ca. 25 Personen

d. h. ca. 75 Einwohner/ha.

Somit liegt die Einwohnerdichte gleich mit anderen Einfamilienhausgebieten in Tegernheim.

## **Textliche Festsetzungen**

Die textliche Festsetzungen zum verbindlichen Bauleitplan der Gemeinde Tegernheim "Nördlich der Frankenstraße" haben nach wie vor die Gültigkeit; bis auf gewisse Änderungen, die aus der Überarbeitung des Bebauungsplanes hervorgehen.

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 m<sup>2</sup> 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. Bauliche Anlagen - außer die Anlage von gemeinschaftlichen PKW-Stellplätzen - sind auf den gemeinschaftlichen Grünflächen nicht zulässig.

- 7.2. Die gemeinschaftlichen 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 Frankenstraße 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.
  - 9.2. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen vor Verwurzelung durch Bepflanzungen geschützt werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.
10. Bepflanzungen/Garagen/Stellplatzflächen
  - 10.1. Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
  - 10.2. Die Oberflächen der Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden (z. B. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge)
11. Abstandsflächen
  - 11.1. Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche, 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 m<sup>2</sup> je Anwesen nicht überschreiten.

14. Einfriedungen

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.

## Hinweise

Bei Hochwasser muß zeitweise mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit möglich, die unverschmutzten Dachabwässer auf den Grundstücken zu versickern. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

Aufgestellt:  
(94.208.002 kaa)

Neutraubling, den 11.07.1994/01.03.1995

Tegernheim, den 18. Sep. 1997

- ingenieurbüro -  
i.A. Krummer  
pommernstr. 20 - tel. 094 01/92 11-0  
93073 neutraubling



Gemeinde Tegernheim

  
Hofer  
1. Bürgermeister

Der Entwurfsverfasser

Der Vorhabensträger