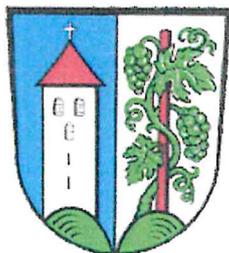


Bebauungsplan „OBERE FELDER“

Tegernheim

Bebauungsplanverfahren nach § 30(1) BauGB

B E G R Ü N D U N G



SATZUNGSBESCHLUSS

Planverfasser: Architekt Joachim Gutthann
 Jahnstr. 16
 93093 Donaustauf

Stand: 11.12.2008

BEBAUUNGSPLAN „OBERE FELDER“ TEGERNHEIM

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- Planungsrechtliche Situation
- Gründe und Ziele des Bebauungsplanes
- 1. Städtebauliche Situation – Bestand
- 2. Geplante Bebauung
- 3. Grundstücksgrößen
- 4. Höhenlage der Baugrundstücke
- 5. Stellplätze und Garagen
- 6. Einfriedungen
- 7. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 8. Nebengebäude
- 9. Erschließung
- 10. Altlasten
- 11. Immissionen
- 12. Abstandsflächen
- 13. Ver- und Entsorgung
- 14. Flächenzusammenstellung
- 15. Lärmimmissionen / Lärmschutz
- 16. Eingriffsregelung

BEBAUUNGSPLAN „OBERE FELDER“ TEGERNHEIM

BEGRÜNDUNG

Im Zuge des Verfahrens wurden die Parzellen P15–P18 zur Parzelle P15 und die Parzellen P11–P14 zur Parzelle P11 zusammengefasst. Dadurch sind die Parzellennummern P12, P13, P14, P16, P17 und P18 in diesem Planstand nicht mehr enthalten!

Planungsrechtliche Situation

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der bestehende und künftige Wohnbedarf in Tegernheim. Es handelt sich bei dem untersuchten Gebiet um ein Gelände am südwestlichen Ortsrand von Tegernheim. Das überplante Areal verfügt über eine gesamte Fläche von ca. 16.200 m² und erstreckt sich über die Flurnummern 871/1, 913, 914, 915, 916, 917, 917/1, 917/2, 917/3, 917/4 und über Teilbereiche der Flurnummern 933, 934, 935, 936, 937, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947 und 948. Das Areal ist als eben zu bezeichnen und wird stichartig von der Richard-Wagner-Straße erschlossen. Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt im Zuge der weiteren Ortsentwicklung auf der Flurnummer 871/7 einen Kinderspielplatz mit einzuplanen. Dieser kann fußläufig auch von den Kindern des jetzt überplanten Gebietes genutzt werden. Bis zur Fertigstellung wird im westlichen Teil des Plangebietes im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Planstraße B des Bebauungsplangebietes ein provisorischer Spielplatz eingeplant.

Gründe und Ziele des Bebauungsplanes

Schaffung von preiswertem Wohnraum. Insbesondere soll breiten Bevölkerungsschichten mit geringen Eigenkapitalverfügbarkeiten die Möglichkeit der Schaffung von Wohneigentum gegeben werden. Dabei steht die langfristige Bauqualität wie auch Wohnqualität im Vordergrund.

Die Schaffung eines ökologisch und sozial intakten Wohnumfeldes, unter besonderer Berücksichtigung langfristig orientierter Umweltverträglichkeit, abgestimmt mit der ortstypischen und umliegenden Bebauung. Konsensorientierte Bebauung. Dies sowohl im Hinblick auf die Nachbarschaftsgrundstücke wie auch im Hinblick auf die öffentlichen Belange der Gemeinde Tegernheim.

Wegen der Lage der Gemeinde Tegernheim im Verdichtungsraum Regensburg unmittelbar an der Ostgrenze des Oberzentrums Regensburg, besteht in der Gemeinde Tegernheim ein ausgeprägter Siedlungsdruck und Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Wesentliche Grundlage dafür war und ist die stetig steigende Bevölkerungszahl sowie der Mangel an verfügbaren Baulandreserven für Wohnbebauung.

Anzahl der freien Bauplätze in Tegernheim:

a) innerhalb bestehender Bebauungspläne

-	Bebauungsplan „Östliche Böhmerwaldstraße – Hauptstraße“	17 Parzellen
-	Bebauungsplan „Am Hang – Weinbergstraße“	19 Parzellen
-	Bebauungsplan „Hardtgraben-Mittelberg“	8 Parzellen
-	Bebauungsplan „Bachstraße“	16 Parzellen
-	Bebauungsplan „Zentralsportanlage“	5 Parzellen
-	Bebauungsplan „Nördlich der Frankenstraße“	1 Parzelle
-	Bebauungsplan „Hochstraße“	4 Parzellen
-	Bebauungsplan „Jurastraße“	28 Parzellen
-	Bebauungsplan „Tannenstraße“	3 Parzellen

b) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

26 Parzellen

gesamt 127 Parzellen

Diese Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz. Im Zuge des Verfahrens wurden alle Grundstückseigentümer von der Gemeinde Tegernheim angeschrieben, ob für diese Parzellen Abgabebereitschaft bestehe. Das Ergebnis dieser Befragung ist, dass lediglich 3 Parzellen für eine Veräußerung zur Verfügung stehen.

c) innerhalb in der Planung befindlicher Bebauungspläne

- Bebauungsplan „Feldweg“

24 Parzellen

Für diesen Bebauungsplan fand im Jahr 2004 eine Bürgerbeteiligung statt, das Vorhaben wird jedoch vorerst nicht weiter verfolgt (das Vorhaben ist verfahrenstechnisch noch nicht abschließend genehmigt). Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche verfahrenstechnisch noch nicht eingeleitet wurde.

Sämtliche im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Flächen sind mit Bebauungsplänen hinterlegt, somit sind in der Gemeinde Tegernheim keine weiteren „stillen Baulandreserven“ vorhanden.

Im Zeitraum von 1999 – 2007 wurde ein Bevölkerungswachstum von 8% verzeichnet. Die Bevölkerungszunahme begründet sich sowohl aus einem Geburtensaldo als auch aus einem kräftigen Wanderungsgewinn. Auch in den nächsten Jahren wird mit einer ähnlichen Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Für die Gemeinde Tegernheim besteht daher Handlungsbedarf.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbauflächen erfüllt die Gemeinde Tegernheim ihre Planungspflichten gem. §1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Einwohnerzahlen 30.06.1999–30.06.2007

30.06.1999	4235		
30.06.2000	4338	+	103
30.06.2001	4361	+	23
30.06.2002	4338	-	23
30.06.2003	4338	+/-	0
30.06.2004	4408	+	70
30.06.2005	4498	+	90
30.06.2006	4559	+	61
30.06.2007	4600	+	41
			<hr/>
		+	365

1. Städtebauliche Situation – Bestand

Das Planungsgebiet stellt eine größere Lücke am südlichen Ortsrand der Gemeinde Tegernheim zum Donautal hin dar und wird stichartig von der Richard-Wagner-Straße erschlossen. Das Gebiet kann als eben bezeichnet werden. Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 16.200 m² das bisher größtenteils landwirtschaftlich (intensive Ackerflächen) genutzt wird. Lediglich ein schmaler Geländestreifen ganz im Westen direkt vor den Gewerbebauten (Breite ca. 5 m) ist im FNP als GE mit Einschränkung eingetragen. Der westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bereich wird als Lagerfläche einer Baufirma genutzt. Im Osten grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, im Süden eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Norden wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ein WA ausgewiesen, das einstweilen bis zur Herbeiführung umsetzbarer Eigentumsverhältnisse landwirtschaftliche Fläche bleibt.

2. Geplante Bebauung

Für insgesamt ca. 100-125 Einwohner (ca. 33 - 36 Wohneinheiten) sind vorgesehen:
14 Einzelhäuser, 3 Doppelhäuser, 3-7 Reihenhäuser, 1-2 Mehrparteienhäuser

3. Grundstücksgrößen

Geplante Parzellenanzahl: ca. 24, mit Größen von ca. 225 m² bis ca. 1070 m²
Durchschnittliche Parzellengröße: ca. 530 m²

Die Stellplätze bzw. Garagen werden bei den Parzellen P01 – P06, P19 – P30 auf den, den Häusern zugeordneten Parzellen angeordnet. Für die Parzellen P07 – P10, P11, P15 (Reihenhausbebauung / Mehrparteienhäuser) werden die Stellplätze/Garagen teilweise in Gruppen im Westen des Gebietes an der Planstraße A und im Osten an der Planstraße C angeordnet.

4. Höhenlage der Baugrundstücke

Die FOK EG wird für die Parzellen ca. 30 cm über dem festgesetzten Straßenniveau angesetzt. Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Straßenoberkante im Mittel ca. 30 cm über dem vorhandenen Bestandsgelände liegt. Bestehende Straßenkörper (Mittelweg, Richard-Wagner-Straße, Johann-Strauß-Straße) liegen ca. 20 - 30 cm über dem Bestandsniveau. Die vor Ort bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen sagen folgendes aus: Das Aushubmaterial kann wiederverwendet werden und wird flächig auf den Parzellen verteilt (angepasst an oben erwähnte Ausbildung des Straßenkörpers). Zu den außen an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken ist das Geländeniveau auf die natürliche Geländeoberkante auslaufen zu lassen. Dies führt zu einer bestmöglichen Reduzierung des baustellenbedingten Verkehrsaufkommens (siehe auch Umweltbericht). Andererseits werden die zukünftigen Gebäude für einen möglichen hohen Grundwasseranstand (1,50 m unter bestehender GOK, vgl. Bodengutachten, Baugrundinstitut Griese, 20.01.2008) bestmöglich geschützt sein. Zudem können die baulichen Aufwendungen (z. B. Wasserhaltung) während der Realisierung auf ein akzeptables Mindestmaß reduziert werden.

5. Stellplätze und Garagen

Besonderer Wert wird auf eine reichliche Versorgung mit Stellplätzen gelegt. Für ca. 36 Einheiten werden mindestens 72 Stellplätze bzw. Garagen (Carports) angelegt. Der Freiraum zwischen Garagenausfahrt und zu befahrender Straße beträgt an den Wohnwegen 3,00 m, in den übrigen Parzellen 5,00 m, da die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind. Fernbedienbare Garagentore werden empfohlen (gemäß deutscher Verkehrswacht).

6. Einfriedungen

Das nach der Erschließungsmaßnahme entstandene Geländeniveau (siehe auch 4. Höhenlage der Baugrundstücke) wird als festgesetzte Geländeoberkante angesetzt. Auf weitere Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen wird verzichtet. Vielmehr wird auf eine weitere Eingrünung auch zum Straßenbereich hin wert gelegt. Um ein optimal mögliches Lichtraumprofil zu erreichen wird entlang der südlich der Planstraße B gelegenen Parzellen ein Einfriedungsverbot zur Straße hin vorgesehen.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen werden in Übereinstimmung mit der Genehmigungsbehörde ortstypisch gestaltet. Besonderer Wert wird auf eine ruhige Dachlandschaft gelegt. Die Dächer werden als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 44° bzw. als Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 44° ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt in Ziegel rot. Der vorgesehene Kniestock beträgt gemäß der Regelschnittdarstellung max. 25 cm. Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang betragen 50 cm. Pergolen, Rankgerüste und ähnliche bauliche Anlagen werden vorgeschlagen und erfolgen bauseits. Garagen und Carports werden gemäß den textlichen Festsetzungen ausgeführt.

8. Nebengebäude

Es ist möglich im Gartenareal Nebengebäude bis zu einer Größe gemäß den textlichen Festsetzungen zu errichten.

9. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt vom Mittelweg im Nordwesten und von der Richard-Wagner-Straße über eine Stichstraße im Südwesten des Baugebietes. Die übergeordnete Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt vom Kreisel an der westlichen Ortszufahrt der Gemeinde Tegernheim (St 2125) über die Von-Heyden-Straße und den Mittelweg. Die Stichstraße hat eine Breite von 6,0 m. Die Straße des Areals ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, so dass ein gesonderter Geh- und Radweg entfällt. Die im Plan dargestellte Straßenbreite ist festgesetzt, die Aufteilung des Straßenraums ist vorgeschlagen. Langfristig soll das Baugebiet auch an die Johann-Strauß-Straße angebunden werden.

10. Altlasten

Auf dem Areal werden keinerlei Altlasten vermutet. (vgl. Gutachten, Baugrund-Institut Griese, 20.01.2008)

11. Immissionen

Geruchsmissionen liegen zeitlich begrenzt durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor.

12. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen entsprechen der Bayerischen Bauordnung.

13. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die REWAG mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Strom- und Gasversorgung erfolgen ebenfalls durch die REWAG.

Das Abwasser wird gemäß städtebaulichem Vertrag im Mischsystem gesammelt.

Das Schmutzwasser wird der Großkläranlage Regensburg zugeführt, das Regen- und Oberflächenwasser wird über Zisternen und Sickerschächte auf den einzelnen Privatgrundstücken gesammelt und versickert. Somit wird im Sinne des natürlichen Kreislaufs das Regenwasser direkt dem Boden wieder zugeführt (bessere Grundwasserbildung).

Bei Umsetzung, der laut Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebäude Parzelle 28, 29 und 30, wird die bestehende Wasserversorgungsleitung (DN 100, PVC, mit Weiterverlauf Richtung Süden, Bauhof) überbaut.

Die Versorgungsleitung ist im Zuge der Ausführung in eine gesicherte Trasse umzulegen.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

14. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche	16.642 m ²	(100%)
Nettobauland	12.734 m ²	(76,5%)
öffentliche Straßen (Erschließungsfläche / Fußweg)	2.469 m ²	(14,8%)
Fläche für die Erweiterung der Richard-Wagner-Straße	99 m ²	(0,6%)
Grünflächen (Pufferzone zum GE im Westen)	1.176 m ²	(7,1%)
Sonstige Grünflächen	164 m ²	(1,0%)

15. Lärmimmissionen / Lärmschutz

Siehe schalltechnische Untersuchung, Fa. EBB, Regensburg, 22.10.2008

16. Eingriffsregelung

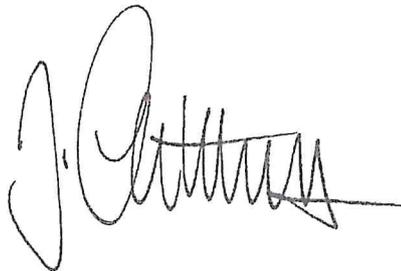
Siehe Fachteil Eingriffsregelung

Aufgestellt:

Architekturbüro Joachim Gutthann
Jahnstrasse 16
93093 Donaustauf

Tel: 09403 / 96 17 43
Fax: 09403 / 96 17 44
e-mail: info@gutthann.de

Donaustauf, den 11.12.2008



Anerkannt:

Gemeinde Tegernheim
Vertreten durch
Bürgermeister Hirschmann
Ringstr. 47
93105 Tegernheim

Tegernheim, den

gez. Hirschmann
.....
(Stempel/Unterschrift)

