

Gemeinde Tegernheim, Landkreis Regensburg

Einfacher Bebauungsplan

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

„ORTSKERN-SÜDWEST“

Dipl.Geogr.Univ. Anton Geiler
Dürenweg 6
93105 Tegernheim
Tel. 09403 - 9542 12
Fax. 09403 - 9542 13
Mobil: 0171 - 8046117
Email:
a.geiler@pg-geoversum.de

Dipl.Geogr.Univ. Horst Pressler
Elsa-Brandström-Str. 34
93413 Cham
Tel. 09971 - 76445 97
Fax. 09971 - 76445 98
Mobil: 0171 - 5271668
Email:
h.pressler@pg-geoversum.de



Aufgestellt: Tegernheim, den 09.07.2015

Geändert: Tegernheim, den 12.11.2015

Anton Geiler

Anton Geiler, Dipl.Geogr.Univ.

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Maß der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Wohneinheiten
- 4 Gestaltung der Hauptgebäude
- 5 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen
- 6 Private Grünflächen
- 7 Kinderspielplätze
- 8 Stellplätze

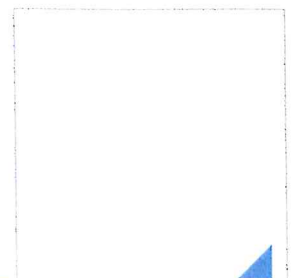
HINWEIS

BEGRÜNDUNG

- 1 Ausgangssituation
- 2 Bestandserhebung und Bewertung
- 3 Städtebauliche Ziele

ANLAGE: - Karte Bestandserhebung: Maß der baulichen Nutzung / GRZ
- Karte Bestandserhebung: Gebäudenutzung / Zufahrten

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs.2 und § 17 Abs 1 BauNVO)

Für die Teilbereiche gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

Teilbereich	Grundflächenzahl (GRZ) §17 i.V.m §19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) §17 i.V.m §20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse §20 (1) BauNVO
A	max. 0,6	max. 0,8	max. II
B	max. 0,4	max. 0,8	max. II
C	kF ^(*)	max. 0,8	max. II

(*) Keine Festsetzung

Die Regelungen nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, versiegelte Zufahrten) sind nicht zulässig.

2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich C ist auch die geschlossenen Bauweise nach § 22 (3) BauNVO möglich in den Fällen, in denen ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart wird. Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind den Forderungen des Anpassungsgebots hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Traufhöhe Rechnung zu tragen.

3 Wohneinheiten

Die zulässige maximale Anzahl je Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Wohneinheiten
A	max. 4
B	max. 2
C	kF ^(*)

(*) Keine Festsetzung

Als Wohneinheiten gelten auch Appartements und Einliegerwohnungen.

4 Gestaltung der Hauptgebäude

- 4.1 **Wandhöhe:** Die max. zulässige Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans beträgt 6,40 m. gemessen an der traufseitigen Außenwand von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut.
- 4.2 **Höhenlage:** Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK des Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses mit maximal 0,75 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

5 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig und mit Sattel-, Pult oder extensiv begrünten Flachdächern zu gestalten.

6 Private Grünflächen

- 6.1 Nicht durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Ein Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück von mindestens 40 % wird festgesetzt. Mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen od. wassergebundener Decke befestigte Flächen gelten nicht als Grünflächen; für diese Flächen sind Regelungen nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht zulässig.
- 6.2 Je Wohneinheit ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Wuchsklasse II mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

7 Kinderspielplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz gem. Art 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der Wohneinheiten und beträgt in der Regel 1,50 m² je 25 m² Wohnfläche, mindestens jedoch 60 m². Kinderspielplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks errichtet werden.

8 Stellplätze

Die Anzahl der auf dem Grundstück zu errichtenden und im Bauantrag nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

9 Bestandsschutz

Die textlichen und planlichen Regelungen gelten ab dem Inkrafttreten der Satzung für vorgenommene Änderungen an Grundstücken und Gebäuden sowie für Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden ohne bauliche Veränderungen lösen die Festsetzungen keine zusätzlichen Maßnahmen aus; diese genießen Bestandsschutz.

HINWEIS

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich über die textlichen und planlichen Festsetzungen hinaus nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

BEGRÜNDUNG

1 Ausgangssituation

Die wirtschaftliche Entwicklung im Raum Regensburg hat im Verlauf der vergangenen Jahre dazu geführt, dass auf den meist noch ländlich strukturierten Stadtrandgemeinden ein immer größerer Siedlungsdruck lastet.

Die gestiegene Baulandnachfrage in Verbindung mit einem knappen Angebot an Bauland führten zu einem sprunghaften Anstieg der Baulandpreise mit der Folge, dass Grundstücksbesitzer wie auch Investoren die für Wohnbebauung noch zur Verfügung stehenden Grundstücke wirtschaftlich optimal nutzen wollen und deshalb eine Bebauung mit hohem Verdichtungsgrad anstreben.

Bei einigen in der jüngeren Vergangenheit im Kernbereich von Tegernheim durchgeführten Baumaßnahmen kann diese extrem hohe Verdichtung bereits festgestellt werden. Große Teile der Bevölkerung wie auch Gemeindevertreter stehen dieser Entwicklung äußerst skeptisch gegenüber und befürchten, dass sich diese Art der Bebauung im Kernbereich des Ortes künftig noch fortsetzen könnte.

Um einerseits der gestiegenen Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und andererseits eine ortsverträgliche Entwicklung im Kernbereich von Tegernheim zu sichern, hat der Gemeinderat von Tegernheim in seiner öffentlichen Sitzung am 13.11.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Mozartstraße, Fuchsendgang, Kirchstraße, Donaustraße, Dammweg, Jahnstraße, Pfarrer-Schmid-Str. und Regerstraße den einfachen Bebauungsplan „Ortskern-Südwest“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB aufzustellen.

Aufgrund der positiven Erfahrungen aus der Aufstellung früherer, einfacher Bebauungspläne in den Jahren 2010 und 2012 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2014 auch für den Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans „Ortskern-Südwest“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, die mit ihrer Bekanntmachung am 21.11.2014 rechtsverbindlich in Kraft trat.

Der einfache Bebauungsplan „Ortskern-Südwest“ war auftragsgemäß auf Grundlage der Festsetzungen der bereits vorliegenden, früheren einfachen Bebauungspläne aus dem Jahr 2010 - „Bereich zwischen Hauptstraße und Ringstraße“ sowie aus dem Jahr 2012 - „Bereich zwischen Hauptstraße, Ringstraße, dem Fuchsendgang, dem Mittelweg und dem Dürerweg“ zu erstellen.

2 Bestandserhebung und Bewertung

Als Entscheidungsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans und zur Formulierung städtebaulicher Zielvorstellungen für den Kernbereich von Tegernheim wurden für den Geltungsbereich eine Bestandserhebung und -analyse hinsichtlich folgender Punkte durchgeführt:

- Bauplanungsrechtliche Gegebenheiten
- Gebäudenutzung
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Anzahl der Wohneinheiten
- Überbaute Grundstücksfläche
- Grünflächenanteil

Die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandserhebung sind in ihrem räumlichen Zusammenhang in den beiden Karten „Gebäudenutzung/Zufahrten“ bzw. „Mass der baulichen Nutzung/GRZ“ dargestellt (sh. Anhang).

Der ursprüngliche Siedlungskern der Ortschaft Tegernheim liegt südlich der heutigen Staatsstraße (St 2125), im Bereich der Ringstraße, der Wiedmannstraße, der Hochstraße, der Donaustraße, der Kirchstraße und der Jahnstraße. Die Wiedmannstraße war in Verlängerung über den heutigen Mittelweg die ursprüngliche Verbindungsstraße zwischen Regensburg und Donaustauf. Später wurde diese Verbindung durch den Bau der Walhallabahn nach Norden auf die Trasse der heutigen Hauptstraße (St 2125) verlegt.

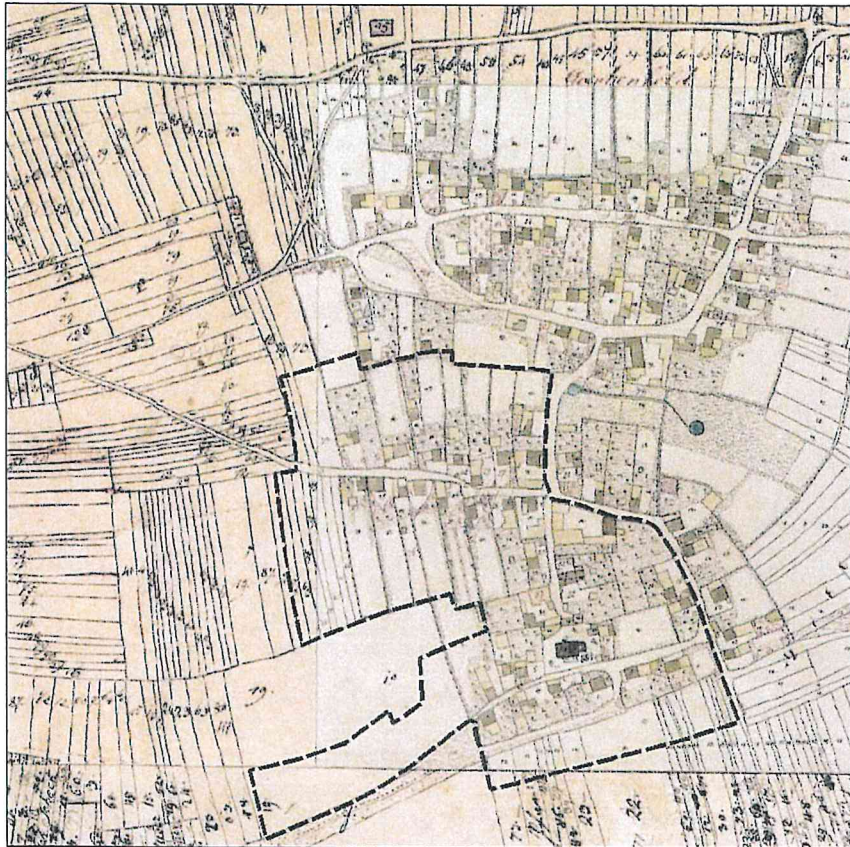
Die nachfolgende „Historische Karte von Tegernheim“ zeigt im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans im westlichen Bereich der Jahnstraße sowie südlich des Dammwegs keine Bebauung.

Deutlich erkennbar sind im zentralen Bereich die Kirche und die überwiegend landwirtschaftliche Bebauung in ihrem Umfeld sowie zahlreiche schmale und langgestreckten Grundstücke beiderseits des Hochwegs.

Baulich entwickelte sich der südwestlichen Ortsbereich von Tegernheim weiter entlang der Jahnstraße und südlich des Dammwegs. Mit dem Bau der Reger- und der Pfarrer-Schmid-Straße wurde die Erschließung der langgestreckten Grundstücke südlich der Hochstraße von Süden her ermöglicht.

Nördlich der Hochstraße wurden die schmalen Grundstücke in der Vergangenheit häufig auch im rückwärtigen Bereich bebaut und durch lange Einzelzufahrten über das jeweilige Grundstück erschlossen.

Historische Karte von Tegernheim mit Eintrag des Geltungsbereichs



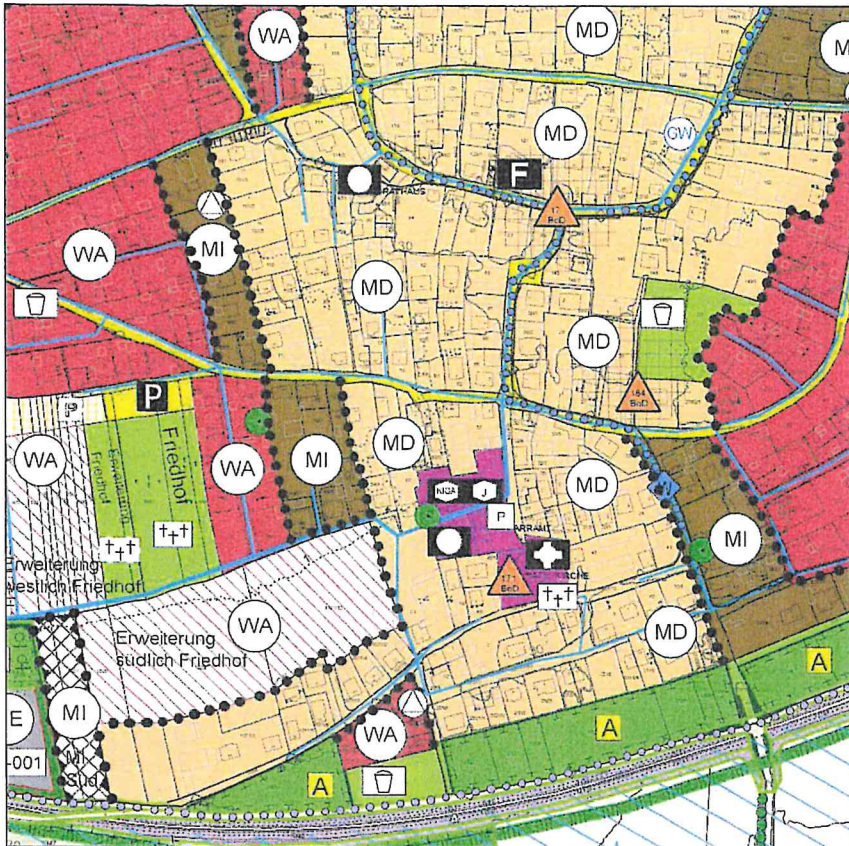
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als Dorf- bzw. Mischgebiet aus, nur der Bereich beiderseits der Regerstraße ist als WA-Gebiet eingestuft.

Das Ortszentrum mit katholischer Kirche, Friedhof, Pfarrhof, Kindergarten und Bürgerhaus weist der Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche aus.

Die Gebietseinstufungen des gültigen Flächennutzungsplans decken sich überwiegend mit den Ergebnissen der durchgeführten, städtebaulichen Analyse. Lediglich beiderseits des Dammwegs zeigen Art der Nutzung und Bebauung die Merkmale eines Allgemeinen Wohngebiets.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Tegernheim



Für den Ortskernbereich von Tegernheim südlich der Hauptstraße existieren folgende Bebauungspläne:

Qualifizierte Bebauungspläne:

- „Spitzwegstraße“ aus dem Jahr 1994
- „Mittelweg-Hochstraße“ aus dem Jahr 2004

Einfache Bebauungspläne:

- „Bereich zwischen Hauptstraße und Ringstraße“ aus dem Jahr 2010
- „Bereich zwischen Hauptstraße, Ringstraße, Fuchsendgang, Mittelweg und Dürerweg“ aus dem Jahr 2012

Innenbereichssatzung:

- „Jahnstraße/Dammweg“ aus dem Jahr 2004

Alle beantragten Bauprojekte für den restlichen Siedlungsbereich werden zur Zeit nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bewertet.

Der Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 9,4 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt in der Regel unter 0,4, bei geteilten und nachverdichteten Grundstücken noch unter 0,6. Bei einigen Wohnbauprojekten aus der jüngeren Vergangenheit liegt die Grundflächenzahl deutlich über 0,6 bis zu 0,8.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden 110 Wohngebäude mit insgesamt 171 Wohneinheiten (WE) erhoben; die Wohngebäude haben größtenteils maximal zwei Vollgeschosse.

Mit Ausnahme von drei Objekten mit jeweils 6 WE haben alle Wohngebäude maximal 4 WE. Überwiegend (zu rd. 70 %) sind im Untersuchungsgebiet „Ortskern-Südwest“ Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit anzutreffen.

Die Bebauungsdichte im Kernbereich, d.h. im näheren Umgriff der Gemeinbedarfsflächen ist mit bis zu 80 % teilweise sehr hoch ist und weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur geringe Grünflächenanteile auf.

Der Grünflächenanteil der übrigen, bebauten Grundstücke beträgt dagegen bis zu 60 %.

Bewertung

Der Kernbereich der Ortschaft Tegernheim erstreckt sich auf die Siedlungsflächen südlich der Hauptstraße (St 2125) bis zur Jahrstraße und umfasst zusätzlich noch die Bebauung beiderseits von Ringstraße, Donaustraße, Dammweg und Fuchsendgang.

Der gesamte Untersuchungsraum ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung in offener Bauweise, geringer Bebauungsdichte und mit vielfältiger, dorfgerechter Nutzung der Gebäude, die im Bereich Dammweg und Regerstraße bereits Merkmale eines Allgemeinen Wohngebiets aufweisen.

Ausnahme bildet der zentrale Bereich im Umfeld der Kirche, mit teilweise geschlossener Bebauung, hoher Bebauungsdichte und geringem Grünflächenanteil.

Verursacht durch den Rückgang der Landwirtschaft und den von Regensburg ausgehenden Siedlungsdruck hat im Kernbereich von Tegernheim in den vergangenen Jahrzehnten eine Nachverdichtung und Nutzungsänderung der ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Anwesen stattgefunden, mit der Folge, dass sich Siedlungsstruktur und -charakter in Teilbereichen des Kernorts veränderten.

Intensive, bauliche Nachverdichtung im Kernortsbereich von Tegernheim führten in den letzten Jahren jedoch dazu, dass der noch erkennbare, typische Siedlungscharakter erheblich gefährdet erscheint.

Durch mehrfache Teilung der vorhandenen langgestreckten Grundstücke und anschließender Bebauung mit dreigeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss sind vereinzelt Gebäude mit sechs und mehr Wohneinheiten entstanden.

Im Zuge dieser Bebauung sind die ursprünglich gering versiegelten Freiflächen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten extrem hoch versiegelt worden. Bei diesen Anwesen sind klare bauliche Fehlentwicklungen mit extrem hoher Bebauungsdichte und einem enormen Versiegelungsgrad der vorhandenen Grundstücksflächen festzustellen.

3 Städtebauliche Ziele

Um derartigen städtebaulichen Fehlentwicklung künftig im „Ortskern-Südwest“ entgegen zu wirken und den Siedlungscharakter weitestgehend zu bewahren, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.11.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Mozartstraße, Fuchsendgang, Kirchstraße, Donaustraße, Dammweg, Jahnstraße Pfarrer-Schmid-Str. und Regerstraße den einfachen Bebauungsplan „Ortskern-Südwest“ aufzustellen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffen einer Grundlage für eine geordnete, künftige Siedlungsentwicklung
- Regelung einer angemessene Nachverdichtung im Ortskern
- Erhalt und Stärkung charakteristischer Siedlungsmerkmale
- Erhalt und Stärkung charakteristischer Grünstrukturen

4 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Bauausschuss der Gemeinde Tegernheim in seiner Sitzung am 12.11.2015 behandelt. Nach Abwägung wurde der Beschluss gefasst, einige Anregungen von betroffenen Bürgern aufzunehmen und den Entwurf des einfachen Bebauungsplans in folgenden Punkten zu ändern:

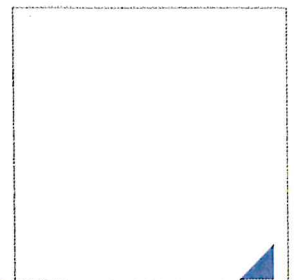
- Teilbereich A: Festsetzung einer GRZ von 0,6
- Teilbereich C: die geschlossene Bauweise wird gestrichen und es werden maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt
- Gesamter Planbereich: Es wird eine GFZ von 0,8 und eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Textl. Festsetzung Nr. 4.2:
Die Höhenlage ist von 0,5 m auf 0,75m zu ändern.

Durch die beschlossenen Änderungen reduziert sich die Differenzierung des Geltungsbereichs nach bisher fünf Teilbereichen auf 3 Teilbereiche; die Teilbereiche A, B und C wurden zum neuen Teilbereich A zusammengefasst.

Aufgrund der Änderungen waren die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Anlage

- Karte Bestandserhebung: Mass der baulichen Nutzung / GRZ
- Karte Bestandserhebung: Gebäudenutzung / Zufahrten

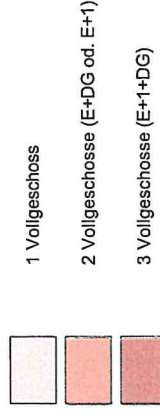


Bestandserhebung Mass der baulichen Nutzung / GRZ

Grundflächenzahl (GRZ)



Wohngebäude / Anzahl der Vollgeschosse



Nebengebäude



Flächen für den Gemeinbedarf

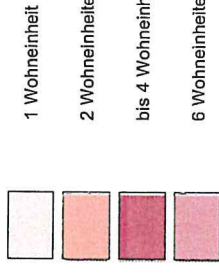


--- Geltungsbereich des einf. Bebauungsplans



Bestandserhebung Gebäudenutzung / Zufahrten

Wohngebäude / Anzahl der WE je Gebäude



Nebengebäude



Grundstückszufahrten und Freiflächen



Flächen für den Gemeinbedarf



--- Geltungsbereich des einf. Bebauungsplans

