

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 10.07.2018

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Teublitz

Baugebiet „Im Dolling“

Inhalt

1. Lage und Bestandssituation	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	3
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte	3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Verkehrstechnische Erschließung	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Untergrund	4
3.6 Brandschutz	5
3.7 Schallschutz	5
3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung	5
4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	6

1. Lage und Bestandssituation

Das 11.650 m² große Plangebiet am südlichen Ortsrand in Teublitz wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist als eben anzusehen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Baugebiet wurde bereits im April 1969 ein Bebauungsplan aufgestellt, jedoch noch nicht vollständig erschlossen. Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

Die Umwidmung dieser zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zudem wird durch die Erweiterung der Bauflächen nach Süden eine unwirtschaftliche und nicht flächensparende Erschließung aufgrund einer einseitigen Bebauung vermieden.

Die angestrebte Änderung dient der besseren Aktivierung der ausgewiesenen Flächen und vermindert somit mittelbar den Ausweisungsbedarf an anderer Stelle.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs bleibt der bestehende Bebauungsplan vollinhaltlich gültig. Für den Geltungsbereich werden neue Festsetzungen getroffen, die der heute städtebaulichen Entwicklung gerecht werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,1650 ha
Verkehrsfläche:	0,1382 ha
Anzahl der Bauparzellen:	17
Netto – Baulandfläche:	0,9860 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zu diesem Gebiet soll künftig über die „Verauer Straße“, den „Triftweg“ und die „Birkenstraße“ erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. In den Regenwasserkanal darf das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und das Niederschlagswasser der Grundstücke eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Grundstücke darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal über ein Regenrückhaltebecken auf der Flurnummer 239 an den Frankengraben angebunden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund eines nicht versickerungsfähigen Bodens im Baugebiet und den hohen Grundwasserstand nicht versickert werden.

3.5 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Geltungsbereich durchgeführt.

Auf Grundwasser wurde bei den Untersuchungen gestoßen. Eine Versickerung ist im Baugebiet nicht möglich.

3.6 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Teublitz.

Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen. Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

3.7 Schallschutz

Schallschutztechnische Belange sind nicht betroffen.

3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz von verschiedenen Eigentümern. Ein Grundstückseigentümer davon wurde von den anderen Eigentümern beauftragt, die Erschließung durchzuführen.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen. Mit allen Eigentümern wird über einen städtebaulichen Vertrag ein Bauzwang von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgelegt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Teublitz,

Fassung vom

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan „Im Dolling“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

.....
Maria Steger

1. Bürgermeisterin