

# **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 II“**

**Aufstellung nach § 13b BauGB**

## 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 .....	5
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 10.330 m<sup>2</sup> 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**

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 sinnvolle Ortsabrundung geschaffen.

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

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

### **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Dolling II“ wird nach §13b BauGB - Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür auf Grund des Anschlusses an bebaute Ortsteile, der Nutzung als Wohnbaufläche sowie einer Grundfläche von bis zu einem Hektar gegeben.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

## **3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,0330 ha
Verkehrsfläche:	0,1099 ha
Anzahl der Bauparzellen:	16
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,7561 ha</b>

### **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“ 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 wird 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 Brandschutz 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 10.07.2018

**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 II“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Teublitz, .....

**STADT TEUBLITZ**

.....  
Maria Steger

1. Bürgermeisterin

**PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH**

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0

E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de