

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 05.11.2019

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

Baugebiet „Weiherdorf“

Aufstellung nach § 13b BauGB

Inhalt

B E G R Ü N D U N G	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	4
3.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	4
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Untergrund.....	5
3.7 Brandschutz	5
3.8 Unterkellerungen.....	6
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	6

1. Lage und Bestandssituation

Das 19.228 m² große Plangebiet in Weiherdorf Gemeinde Teublitz wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

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-, Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

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

Der Wohnbaulandbedarf wurde für die Stadt Teublitz berechnet und liegt mit Datum vom 07.05.2018 der Regierung der Oberpfalz vor. Der Wohnbaulandbedarf ist stetig fortzuschreiben. Als Anlage ist die Fortschreibung mit beigefügt.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Flächennutzungsplan besteht für Teilbereiche bereits, die Fläche ist größtenteils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Teilbereich (Flurnummer 859/23, 859/24 und 859/16) ist noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherdorf“ 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:	1,9228 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2988 ha
Anzahl der Bauparzellen:	31
Netto – Baulandfläche:	1,4035 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet 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 Geschößflächenzahlen 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 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt zum Baugebiet soll künftig über die „Loisnitzer Straße“ erfolgen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes werden Anschlussmöglichkeiten vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlags - und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen und das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Das Regenwasser wird dann gedrosselt an den Schätzengraben abgegeben. Eine Versickerung ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich. Das Grundwasser wurde durch Bohrungen in einer Tiefe von -0,9 m bis -1,6 m angetroffen.

3.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass nur eine geringe bis maximal mäßige Tragfähigkeit vorhanden ist. Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

3.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz 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 Oberflurhydranten und 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 erforderliche 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.

3.8 Unterkellerungen

Aufgrund der wesentlichen Zusatzaufwendungen werden Unterkellerungen nicht zulässig. Bei Unterkellerungen wäre eine weiße Wanne vorzusehen. Außerdem wäre eine Wasserhaltung mit einem Spundwandverbau erforderlich.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet befindet sich im Besitz eines Privat- Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen (einschl. der Umsetzung mit dauerhaften Sicherung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen) ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Hierbei werden außerdem die Grundstücke durch die Bestellung einer Dienstbarkeit mit einem Bauzwang (innerhalb von 5 Jahren) belastet.

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


Aufgestellt: Teublitz, 31.01.2019

Fassung vom 05.11.2019

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



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

Der Stadtrat hat amdie obige Begründung vom in der
Fassung vom zum Bebauungsplan „Weiherdorf“ vom in der
Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

Maria Steger

1. Bürgermeisterin