

Verbindlicher Bauleitplan

**Bebauungsplan** für das Baugebiet

„**Thanhausen-Süd, 1. Bauabschnitt**“ im Ortsteil Thanhausen

**ÄNDERUNG UND ÜBERARBEITUNG**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der seit dem 12. Mai 1975 rechtskräftige Bebauungsplan für das Baugebiet „Thanhausen Süd, 1. Bauabschnitt“ im Ortsteil Thanhausen i.d. Fassung vom Februar 1971, zuletzt geändert im Januar 1993, gefertigt vom Dipl.-Ing. (FH), Architekt Max Franz, Planer Str. 3 in 95643 Tirschenreuth sieht u.a. im zentralen Bereich zwischen der Karl-von-Korb-Straße, der Straße „Am Rohrbrunnen“ und der Bürgermeister-Bäuml-Straße mind. drei unbeplante größere hinterliegende Grundstücke vor.

Hierzu wurde in diesem Bereich aufgrund konkreter Planungsvorgaben insbesondere von Seiten eines Grundstückseigentümers in einem 2003 durchgeführten Änderungsverfahren, auch damals schon im Hinblick eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Baugrund, bereits ein zusätzliches Wohnbaugrundstück (neue Parzellenummer 5), erschlossen mit einem mit einem privaten Anliegerweg, als eine erste Nachverdichtungsmaßnahme eingeplant.

Gleichfalls in dieser Änderung wurden die Bebauungsvorschriften dem damaligen Standard entsprechend überarbeitet.

Insbesondere wurden hierbei bei einigen Parzellen der Bautyp im Rahmen der zulässigen 2 Vollgeschosse von ursprünglich E+1, da dieser Bautyp zum damaligen Zeitpunkt als freistehendes Einzelhaus nur schwer zu realisieren war und wie die seitdem realisierten neun Bauvorhaben aufzeigen, auch von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht war, auf E+D abgeändert.

Um den Grundstückseigentümern entsprechend der damals bereits praktizierten Vorgabe „schlanker“ Bebauungspläne in Form von Überlegungen zur Vereinfachung von Festsetzungen noch zusätzliche Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, wurden in diesem Änderungsverfahren u.a. auch die Bebauungsvorschriften und dementsprechend auch die Regelbeispiele für die Hauptgebäude und für die Nebengebäude neu überarbeitet.

Diese Änderung (Fassung: 08. Mai 2003) ist seit dem 20. November 2003 rechtskräftig.

Insbesondere hinsichtlich zwischenzeitlich wiederum grundlegend geänderter bzw. für die Zukunft nochmals konkretisierter Planungsvorgaben sowie auch durch neue ortsplannerische Zielvorstellungen, soll diese damalige Änderung nunmehr unter Einhaltung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie die Art der baulichen Nutzung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die festgesetzte Bauweise, in planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht nochmals grundlegend überarbeitet und somit zukunftsfähig gemacht werden.

**ÄNDERUNGEN UND ÜBERARBEITUNGEN GEGENÜBER DER RECHTSKRÄFTIGEN  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „THANHAUSEN-SÜD, 1. BAUABSCHNITT“**  
in der Fassung vom 08. Mai 2003

Neben einer Anpassung des Geltungsbereiches an die tatsächlichen Gegebenheiten (Zuorientierung eines Teils des Straßenbegleitgrüns der Straße „Am Rohrbrunnen“ zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Am Rohrbrunnen“ und im westlichen Bereich die Berücksichtigung der tatsächlichen westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 3) sowie einer Reduzierung des Geltungsbereichs im nördlichen Bereich um vier Bauparzellen (die Flurnummern 170, 171, 172, 173 und 175 der Gemarkung Thanhausen werden im Hinblick eines geplanten Bauvorhabens für einen Carport auf den Flurnummern 171 und 172 für den nördlich angrenzenden Handwerksbetrieb dem gemischt genutzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu orientiert) wurden, um insbesondere den zukünftigen Bauwerbern im Baugebiet weitere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Bauvorhaben einzuräumen, die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan, ohne einer Abänderung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Art der baulichen Nutzung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Bauweise, in einigen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei, neben einer weiteren Nachverdichtung im o.a. zentralen Bereich um zwei Bauparzellen und der generellen Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie der Präzisierung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl, um folgende Überarbeitungen bzw. Änderungen der Bauvorschriften für die Gestaltung der Hauptgebäude:

- Neben dem traditionellen E+D- Bautyp mit Satteldach und einer steilen Dachneigung von 32° - 46° (bisher 40° - 46°) soll im Baugebiet nunmehr generell auch der bereits im Bestand vorhandene Bautyp- E+1 mit Satteldach zusätzlich auch mit Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach mit einer flacheren Dachneigung von 17° - 32° (bisher 28° -32°) und hier bereits ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m sowie auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° - 20° und ein Flachdach zulässig sein.

Um dem Wunsch der Bauwerber auch nach höheren Kniestockhöhen für einen E+D- Bautyp entsprechen zu können, wurde zusätzlich noch die zulässige Wandhöhe für diesen Bautyp wie auch die zulässige Wandhöhe für den E+1- Bautyp erhöht sowie die Bezugspunkte für die Wandhöhen neu definiert.

- Festsetzung der Dacheindeckungsmaterialien ohne Farbgebung.
- Überarbeitung der Bebauungsvorschriften für Dachüberstände.
- Aufnahme von konkreteren Bebauungsvorschriften für Dachaufbauten und Anbauten.
- Aufnahme von Festsetzungen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

sowie um folgende Überarbeitungen bzw. Änderungen in den Bebauungsvorschriften für Garagen und Nebengebäude und für die Einfriedungen sowie für die Stellplätze wie z.B.:

- Wegfall eines festgesetzten Garagenstandortes.
- Die generelle Zulässigkeit von Flachdach sowie Satteldach mit einer Dachneigung von  $\geq 10^\circ$  und Pultdach mit einer Dachneigung  $\geq 2^\circ$  für Garagen- und Nebengebäude.

- Wegfall der Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachbereich von Grenzgaragen.
- Aufnahme von zulässigen Wandhöhen für Garagen und Nebengebäuden.
- Die Zulässigkeit auch von vertikal geprägten Metallzäunen sowie eine generelle Erhöhung der Einfriedungshöhen von 1,0 m bei straßenseitigen Einfriedungen bzw. 1,30 m bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen auf 1,40 m und die Aufnahme eines Zaunabstandes vom Boden von mind. 15 cm.
- Aufnahme von Vorschriften für die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die verschiedenen zulässigen Wohnformen (z.B. pro Einzelhaus als Wohneinheit 2,0 Stellplätze) und für die Nichtwohnnutzungen im Baugebiet sowie bedingt durch die großzügiger geplanten Baugrenzen auch eine Vorschrift für die erforderlichen Stauräume vor Garagen oder Carports von 5,0 m bzw. 3,0 m.

Zusätzlich wurden die in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen und Gartenbaubetrieb“ als nicht zulässig festgesetzt sowie ergänzend festgesetzt, dass Nebengebäude, jedoch ohne Garagen- und Carportgebäude, aufgrund eines erwiesenermaßen größeren Bedarfs an sonstigen Nebengebäude im ländlichen Raum für Holzlagerungen, Unterbringung von Gartensachen und Gartengeräten etc. bis max. 150 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt pro Grundstück zulässig sein sollen.

Diese Festsetzung kann insbesondere auch mit den bereits in den Grundstücken vorhandenen Nebengebäuden begründet werden.

In grünordnerischer Sicht wurden nunmehr generell für die noch nicht bebauten Grundstücke Pflanzstandorte für heimische Laub- und Obstbäume, jedoch nicht standortgebunden, eingeplant.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13a BauGB in Form einer Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

Hierzu sind im Einzelnen die folgenden Hinweise veranlasst:

#### HINWEISE ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG, ZUM UMWELTBERICHT UND HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Nachdem das vorliegende Baugebiet der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und durch das Baugebiet u.a. auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben angemessen Rechnung getragen wird sowie es sich bei der vorliegenden Änderung um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt (u.a. ist eine weitere Nachverdichtung vorgesehen sowie ist durch Aufnahme der alternativen Dachformen und Bautypen eine zügigere Realisierung des Baugebietes zu erwarten), soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden, zumal gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB insbesondere die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet auch mit Einbeziehung des südlich angrenzenden Baugebietes „Am Rohrbrunnen“ unter 20.000 m<sup>2</sup> (Änderungsgebiet: 12.008 m<sup>2</sup>; Baugebiet „Am Rohrbrunnen“: 3.700 m<sup>2</sup>) liegt.

Zudem werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie es liegen gemäß § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor.

Nachdem das Verfahren für die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gelten, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen.

Hierbei wird auch § 4c BauGB nicht angewendet.

Auf diesen Sachverhalt wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hingewiesen.

Zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes für das vorliegende Gebiet der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert und u.a. auch die Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

Nachdem das Verfahren für die vorliegenden Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist auch kein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## GRÖSSE UND UMFANG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung) beträgt ca. **3,647 ha**, unterteilt in

### **Bauflächen**

- Wohnbauflächen  
(Nettobauflächen) ca. 3,002 ha (82,31 %)  
davon
- bestehende Bauflächen (bebaute Parzellen) ca. 1,802 ha
- geplante Bauflächen (unbebaute Parzellen)  
(einschl. Anliegerwege) ca. 1,200 ha

### **Verkehrsflächen**

- Straßenflächen (Bestand)  
(einschl. begleitende Grünflächen und Gehwege) ca. 0,645 ha (17,69 %)

und umfasst die Flurnummern 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 177/1, 168, 179, 180, 181, 181/1, 182, 182/1, 182/2, 183, 184, 184/1, 184/2, 184/3, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 194, 199 und 199/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 125, 169, 176 und 537 der Gemarkung Thanhausen.

- Die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche (Zuorientierungsfläche zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB) beträgt ca. 0,346 ha und umfasst die Flurnummern 170, 171, 172, 173 und 175 der Gemarkung Thanhausen.

- Die Zuorientierungsfläche zum Bebauungsplan „Am Rohrbrunnen“ (Teilbereich des Straßenbegleitgrüns der Straße „Am Rohrbrunnen“) beträgt ca. 0,037 ha und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 137 der Gemarkung Thanhausen.
- Die zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommene Fläche (Teilfläche der Parzelle 3) beträgt ca. 0,028 ha und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 180 der Gemarkung Thanhausen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 30 Wohnbauparzellen, davon 19 bereits bebaute Parzellen und 11 unbebaute Parzellen vorhanden.

Nachdem das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, sind auch keine weiteren Erschließungsmaßnahmen wie Straßenerschließungen sowie auch keine weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Die Anliegerwege und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für die hinterliegenden Grundstücke sind private Erschließungsmaßnahmen und werden vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Ansonsten hat auch die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 08. Mai 2003 soweit zutreffend, auch für die vorliegende Änderung Gültigkeit

**Aufgestellt:**

Regensburg, den 09. Mai 2019

Bärnau, den 09. Mai 2019  
STADT BÄRNAU

Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Alfred Stier  
1. Bürgermeister

(Siegel)

Verbindlicher Bauleitplan

**Bebauungsplan** für das Baugebiet

„**Thanhausen-Süd, 1. Bauabschnitt**“ im Ortsteil Thanhausen

**ÄNDERUNG UND ÜBERARBEITUNG**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am **09.05.2019** die Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen und den Änderungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am **24.05.2019** öffentlich bekannt gemacht.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB wurde vom **28.05.2019** bis **28.06.2019** sowie eine parallele frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom **23.05.2019** bis **28.06.2019** durchgeführt.

Der Stadtrat hat am **12.09.2019** die Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes gebilligt und den Billigungsbeschluss am                      öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom                      , bestehend aus Zeichnung, Plantext und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis                      im Rathaus der Stadt Bärnau während der allgemeinen Amtsstunden öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes i .d. Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom                      bis                      beteiligt.

Die Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes in der Fassung vom                      wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am                      als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde die Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes in der Fassung vom                      am                      als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde am                      ortsüblich bekanntgegeben.

Mit der Bekanntgabe tritt die Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bärnau, den  
STADT BÄRNAU

(Siegel)

Alfred Stier  
1. Bürgermeister