

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS BAUGEBIET „GEMEINDEÄCKER“
IM ORTSTEIL SCHWARZENBACH
1. ÄNDERUNG**

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

Der seit dem 26. September 2001 rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 sieht im Wohnteil des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet (Wohnen)) für die Wohngebäude eine traditionelle E+D - Bauweise als Höchstgrenze mit Satteldächer entsprechend dem ländlichen Umfeld und entsprechend der bisherigen Nachfrage nach dieser Bauweise in Schwarzenbach vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll nunmehr dahingehend geändert werden, dass alternativ zu dieser Bauweise auch Wohngebäude in höchstens einer E+1 - Bauweise mit versetzten Pultdächern zulässig sein sollen.

Begründet werden kann diese Planungsänderung mit der vermehrten Nachfrage nach einer solchen Bauweise, die sich u.a. auch besonders für eine Niedrigenergienutzung eignet.

Im vorliegenden Bebauungsplan liegt für diesen Bautyp bereits eine konkrete Bauvoranfrage auf der Parzelle 13 vor.

Durch die Zulassung dieses Bautyps wird auch dem allgemeinen Trend einer größtmöglichen Freiheit für die zukünftigen Bauwerber bei der baulichen Gestaltung ihrer Grundstücke ein weiteres Stück entgegengekommen.

Dabei wurde jedoch bei diesem Bautyp, um die Gebäudekörper im Baugebiet gegenüber den E+D - Satteldachgebäuden nicht zu hoch erscheinen zu lassen, die Dachneigung auf 18° - 26° beschränkt.

Die zukünftigen Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports) bei diesen Bautyp erhalten, wie bisher schon bei den konventionellen Wohngebäuden mit Satteldach, gleichfalls ein Satteldach, jedoch mit der gleichen reduzierten Dachneigung wie das entsprechende Wohngebäude.

Ein besonderes Augenmerk ist dabei jedoch auf mögliche zusammengebaute Grenzgaragen zu richten.

Hierbei würden bei den differierenden Dachneigungen bei diesen Grenznebengebäuden -einerseits bei Wohngebäuden mit Satteldach 38° - 46° und andererseits bei den Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern 18° - 26°- eine städtebaulich und gestalterisch unbefriedigende Lösung entstehen, so dass ein Zusammenbauen von Grenzgaragen bei dieser Gebäudekonstellation

nicht zulässig sein soll. Auf Grund der im Bebauungsplan möglichen Alternativstandorte für Garagen oder Carports innerhalb des Grundstückes hat der Nachbauende hierbei einen solchen Alternativstandort entsprechend den Festsetzungen zu wählen.

Eine gesonderte Behandlung der seit dem 01. Januar 2001 geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich, da es sich bei der Änderung lediglich um eine in den vorhandenen Parzellen mögliche alternative Bauform für die Wohngebäude handelt.

Auch auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (Umweltbericht) kann aus diesem Grund verzichtet werden, zumal auch bisher schon bei einer bebaubaren Grundfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) von rd. 5.800 m² weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (ab 100.000 m²) noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Einzelfallprüfung zwischen 20.000 m² und 100.000 m² Grundfläche) erforderlich war.

Nachdem durch die vorliegenden Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, zumal insbesondere auch die II - geschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) eingehalten wird.

Ansonsten hat die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung i.d. Fassung vom 12. Juli 2001 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

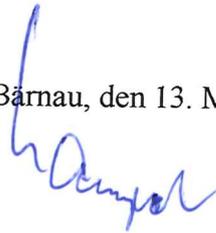
Aufgestellt:

Regensburg, den 13. Mai 2004



Ulrich Freimüller
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Bärnau, den 13. Mai 2004



Hampel
1. Bürgermeister

