

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

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

Der seit dem 26. September 2001 rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der 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 noch vor einigen Jahren vorherrschenden Nachfrage nach dieser Bauweise auch in Schwarzenbach vor.

Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend der Nachfrage nach einem E+1 - Bautyp mit versetzten Pultdächern in einem 1. Änderungsverfahren im Jahre 2004 geändert.

Nunmehr liegt zusätzlich zu dem bereits verwirklichten o.a. Bautyp entsprechend dem heute allgemein verstärkten Trend der Wahl einer anderen Dachform als das konventionelle Satteldach für Wohngebäude, eine Bauvoranfrage auf der Parzelle 1 für einen E+1 - Bautyp mit Walmdach vor, sodass der rechtskräftige Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit weiterer Dachformen städtebaulich vertretbar nochmals geändert werden soll.

Neben der Zulässigkeit von Walmdachgebäuden in höchstens einer E+1 - Bauweise soll zusätzlich, nachdem bereits versetzte Pultdächer für Wohngebäude zulässig sind, auch ein Pultdachgebäude gleichfalls in höchstens einer E+1 - Bauweise zugelassen werden.

Begründet werden kann diese nochmalige Planungsänderung wie bereits o.a., mit dem verstärkten Wunsch der Bauherren nach Bautypen mit alternativen Dachformen, die sich neben dem wirtschaftlichen Aspekt besonders auch für eine Niedrigenergienutzung eignen.

Durch die Zulässigkeit dieser Bautypen wird auch dem allgemeinen Trend der größtmöglichen Freiheit für die zukünftigen Bauwerber bei der baulichen Gestaltung ihrer Grundstücke nochmals ein großes Stück entgegengekommen.

Dabei wurde, wie bereits durch den E+1 - Bautyp mit versetzten Pultdächern vorgegeben, bei diesen Bautypen, 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 Bautypen erhalten, wie bisher schon bei den konventionellen Wohngebäuden mit Satteldach, gleichfalls ein Satteldach, jedoch mit der gleichen reduzierten Dachneigung wie das entsprechende Wohngebäude; bei Pultdachgebäuden soll alternativ ausnahmsweise auch ein Nebengebäude mit Pultdach zulässig sein.

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

Hierbei würde u.a. hinsichtlich der differierenden Dachneigungen bei diesen Grenzngebäuden - einerseits bei Wohngebäuden mit Satteldach (38° - 46°) und andererseits bei den Wohngebäuden mit versetzten Pultdächern, Pultdach oder Walmdach (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.

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 weiterhin die II - geschossige Bebauung als Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet (Wohnen) eingehalten wird.

Ansonsten hat die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 12. Juli 2001 und die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Mai 2004 auch für die vorliegende Änderung uneingeschränkt Gültigkeit.

#### HINWEISE ZUR UMWELTPRÜFUNG UND ZUM UMWELTBERICHT EINSCHL. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und somit ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB beabsichtigt ist, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB 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, abgesehen.

Hierbei wird auch § 4c BauGB nicht angewendet.

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

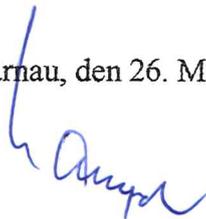
Eine Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die vorliegende Änderung ist gleichfalls nicht erforderlich, da es sich wie o.a. neben der Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in erster Linie um die Zulässigkeit weiterer Dachformen für Wohngebäude im Rahmen der bereits vorgesehenen II-Vollgeschosse ohne grundlegende Veränderung der ursprünglichen Bebauungsplanung handelt.

**Aufgestellt:**  
Regensburg, den 26. Mai 2006



Ulrich Freimüller  
Dipl.Ing. (FH), Architekt

Bärnau, den 26. Mai 2006



Hampel  
1. Bürgermeister

