



**Stadt Teublitz**

Lkr. Schwandorf

---

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB  
„Wohnanlage an der Ganghoferstraße“**

**Begründung mit Umweltbericht**

Entwurf vom 24.11.2016

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber** Stadt Teublitz  
vertreten durch  
**Frau Bürgermeisterin Maria Steger**  
Platz der Freiheit 7  
93158 Teublitz

**Entwurfsverfasser** **TB | MARKERT**  
/ Planung | Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 - 0  
Fax: (0911) 999 876 -54

[www.tb-markert.de](http://www.tb-markert.de)  
Email: [info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de)

**Bearbeitung** **Dipl.-Ing. Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Julia Jähnig**  
M. Sc. Geoökologie

**Stand Entwurf vom 24.11.2016**

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>A.</u></b>	<b><u>Begründung</u></b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4.3	Topographie	6
A.4.4	Kampfmittel und Altlasten	6
A.4.5	Naturschutzrecht	6
A.4.6	Wasserschutz	6
A.4.7	Immissionsschutz	6
A.4.8	Denkmalschutz	6
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht	11
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>12</b>
A.6.1	Planungsziele	12
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.3	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB	12
A.6.4	Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.5	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	13
A.6.6	Festsetzungen zur Grünordnung	13
A.6.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	14
A.6.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
A.6.9	Flächenbilanz	15
<b><u>B.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b>16</b>
<b><u>C.</u></b>	<b><u>Verzeichnis der Anlagen</u></b>	<b>16</b>

## **A. Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Stadt Teublitz besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnungen. Die Erwin und Reinhard Müller Grundstücks GmbH & Co. KG beabsichtigt nun auf den Grundstücken Fl.St-Nr. 120 und 129/10 nördlich und südlich der Ganghoferstraße Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten. Die Flurstücke sind überwiegend als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten.

Aufgrund der im Maß der baulichen Nutzung abweichenden, heterogenen Nachbarbebauung, kann die geplante Bebauung nicht ausschließlich nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern in der Ganghoferstraße sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Um zukünftig den Bedarf nach Wohnungen in Teublitz zu decken, besteht das Ziel der Planung darin, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von Wohnungen zu ermöglichen.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 24.11.2016 beschlossen den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Stadtrat erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt ca. 5.700 m<sup>2</sup> und setzt damit eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

- Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Stadt Teublitz, beiderseits der Ganghoferstraße. Während der südliche kleinere Teil direkt an der Ganghoferstraße liegt, handelt es sich bei dem nördlichen Teil um die rückwertigen Bereiche der Bebauung entlang der Ganghoferstraße, Goethestraße, Schillerstraße und Rosenstraße. Erschlossen wird der nördliche Bereich über Anschlüsse an Ganghoferstraße und Schillerstraße.

Die Grundstücke Flst. Nr. 120 und 129/10 des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in privatem Eigentum, das Teilstück der Ganghoferstraße im Geltungsbereich (Flst. Nr. 129/8) befindet sich in öffentlicher Hand.

### **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Plangebiet nördlich der Ganghoferstraße liegt in zweiter Reihe eingebettet in ein Wohngebiet. Strukturell sind in der Rosenstraße und in der Schillerstraße vorrangig freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden. In der nördlich gelegenen Goethestraße sind hingegen Verdichtungsansätze zu erkennen.

Zur Ganghoferstraße hin grenzt ein Gartenbaubetrieb mit niedrigen eingeschossigen Gewächshäusern. In der Ganghoferstraße selbst befinden sich im Übrigen überwiegend Wohngebäude, aber auch hier zum Teil verdichtet als dreigeschossige Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet südlich der Ganghoferstraße liegt gegenüber des Gartenbaubetriebs umgeben von Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft.

Die Ganghoferstraße verläuft parallel nördlich der Ortsdurchfahrt (B 15 Regensburger Straße), in ca. 500 Meter Entfernung befinden sich Ortszentrum und Rathaus der Stadt Teublitz.

### A.4.3 Topographie



**Abbildung 1: Topographie im Geltungsbereich<sup>1</sup> - Der Höhenunterschied der Isolinien beträgt 0,5 m**

Das Plangebiet stellt sich weitgehend eben dar. Das Gelände fällt in Richtung Nord-Westen leicht ab, insgesamt beträgt der Höhenunterschied etwa 1 m.

### A.4.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

### A.4.5 Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen.

### A.4.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### A.4.7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet können in geringem Maße Lärmimmissionen durch die etwas weiter südlich verlaufende Ortsdurchfahrt (B 15 - Regensburger Straße) einwirken, weiterhin ist der Eintrag von Gewerbelärm durch den angrenzenden Gartenbaubetrieb möglich.

### A.4.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

<sup>1</sup> Plangrundlage Digitales Orthophoto, Digitales Geländemodell DGM © Bay. Vermessungsverwaltung

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2013 sind für die vorliegende Planung einschlägig:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. (Grundsatz)

##### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (Grundsatz)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Ziel)

##### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (Grundsatz)

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (Grundsatz)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (Grundsatz)

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Ziel)

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Ziel)

### A.5.1.2 Regionalplan Oberpfalz Nord

In dem für die Stadt Teublitz geltenden Regionalplan Oberpfalz Nord vom 01. Februar 1989 mit seinen 23 Änderungen seit der Aufstellung wird das Stadtgebiet Teublitz als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

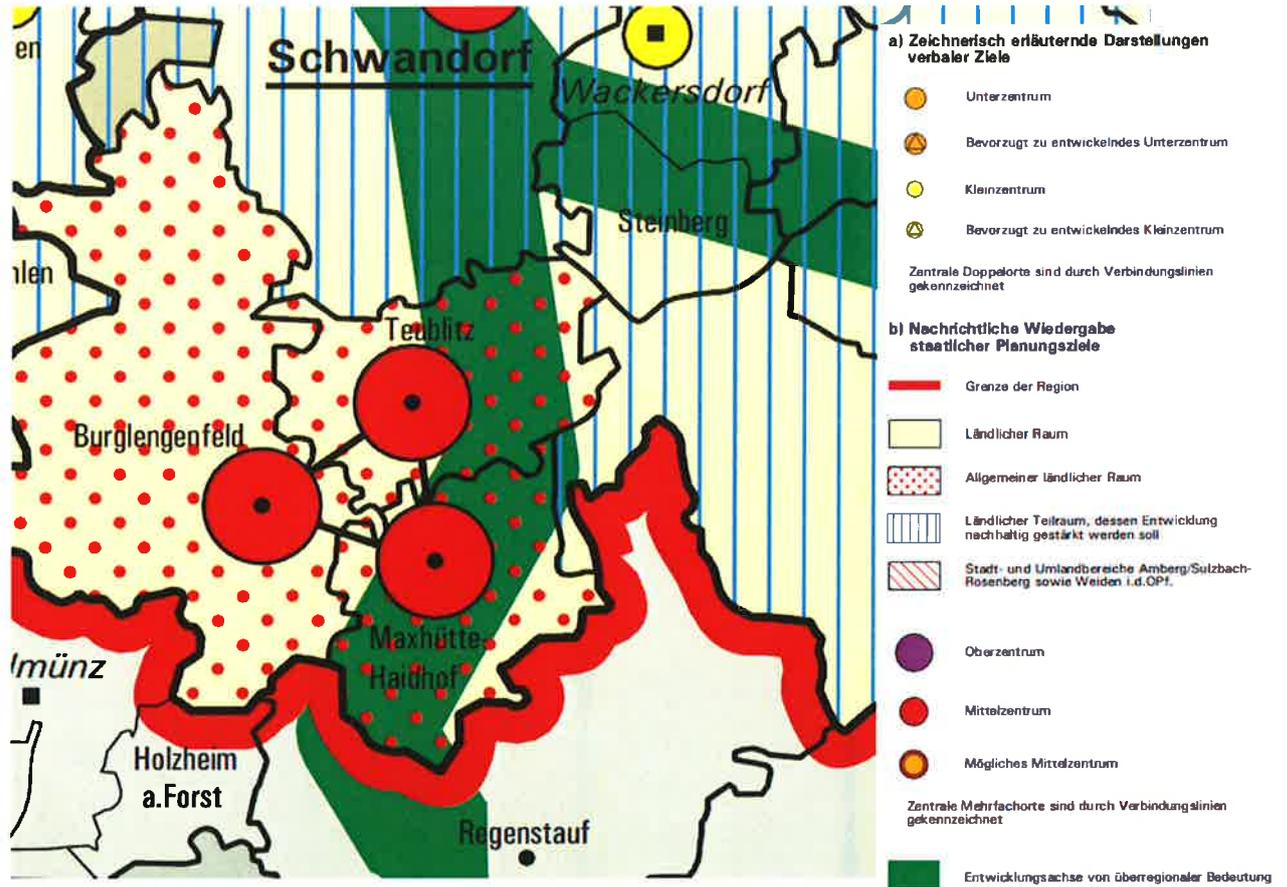


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord – Raumstruktur Karte 1

Innerhalb der Region Oberpfalz Nord liegt die Stadt Teublitz im Süden und hat hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums gemeinsam mit den Städten Burglengenfeld und Maxhütte Haidhof im Städtedreieck. Teublitz befindet sich südlich der großen Kreisstadt Schwandorf und liegt entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsebene von Weiden i. d .Opf. und Schwandorf Richtung Süden nach Regensburg.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele sowie Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz Nord sind für die vorliegende Planung relevant:

#### A Überfachliche Ziele

##### A I Allgemeine Ziele

1 Die Region ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

##### A II Raumstruktur

## 1 Allgemeines

1.1 In der Region, die nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern insgesamt den ländlichen Teilräumen angehört, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, für eine Verbesserung der Umweltbedingungen und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen geschaffen werden. In allen Teilräumen sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Umsetzung des Umweltaktionsprogramms der Vereinten Nationen (Agenda 21) geschaffen und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe gefördert werden.

## B Fachliche Ziele

### B II Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

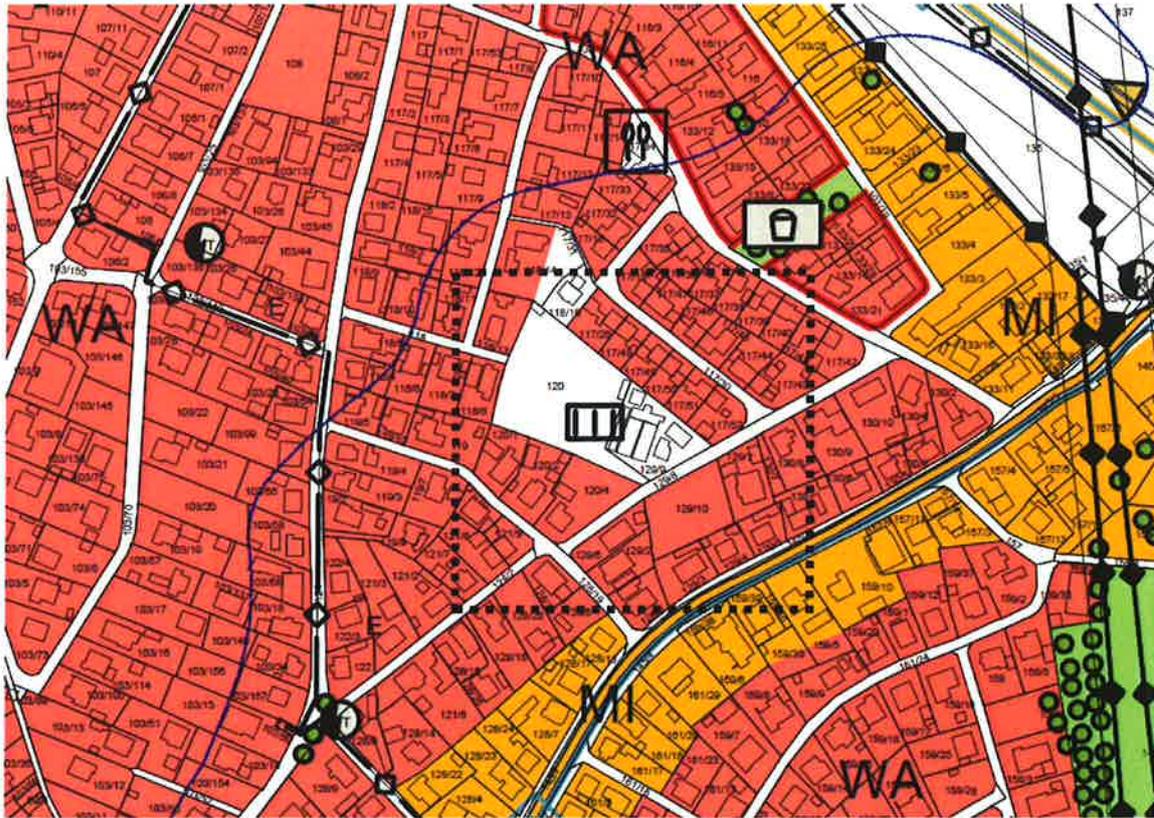
1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.

#### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Umgriff des Bebauungsplanes südlich der Ganghoferstraße Wohnbaufläche dar, die übrigen Bereiche sind derzeit ohne Darstellung. Im Rahmen der Neuaufstellung Flächennutzungsplan ist auch für den nördlichen Bereich Wohnbaufläche vorgesehen (Beschluss 25.10.2016).

Eine Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nur eingeschränkt abgeleitet werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst bzw. im vorliegenden Fall im Rahmen der Neuaufstellung.



**Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des gültigen FNP Stadt Teublitz (Stand 08.04.2016)**

### **A.5.2 Baurecht**

Weder für das Plangebiet selbst, noch in der näheren Umgebung gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es sind daher die §§ 34 und 35 BauGB zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist im Bereich Flst. Nr. 129/10 als Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Das Flst. Nr. 120 kann zum Teil als Innenbereich nach § 34 BauGB gewertet werden, aufgrund auch der heterogenen Struktur mit dem angrenzenden Gartenbaubetrieb, ist ein Teil jedoch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu sehen.

Die Umgebung ist neben dem angrenzenden Gartenbaubetrieb geprägt von ein-, zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhäusern - freistehend oder als Doppelhäuser - mit Satteldächern bis zu einer Höhe von bis zu ca. 12,5 m. Für das Plangebiet ist die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung (Mehrfamilienhäuser) mit Flachdächern und einer Höhe von bis zu 12 m vorgesehen (3- bis 4- geschossig). Die geplante Bebauung fügt sich somit in ihrer Art ein, das Maß weicht jedoch von der umgebenden Bebauung ab. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Obgleich Teile des Bebauungsplanes als Außenbereich zu werten sind, dient er Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.<sup>2</sup> Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind daher erfüllt.

<sup>2</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Spannowsky/Uechtritz § 13 a BauGB RN-5-8, Stand: 15.04.2016

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Ermöglichung der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, um das Angebot an Wohnraum quantitativ zu stärken und zu diversifizieren.

Dabei soll eine angemessene Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden (2 Stellplätze je Wohnung) und auf eine angemessene Durchgrünung geachtet werden.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 120 und 129/10 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 129/8 (Verkehrsfläche Ganghofer Str.) der Gmkg. Teublitz mit einer umfassten Fläche von insgesamt 5.729 m<sup>2</sup>.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Das Flurstück 129/10 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Festgesetzt wird daher ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt.

### **A.6.4 Überbaubare Flächen und Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. In der Regel darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der notwendigen Stellplatzflächen und Zufahrten wird jedoch abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf, das entspricht bei einer GFZ von 0,4 der vorgesehenen Kappungsgrenze von 0,8.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei den Planungszielen auf eine ausreichende Ausstattung mit Stellplätzen gelegt. In Verbindung mit der anvisierten verdichteten Wohnform ist eine große Zahl Stellplätze im Wohngebiet unterzubringen. Zusätzlich sind für das Flurstück 120 je eine Zufahrt zur Ganghoferstraße und zur Schillerstraße vorgesehen. Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenüberschreitung ist daher für eine angemessene Ausgestaltung der inneren Erschließung und der Anlage einer ausreichenden Anzahl oberirdischer und unterirdischer Stellplätze erforderlich.

Die Festsetzung der maximalen Höhen der Gebäude orientiert sich an den Bestandgebäuden in der Umgebung. Die höchste Bebauung in der Umgebung befindet sich angrenzend auf dem Flurstück 129/7 mit einer Gesamthöhe von ca. 12,5 m. Festgesetzt wird daher eine Höhe von 12 m bezogen auf die Geländeoberfläche. Für die Baugebietsteilflächen wird als Bezugsgröße der Geländefläche jeweils der höchste Punkt

der Baufenster herangezogen. In der Teilgebietsfläche WA-1 beträgt die festgesetzte Geländeoberfläche daher 349,8 m ü. NN und in der Baugebietsteilfläche WA-2 350,5 m ü. NN. Ausgehend von der vorliegenden (geringen) Geländebewegung ist davon auszugehen, dass die gefassten Festsetzungen keine höheren Gebäude ermöglichen, als das Maximalmaß der umgebenden Bebauung.

Für die Errichtung von Tiefgaragen, die über die Gebäudeflächen hinaus gehen wird eine weitere Baugrenze mit derselben Bezugsgröße festgesetzt. Für die Oberkante der Tiefgaragen wird jeweils eine Höhe von 0,5 m unter dem Niveau der Geländeoberfläche festgesetzt. Somit kann eine weitgehende Überdeckung der Tiefgaragen und somit eine Abschwächung der Versiegelung gewährleistet werden.

#### **A.6.5 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper, samt Außenanlagen, stellen.

Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

#### **A.6.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Nicht überbaute Flächen sind möglichst zu begrünen und zu pflegen.

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Es soll eine angemessene Durchgrünung der Bebauung angestrebt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, bedingt auch durch die Zufahrten und Stellplatzflächen, sind die Möglichkeiten hierfür jedoch eingeschränkt. Je voller 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Gehölz gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen und zu erhalten. Da auch Tiefgaragen ermöglicht werden, kann ausgewählt werden zwischen Bäumen und Sträuchern, die Standorte sind frei wählbar. Die Anpflanzung muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualität der Artenliste der Begründung zu verwenden.

Die Pflanzgröße für Bäume wird mit mindestens STU 18/20, die der Sträucher mit 2 x v., 60/100 festgesetzt.

##### **A.6.6.1 Artenliste Sträucher**

Zum Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Straucharten zu verwenden:

*(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)*

Amelanchier ovalis  
Corylus avellana

Felsenbirne  
Haselnuss

Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### A.6.6.2 Artenliste Bäume

Zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden:

##### I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

#### A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.730 m<sup>2</sup>. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (WA) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.175 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

**A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

**A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Ganghoferstraße sowie die Schillerstraße.

**A.6.8.2 Stellplätze**

Die umliegenden Straßen haben größtenteils einen knapp bemessenen Straßenraum sodass hier nur in sehr geringem Umfang öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Stellplätzen muss daher innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Es wird ein Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, somit können negative Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr in der Umgebung ausgeschlossen werden.

**A.6.8.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Niederschlagswasser soll vorrangig innerhalb des Baugebietes versickert werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

**A.6.9 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	5.438 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	291 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.729 m<sup>2</sup></b>

---

## **B. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz DSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)

## **C. Verzeichnis der Anlagen**

- **864-1** Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ Planzeichnung

aufgestellt:  
Nürnberg, 06.02.2017  
TB|Markert

i.A. Dipl.-Ing. Adrian Merdes  
Stadtplaner ByAK



**SATZUNG**

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Regensburger Straße und der Ganghoferstraße auf der Gemarkung Teublitz als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- Bebauungsplan mit
- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**I. Festsetzungen als Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl  
OK 12 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - als unzulässig festgesetzt.
- Überbaubare Flächen**
  - 2.1 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
  - 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Höhe baulicher Anlagen**
  - 4.1 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche nicht überschreiten. Für die Baugebietsteilfläche WA-1 wird eine Geländeoberfläche von 349,8 m über NormalNull festgesetzt, für die Baugebietsteilfläche WA-2 wird eine Geländeoberfläche von 350,5 m über NormalNull festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
  - 5.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
  - 5.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - 6.1 Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.
  - 6.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in glatter oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- Grünordnung**
  - 7.1 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 Abs. (1) BayBO).
  - 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 500 m² Grundstücksfläche ein Gehölz gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.
  - 7.3 Die Pflanzgröße für Bäume wird mit mindestens STU 16/16, die der Sträucher mit 2 x v., 60/100 festgesetzt.

**HINWEISE:**

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Grenze des Geltungsbereiches ist zwischen den mit A und B gekennzeichneten Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie.

15. Sonstige Planzeichen

- St** 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
Nebenanlage: Stellplätze, Garagen und Carports
- 15.13** 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**II. Darstellungen als Hinweis**

- Gebäude Bestand
- 1685/2 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NN
- Geplante Bebauung
- Kennzeichnung Geltungsbereich/Straßenbegrenzungslinie

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in der Sitzung vom 24.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Teublitz, den .....

(Siegel)

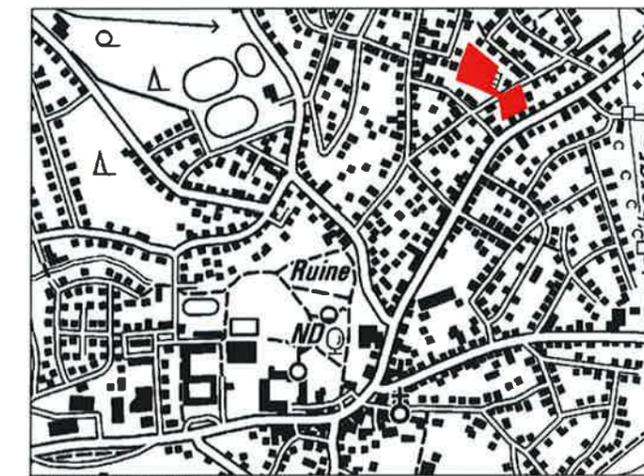
(1. Bürgermeisterin)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Teublitz, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeisterin)



Übersicht Lageplan (ohne Maßstab)



Stadt Teublitz  
Platz der Freiheit 7  
93158 Teublitz

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
"Wohnanlage an der Ganghoferstraße"**

Maßstab 1:500	Format DIN A1	Freigebe Ausfertigung	Datum 24.11.2016	Plan Nr. 864 - 1
Projektleitung Adrian Merdes			Planleistung Entwurf	
Folien-Merkmal: Der.-Ing. Landschaftsarchitekt Stadtplaner (byAK)		Planer-Merkmal: Bf.-Ing. 90470 Nürnberg Tel: (0911) 909870-0 Fax: (0911) 909870-54 www.tb-markert.de		Merkmal: Architekt 93470 Thurnhausen Tel: (0911) 909870-0 Fax: (0911) 909870-54 info@tb-markert.de

