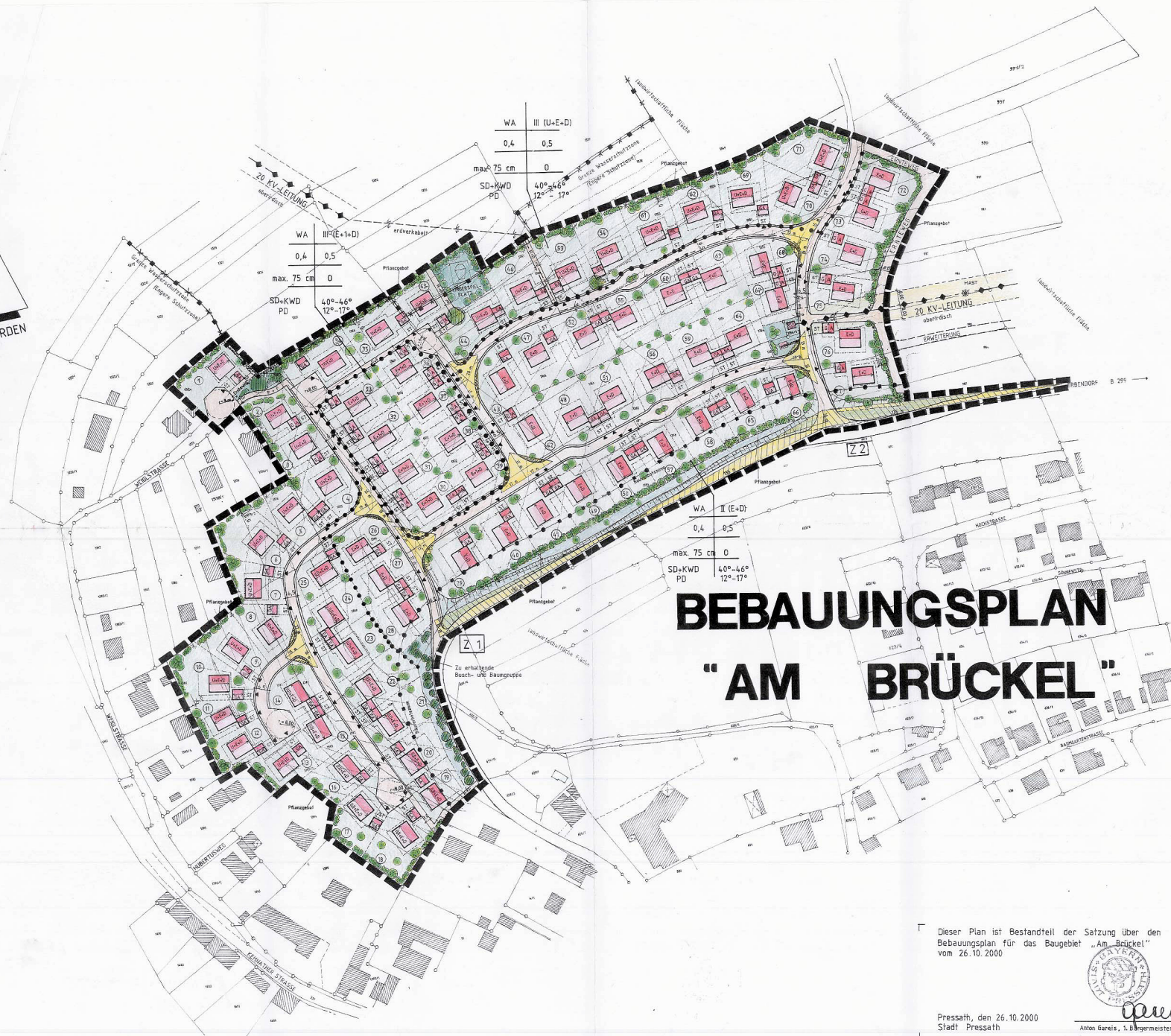
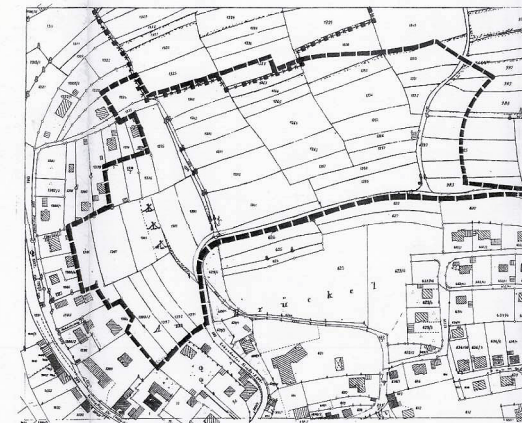




- = Grenze räumlicher Geltungsbereich
- - - - - = Grenze Wasserschutzzone (Engere Schutzzone)



BEBAUUNGSPLAN "AM BRÜCKEL"

BEBAUUNGSPLAN - AM BRÜCKEL - IN PRESSATH

BAUHERR : **STADT PRESSATH**
 Hauptstraße 14
 92690 Pressath



Anton Gareis
 1. Bürgermeister

VERBINDLICHE
BAULEITPLANUNG **M. 1:1000**

PLANUNG : **Architekturbüro**
Wolfgang SCHULTES
 Bahnhofstraße 9, 92690 Pressath
 Tel.: 09644/6669, Fax: 09644/8982

11. Feb. 1997



Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung über den
 Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Brückel“
 vom 26.10.2000



Anton Gareis
 1. Bürgermeister

Pressath, den 26.10.2000
 Stadt Pressath

Zeichner: 12.02.98 qa 19.02.99 Wa 10.06.99 Wa



STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN

STADT PRESSATH



AM BRÜCKEL



LANDKREIS

NEUSTADT/WN

ARCHITEKTURBÜRO WOLFGANG SCHULTES
BAHNHOFSTRASSE 9, 92690 PRESSATH

INHALTSVERZEICHNIS

Verbindliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich	Seite 3
2. Art der baulichen Nutzung	Seite 3
3. Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	Seite 4
5. Verkehrsflächen	Seite 5
6. Grünflächen	Seite 5
7. Pflanzgebot	Seite 5
8. Hauptgebäude	Seite 6
9. Nebengebäude, Garagen	Seite 7
10. Fassadengestaltung, Dacheindeckung	Seite 7
11. Immissionsschutz	Seite 7
12. Beleuchtungsanlagen	Seite 7
13. Werbeanlagen	Seite 7
14. Terrassen, Stützmauern	Seite 8
15. Solarheizung, Solardächer	Seite 8
16. Einfriedungen	Seite 8
17. Stellplätze, Grundstückszufahrten	Seite 8
18. Wasserschutzgebiet	Seite 9
19. Verkehrsregelung	Seite 9
20. Schutzmaßnahmen entlang der B 299	Seite 9
21. Bestehende Heckenstrukturen	Seite 9
22. 20-KV-Freileitung	Seite 10
23. Vorläufige Erschließungskosten	Seite 10
24. Bauverpflichtung	Seite 11
25. Sozialwohnungen	Seite 11
26. Baubeschränkung	Seite 11

Hinweise

Antennenanlagen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	Seite 12
Baugenehmigung, Denkmalpflege, Lärmschutz, Niederschlagswasser	Seite 12
Aushubarbeiten, Unfallverhütungsvorschriften, Feuerschutzeinrichtung	Seite 13
Parzellenflächen, Wohneinheiten	Seite 14

Begründung

Räumliche und bauliche Gegebenheiten, Planerische Situation	Seite 15
Erfordernis der Planaufstellung	Seite 15
Inhalt der Planung, Wohneinheiten, Bodenordnende Maßnahmen	Seite 16

Verfahrensablauf

Auslegung, Satzung, Genehmigung	Seite 17
---------------------------------	----------

Beilagen

Beilage 01	Regelbeispiele
Beilage 02	Regelbeispiel 1: E + D
Beilage 03	Regelbeispiel 2: U + E + D
Beilage 04	Regelbeispiel 3: E + 1 + D
Beilage 05	Sonderregelbeispiel: E + 1, Pultdach
Beilage 06	Definierung von Wand-, Sockel- und Kniestockhöhe
Beilage 07	Regelquerschnitt für die Lärmschutzmauer entlang der B 299

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage:

Festsetzungen durch die Zeichnung, Farbe und Text gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 u. a., der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Planzeichenver-ordnung (PlanZV), jeweils in der gültigen Fassung.

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Kniestock	Bauweise
Dachform	Dachneigung

PD

Pulldach

SD

Satteldach

KWD

Krüppelwalmdach

WA

Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

II (E + D)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß:

III (U + E + D)

III (E + 1 + D)



Abgrenzung der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

max. 75 cm

Kniestock

40 – 46°

Dachneigung (bei SD und KWD)

12 – 17 °

Dachneigung (bei PD)

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

O

Offene Bauweise

Baugrenze

↔

Firstrichtung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen;
Außerhalb der festgelegten Flächen unzulässig.

ST

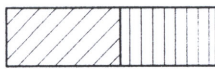
Stellplatz

GA

Garage

— . — . — . — .

Abwasserkanal



Bestehende Wohn- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



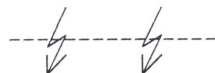
Höhenschichtlinie



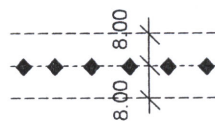
20m-Bauverbotszone



Böschung

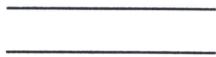


Erdverkabelung 20 KV-Leitung



oberirdische 20 KV-Freileitung mit Sicherheitszone 2 x 8 m

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



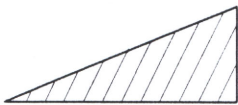
Geh- und Radweg



Straßenfläche mit Querschnittsangabe



Straßenbegrenzungslinie



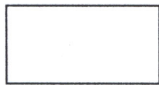
Sichtdreieck

Sichtdreieck für Verkehrsflächen sind von Anpflanzungen, Einfriedungen, Stapel, etc., die eine Höhe von 1,00 m über-Schreiten, freizuhalten.

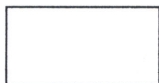


Zufahrt

6. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Flächen für Landwirtschaft:

Uneingeschränktes Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Betriebe, mit Geruchsbelästigung durch Düngung und Viehhaltung.



Spielplatz

7. Pflanzgebot

Der äußere Geltungsbereich des Baugebietes ist mit einem Grünstreifen, Breite mindestens 4,0 m, zu bepflanzen. Maßgebend ist hier die Darstellung im Bebauungsplan. Verwendet werden sollen heimische Sträucher und Gehölze, insbesondere Vogelschutzgehölze.

Mindestens zweizeilige, dichte Anpflanzung, wobei mindestens alle 10 m ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen ist.

Anpflanzung + Erhaltung



Bäume



Bäume



Sträucher



Sträucher



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe b)

Im Bereich des 20 kV-Freileitung müssen Bäume einen Abstand von 2,50 m zur Freileitung aufweisen. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingungen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Im Bereich des Erdkabels ist bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von 2,50 m beidseits vom Erdkabel einzuhalten.

Hierfür sind zu verwenden:

Einzelbäume

Weißbirke	Betula pendula
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer paltanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia cordata

Alle angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum (unter Zulassung von Obstbäumen) zu pflanzen.

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Hartriegel	Cornus alba
Haselnuß	Corylus avellana
Salweide	Salix carprea
Flieder	Syringa vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna

8. Hauptgebäude

8.1

Die Hauptgebäude sind im rechteckigen Grundriß zu errichten. Gebäudehöhe gemäß Regelbeispiel 1 – 4.

8.2

Dachgauben sind ab 40° zulässig.

Max. Größe: 2,5 m² Ansichtsfläche, stehende Gauben und Schleppgauben. Dachgauben sollen mindestens einen Abstand von 1/5 der Gebäudelänge vom Ortgang aufweisen.

8.3

Dachüberstand als Maximum an der Traufe 0,60 m und am Ortgang 0,30 m. Anbauten und Vorbauten sind zulässig, max. 40 % der Gebäudelänge, z. B. winkelförmige Anbauten, Zwerchgiebel.

9. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind Nebengebäude, Garagen an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen. Sie sind in Putzfarbe, Dachneigung und –indeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen und zugelassen sind, wird hierfür entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Bei Errichtung einer Garage an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende an die Vorgaben, insbesondere bei Bauhöhe und Dachneigung, anzugleichen. Soweit Nebengebäude unterkellert sind, dürfen sie talseitig nicht durch Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes auf ein zusätzliches Untergeschoß erweitert werden.

Alternativ hierzu sind Carports mit flachgeneigten Dächern, DN 10° - 15° zugelassen. Größe, Länge, Wandhöhe gemäß Art. 7/4 BayBO. Bei Hanglage wird eine max. Wandhöhe von 3,50 m im Mittel zugelassen.

10. Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Das Anbringen von Zierputzen oder das Verkleiden der Außenwände mit Kunststoffplatten oder strukturierten Faserzementplatten ist unzulässig.

Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachstein, bei Pultdach ist Blecheindeckung zulässig, einheitliche Dachfläche.

11. Immissionsschutz

Mögliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere des Verkehrsaufkommens der Bundesstraße 299 und seitens des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr (Schießlärm) sind von den Bauwerbern entschädigungslos hinzunehmen. Wegen des Truppenübungsplatzes in Grafenwöhr werden für die Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 2 empfohlen. Im Dachgeschoß der Parzellen Nr. 19 – 22, 28, 29, 40, 41, 49, 50, 57, 58, 65, 66, 77 sind Wohn- und Schlafräume von der Bundesstraße abgewandt zu orientieren. Zumindest ist eine der Straße abgewandte Belüftungsmöglichkeit für die einzelnen Räume sicherzustellen. Lärm- und Geruchsbelästigungen können durch die Bearbeitung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen und müssen hingenommen werden.

12. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht geblendet werden.

13. Werbeanlagen

13.1

Werbeanlagen werden nur in einer Fläche von maximal 1,5 m², zulässig nur am Objekt der Leistung, genehmigt.

13.2

Leuchtreklamen sind im WA unzulässig.

13.3

Sogenannte Nasenschilder dürfen eine Fläche von 0,7 m² und eine Ausladung von 1,0 m nicht überschreiten.

13.4

Werbe- und Hinweisschilder im Grundstücksbereich der Bundesstraße sind nicht gestattet und bedürfen gegebenenfalls einer besonderen Genehmigung.

14. Terrassen, Stützmauern

Abstufungen durch Stützmauern, Palisaden und Abböschungen sind ab einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das natürliche Gelände, unzulässig.

15. Solarheizung, Solardächer

Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche erlaubt, sollen jedoch nicht mehr als 40 % der Gesamtfläche einnehmen.

16. Einfriedungen

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder Hecken mit heimischen Gehölzen in einer einheitlichen Gesamthöhe von mindestens 1,00 m bis höchstens 1,40 m, gemessen von der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes, zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken in Kreuzungsbereichen reduziert sich die maximal zulässige Höhe auf 1,00 m.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Drahtgeflechtzäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von mindestens 1,00 m und maximal 1,40 m errichtet werden. Diese sind vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Die Errichtung von Mauersockeln ist bis 25 cm Höhe gestattet.

17. Stellplätze, Grundstückszufahrten

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auszuweisen. Als Stellplatz gelten die Garage und der Stellplatz vor der Garage (= 2 Stellplätze). Die Flächenversiegelung auf den Grundstücken sollten auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit versickerungsfähigen Bodenaufbau und wasserdurchlässigen Decken ausgeführt werden (z. B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, etc.). Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden.

18. Wasserschutzgebiet

Der bisherige Ersatzbrunnen wurde durch Stadtratsbeschluß zum Notbrunnen erklärt. Ein Schutzgebiet ist künftig nicht mehr erforderlich. Die Aufhebung der Schutzgebietsverordnung wurde beantragt.

19. Verkehrsregelung

Die Zufahrt ins Baugebiet erfolgt ausschließlich über die Zufahrt Z 2. Die Fahrbahn der B 299 der Fahrtrichtung Pressath – Riggau wird auf 5,50 m (Abbiegehilfe) verbreitert. Die Zufahrt Z 1 dient ausschließlich zur Ausfahrt aus dem Baugebiet. Die Wege- und Verkehrsführung wird insbesondere wegen der problematischen Anbindung an die Erbdorfer Straße durch das Aufstellen von Verkehrsschildern geregelt.

20. Schutzmaßnahmen entlang der B 299

20.1

An den, der Bundesstraße zugewandten, Grundstücksgrenzen entlang der B 299 (Parzellen Nr. 19–22, 28, 29, 40, 41, 49, 50, 57, 58, 65, 66, 77) sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossene, massive Einfriedung von mind. 1,00 m Höhe zu errichten.

Ausführungsbeispiel siehe Regelquerschnitt im Bebauungsplan z.B.

- Natursteinmauer hinterfüllt
- doppelschalige Holzwand
- Steinmauer bzw. Beton ≥ 24 cm stark.

Die Einfriedung ist spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu errichten. Tore sind in diesem Bereich unzulässig.

20.2

An den oben aufgeführten Parzellen ist eine dichte Sichtschutzbepflanzung entlang der B 299 in einer Breite von 4 m mit einheimischen Gehölzen vorzusehen.

21. Bestehende Heckenstrukturen

Im nord-östlichen Randbereich des Baugebietes befinden sich derzeit einige geschützte und kartierte Hecken (Nummern 94.28, 94.30 und 94.31).

Diese Hecken genießen generell Bestandsschutz, müssen jedoch zur vollständigen Erschließung der Parzellen 70 bis 75 teilweise beseitigt werden. Die Beseitigung dieser Heckenteile ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

Unter anderem als Ersatzpflanzung hierfür wird im gesamten Baugebiet der unter Punkt 7 beschriebene Grüngürtel angelegt.

Im Verhältnis betrachtet, überwiegt der Anteil der Neupflanzungen gegenüber dem Teil der relativ geringen Beseitigung deutlich.

22. 20-KV-Freileitung

Die Freileitung wird, wie im Plan dargestellt, im Bereich der Straßenführung verkabelt. Die Zufahrt zur Trafostation ist von der Straße her gesichert. Es ist eine Grunddienstbarkeit für Fl. Nr. 1335, 1336, 1337 einzutragen. Bei allen Vorhaben im Bereich der Sicherheitszone haben sich die Bauherren, insbesondere die Eigentümer der Parzellen 75 und 76 vor Beginn der Planungsarbeiten mit dem OBAG-Regionalzentrum Grafenwöhr in Verbindung setzen, um Fehlplanungen zu vermeiden.

23. Vorläufige Erschließungskosten (geschätzt, ohne Grunderwerb)

Straßenbau:

ca. 1.200 m	x	900,00 DM/m	=	1.080.000,00 DM
-------------	---	-------------	---	-----------------

Wegebau:

ca. 250 m	x	250,00 DM/m	=	62.500,00 DM
-----------	---	-------------	---	--------------

Wasserversorgung:

ca. 1.450 m	x	240,00 DM/m	=	348.000,00 DM
-------------	---	-------------	---	---------------

Schmutzwasserkanal:

ca. 1.350 m	x	450,00 DM/m	=	607.500,00 DM
-------------	---	-------------	---	---------------

Regenwasserkanal:

ca. 1.650 m	x	550,00 DM/m	=	907.500,00 DM
-------------	---	-------------	---	---------------

Regenrückhaltebecken:

pauschal	ca.	50.000,00 DM
----------	-----	--------------

Straßenbeleuchtung:

ca. 40 St.	x	2.900,00 DM/St.	=	116.000,00 DM
------------	---	-----------------	---	---------------

Grünflächen, Bepflanzung:

pauschal	ca.	50.000,00 DM
----------	-----	--------------

Erdverkabelung, 20 kV:

pauschal	ca.	70.000,00 DM
----------	-----	--------------

Gesamt	ca.	3.291.000,00 DM
--------	-----	-----------------

Gerundet	ca.	3.300.000,00 DM
-----------------	------------	------------------------

24. Bauverpflichtung

Für von der Stadt Pressath veräußerte Grundstücke besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von **2 Jahren** .

25. Sozialwohnungen

Die Stadt wird 30 % der Bauflächen für eine Bebauung mit Sozialwohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur Verfügung stellen.

Ausgehend von derzeit 154 Wohneinheiten bedeutet dies 46 WE. Eine räumliche Eingrenzung dieser 46 WE ist nicht beabsichtigt.

Förderung nach dem 1., 2. und 3. Förderweg.

26. Baubeschränkung

Im Bereich der Parzellen 19, 20 und 28 ist vor Abstufung der B 299 innerhalb der Bauverbotszone eine Bebauung nicht möglich. Sofern keine Abstufung der B 299 erfolgt, bedarf es einer Ausnahme-genehmigung des Straßenbauamtes Weiden, welche gesondert zu beantragen ist.

Für die Parzellen 28 und 66 wird eine beschränkte Bebauung (außerhalb der Bauverbotszone) bis zur Abstufung der B 299 festgelegt.

HINWEISE

Antennenanlagen:

Die Errichtung von Überdachantennen ist aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Wasserversorgung:

Die Benutzung von Regenwasser zur WC-Spülung ist wünschenswert. Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungseinrichtung nach den hydraulischen Gegebenheiten angeschlossen.

Im östlichen Bereich des Baugebietes kann es durch das höhere Gelände zu Wasserdruckproblemen kommen.

Abwasserentsorgung:

Die kanalmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Trennsystem. Es ist verboten, möglicherweise auftretendes Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Baugenehmigung:

Für die Parzellen 67, 75 und 76 muß ein extra Bauantrag an das OBAG-Regionalzentrum in Grafenwöhr gesendet werden, zur Überprüfung der Abstände zum Sicherheitsbereich und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Denkmalpflege:

Gefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab oder beim Landesamt für Denkmalpflege in Regensburg zu melden.

Lärmschutz

Mögliche, erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens der gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind von den Bauwerbern entschädigungslos hinzunehmen.

Niederschlagswasser:

Dach- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden.

Aushubarbeiten:

Alle Bauherren sollen sich vor Beginn der Erdarbeit mit dem OBAG-Regionalzentrum in Verbindung setzen, um Unfälle und Schäden an vorhandenen Kabeln zu vermeiden.

Unfallverhütungsvorschriften

Die Unfallverhütungsvorschriften der einzelnen Berufsgenossenschaften müssen eingehalten werden.

Feuerschutzeinrichtung

Feuerschutzeinrichtungen sind im Baugebiet gegeben.

Parzellenflächen in m²

Parz.Nr	m²	WE	Parz.Nr.	m²	WE	Parz.Nr.	m²	WE
1	822	2	27	792	1,5	53	1049	2
2	750	2	28	831	1,5	54	1046	2
3	689	2	29	1044	1,5	55	907	1,5
4	833	2	30	828	4	56	916	1,5
5	858	2	31	870	4	57	848	1,5
6	1087	2	32	882	4	58	886	1,5
7	648	2	33	945	4	59	869	1,5
8	770	2	34	766	2	60	899	1,5
9	770	2	35	822	2	61	972	2
10	1061	2	36	771	4	62	905	2
11	560	2	37	792	4	63	839	1,5
12	655	2	38	861	4	64	958	1,5
13	671	2	39	741	4	65	886	1,5
14	806	2	40	1014	1,5	66	802	1,5
15	732	2	41	1016	1,5	67	568	1,5
16	792	2	42	815	1,5	68	759	1,5
17	869	2	43	839	1,5	69	981	2
18	1080	2	44	782	2	70	900	2
19	625	2	45	658	2	71	1080	2
20	745	2	46	954	2	72	1000	1,5
21	875	2	47	981	1,5	73	869	1,5
22	994	2	48	963	1,5	74	871	1,5
23	875	2	49	1010	1,5	75	799	1,5
24	804	2	50	923	1,5	76	815	1,5
25	681	2	51	931	1,5	77	1032	1,5
26	733	1,5	52	927	1,5			

Aufstellung - Flächen

560 – 599 m²	=	2
600 – 699 m²	=	7
700 – 799 m²	=	15
800 – 899 m²	=	26
900 – 999 m²	=	15
1000 – 1080 m²	=	12

Wohneinheiten gesamt: 154

BEGRÜNDUNG

Räumliche und bauliche Gegebenheiten

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt im Nordwesten der Stadt Pressath. Der Nordwesthang umfaßt ca. 8,20 ha. Davon entfallen auf geplante Verkehrsflächen ca. 1,39 ha, so daß die reinen Bauflächen, einschließlich der Grün- und Gemeinbedarfsflächen, ca. 6,81 ha betragen.

Planerische Situation

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Brückel“ der Stadt Pressath entwickelt sich nicht aus einem „Flächennutzungsplan.“ Der Stadtrat hat jedoch einen Beschluß über die Aufstellung des Flächennutzungsplans gefaßt und die Ortsplanungsstelle in Regensburg ist mit der Planung beauftragt. Das vorweg geplante Gebiet „Am Brückel“ wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung notwendig.

Gemäß der 5. Änderung des Regionalplanes (Begründung zu Ziel B II 1.2) ist die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen in Pressath sinnvoll.

Nicht zuletzt seit der Öffnung der Grenzen zu den neuen Bundesländern wird bei der Stadtverwaltung verstärkt nach Wohnungen und Baugrundstücken nachgefragt.

Auch durch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die Bereitstellung von Arbeitsplätzen auf Grund von neuen Betriebsansiedlungen ist eine starke Belebung der Baugrundstücksnachfrage eingetreten. Zur Zeit liegen bei der Stadt Bewerbungen für ca. 60 WE vor.

Das Gebiet „Am Brückel“ bietet sich hierfür, nachdem bereits erschlossene Baugebiete nahezu vollständig bebaut sind, als sehr wirtschaftlich und ortsplanerisch günstig an. Nach dem Bezug der fertiggestellten Wohnhäuser werden bis dahin belegte Wohnungen frei und stehen zur Neubelegung zur Verfügung.

Da die Ausweisung des Baugebietes dringend ist, sind beim Aufstellungsverfahren – soweit zweckmäßig bzw. nötig – die (Sonder-) Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes – (WoBAuErlG) vom 17.05.1990, insbesondere das in Art. 2 enthaltene Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG), anzuwenden.

Der Abschluß des laufenden Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens kann nicht abgewartet werden, da hierfür erfahrungsgemäß noch von mehreren Monaten, unter Umständen sogar Jahren,

auszugehen ist. Auch wäre die Änderung des bestehenden, übergeleiteten Flächennutzungsplanes zu zeitraubend und wegen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll.

Es wird daher die Möglichkeit des § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB – MaßnahmenG genutzt, wonach vor der Flächennutzungsänderung bzw. –ergänzung, der Bebauungsplan, zur Deckung des dringenden Wohnbedarf, aufgestellt werden kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung von Pressath wird nicht beeinträchtigt. Durch die Planung tritt keine Zersiedelung der Landschaft ein, durch das vorgesehene Baugebiet erfolgt sogar eine Abrundung des Stadtgebietes.

Zudem ist in dem von der Planung erfaßten Gebiet die Haupteerschließung bereits teilweise vorhanden und somit sind lediglich entsprechende Erweiterungsmaßnahmen nötig. Diese Umstände haben den Stadtrat dazu bewogen, den hierzu erforderlichen Beschluß zu fassen.

Inhalt der Planung

Im Bebauungsplan wird des Gebiet „Am Brückel“ als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen.

Wohneinheiten

Es entstehen insgesamt 154 WE

Bodenordnende Maßnahmen

Sie sind in größerem Umfang nicht zu erwarten, da die bisherigen Grundstücke vorab von der Stadt Pressath aufgekauft und an die Bauinteressenten weiter veräußert werden.

Aufgestellt:

Pressath, den 11.02.1997

Ergänzt:

Pressath, den 12.02.1998

Pressath, den 19.02.1999

Pressath, den 10.06.1999

Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl.- Ing. (FH) Wolfgang Schultes

Wolfgang Schultes, Architekt



Stadt Pressath

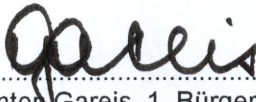


Gareis
Anton Gareis, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung am 23.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fand am 30.01.1996 von 17.00 bis 18.00 Uhr und am 16.10.1997 von 17.30 bis 18.30 Uhr statt.
- c) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 02.06.1997 mit 28.07.1997 eingeholt.
- d) Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 27.02.1998 mit 26.03.1998 und vom 09.04.1999 bis 10.05.1999 öffentlich ausgelegt.
- e) Der Stadtrat beschloss die Satzung über den Bebauungsplan am 10.06.1999.

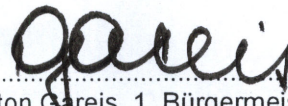
Pressath, den 10.06.1999
Stadt Pressath


.....
Anton Gareis, 1. Bürgermeister



- f) Das Landratsamt genehmigte die Satzung mit Bescheid vom 06.09.2000, Nr. 41 – 610.
- g) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 26.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat damit in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

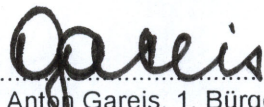
Pressath, den 26.10.2000
Stadt Pressath


.....
Anton Gareis, 1. Bürgermeister



Die vorstehenden verbindlichen Festsetzungen einschließlich Beilagen 01 mit 07, die Begründung und die Verfahrensvermerke sind Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Brückel“ vom 26.10.2000.

Pressath, den 26.10.2000
Stadt Pressath


.....
Anton Gareis, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "AM BRÜCKEL"

REGELBEISPIELE

BEISPIEL 1:

E + D

Parzellen: (26) - (29), (40) - (43)
 (47) - (52), (55) - (60)
 (63) - (68), (72) - (77)

BEISPIEL 2:

U + E + D

Parzellen: (1) - (25), (34) - (35)
 (44) - (46), (53) - (54)
 (61) - (62), (69) - (71)

BEISPIEL 3:

E + 1 + D

Parzellen: (30) - (33), (36) - (39)

BEISPIEL 4:

SONDERBEISPIEL PULTDACH (E + 1)

Parzellen: (26) - (29), (40) - (43)
 (47) - (52), (55) - (60)
 (63) - (68), (72) - (77)

Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl. - Ing. (FH) Wolfgang Schultes
Bahnhofsstraße 9, 92690 Pressath
Tel. 09644/6669, Fax. 09644/8982

Pressath, 10.03.1997 th
Ergänzt: 10.06.1999 Wa.

REGELBEISPIEL 1 : E + D

DACHNEIGUNG : 40 - 46°

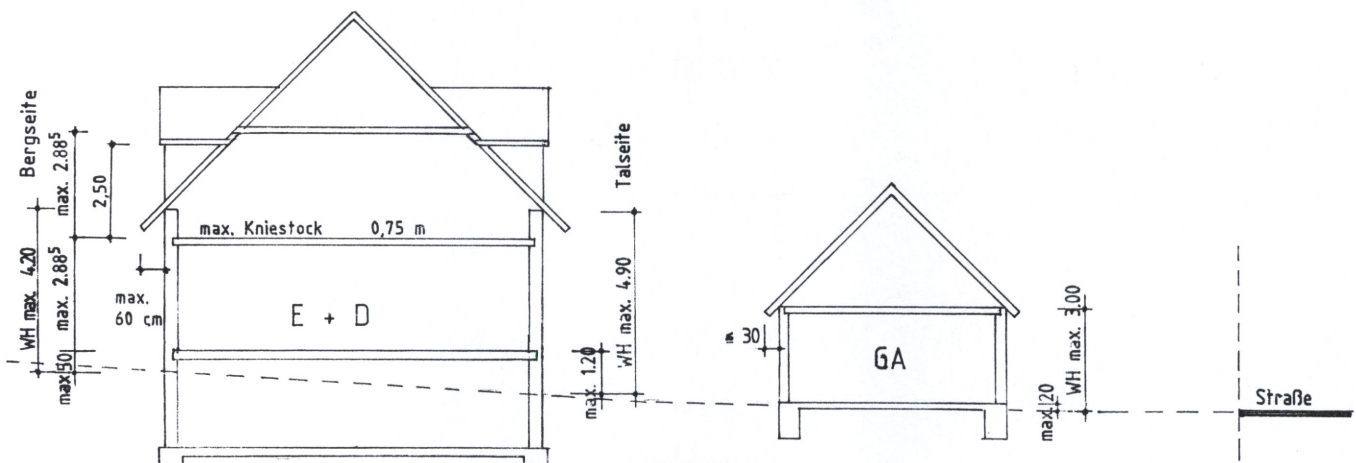
WANDHÖHE (WH) : Bergseite: max. 4.20 m
Talseite: max. 4.90 m

DACHEINDECKUNG : ZIEGEL oder BETONDACHSTEINE

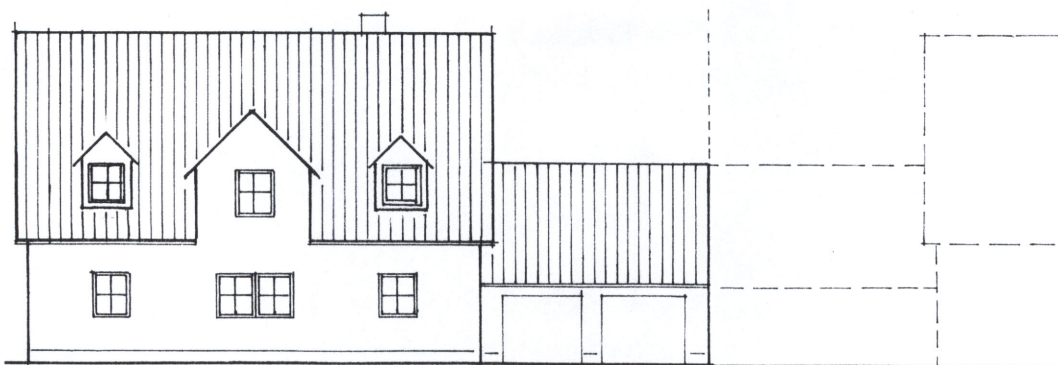
DACHÜBERSTAND : Traufe: max. 60 cm
Ortgang: max. 30 cm

PARZELLEN : (26) - (29) , (40) - (43) ,
(47) - (52) , (55) - (60) ,
(63) - (68) , (72) - (77)

SOCKELHÖHE : Bergseite: max. 50 cm
Talseite: max. 1.20 m
Garage: max. 20 cm



MÖGLICHE GEBÄUDEANSICHT :



REGELBEISPIEL 2 : U + E + D

DACHNEIGUNG : 40 - 46°

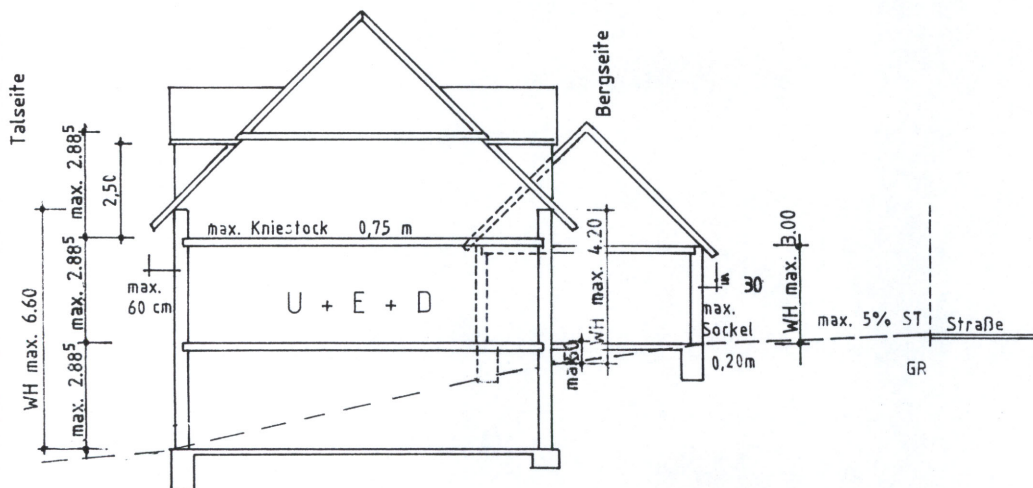
WANDHÖHE (WH) : Bergseite max. 4.20 m
Talseite max. 6.60 m

DACHEINDECKUNG : ZIEGEL oder BETONDACHSTEINE

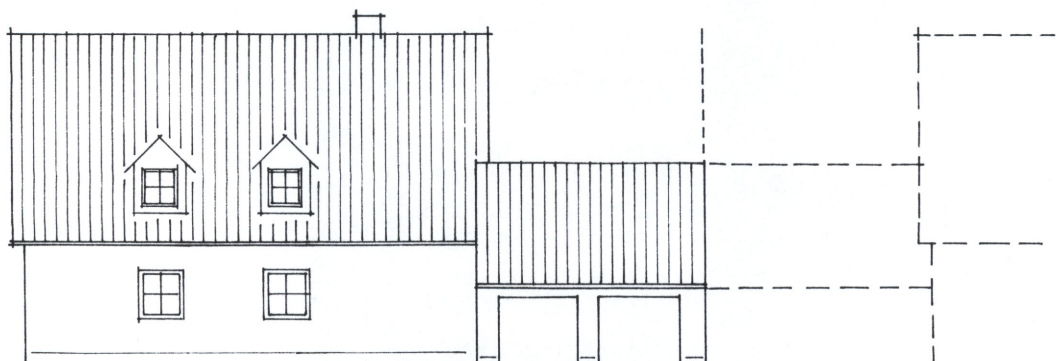
DACHÜBERSTAND : Traufe max. 60 cm
Ortgang max. 30 cm

PARZELLEN : (1) - (25) , (34) - (35)
(44) - (46) , (53) - (54)
(61) - (62) , (69) - (71)

SOCKELHÖHE : Bergseite max. 50 cm
Talseite 0 cm
Garage max. 20 cm



MÖGLICHE GEBÄUDEANSICHT :



REGELBEISPIEL 3 : E + 1 + D

DACHNEIGUNG : 40 - 46°

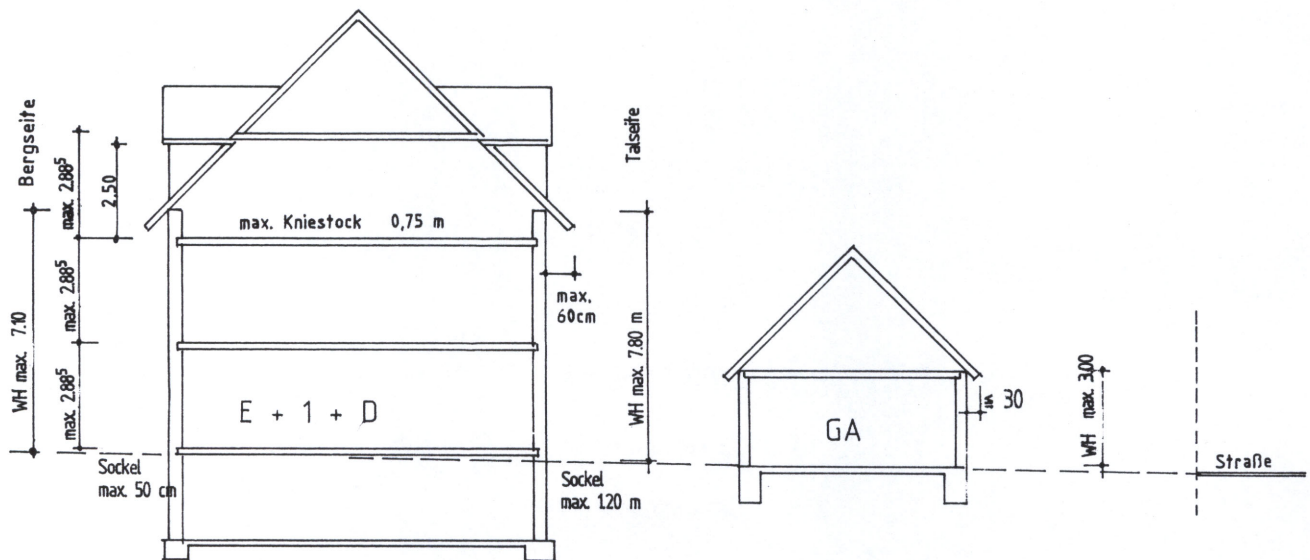
WANDHÖHE (WH) : Bergseite max. 7.10 m
Talseite max. 7.80 m

DACHEINDECKUNG : ZIEGEL oder BETONDACHSTEINE

DACHÜBERSTAND : Traufe max. 60 cm
Ortgang max. 30 cm

PARZELLEN : (30) - (33), (36) - (39)

SOCKELHÖHE : Bergseite max. 50 cm
Talseite max. 120 cm
Garage max. 20 cm



MÖGLICHE GEBÄUDEANSICHT :

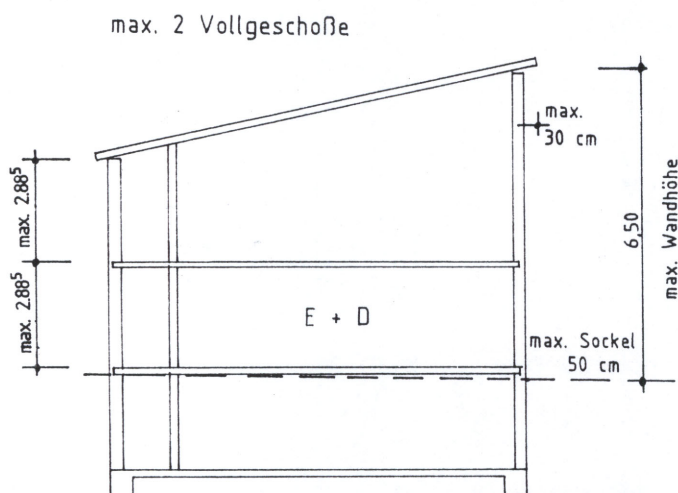


SONDERBEISPIEL PULTDACH (E + 1)

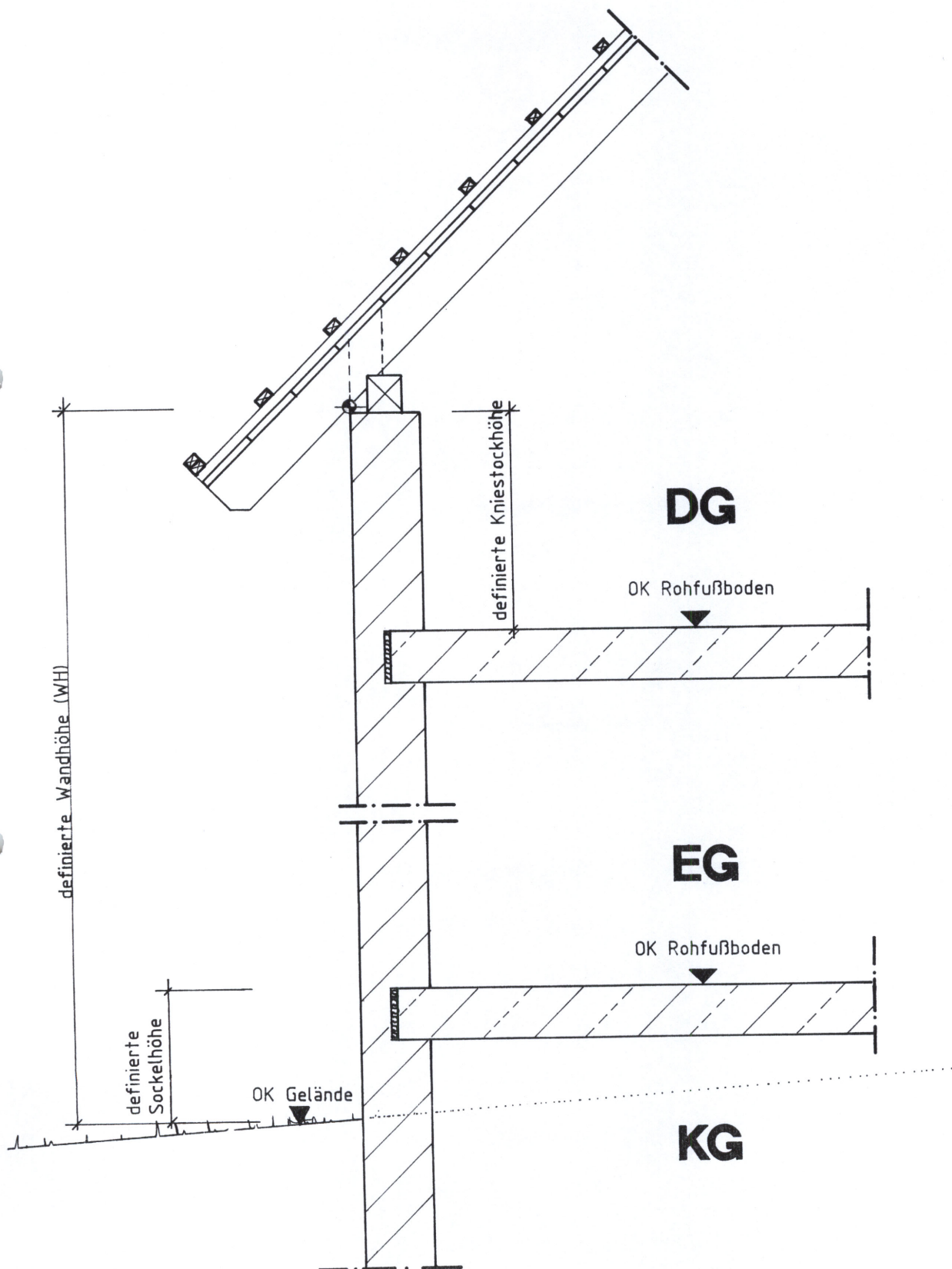
Parzellen: (26) - (29), (40) - (43)
 (47) - (52), (55) - (60)
 (63) - (68), (72) - (77)

DACHNEIGUNG: 12° - 17°

DACHEINDECKUNG: ZIEGEL oder BETONDACHSTEINE
 oder BLECHDACH



Definierung von Wand-, Sockel- und Kniestockhöhe



Regelquerschnitt für die Lärmschutzmauer entlang der B 299 (siehe 20.1)

Gilt für folgende Parzellen: 19 - 22, 28, 29, 40, 41, 49, 50, 57, 58, 65, 66, 77)

