

## **BEGRÜNDUNG**

Markt Tüßling

Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

BBP Nr. 6 „Hugo-Ermer-Siedlung-Süd“

AR.LAND  
landschaftsarchitekt / stadtplaner

## **Markt Tüßling**



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 6**

**BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT NR. 1, N. §13 (1) BauGB**  
Markt Tüßling Gemarkung Tüßling, Fl.Nr. 396/5

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 2. März 2020

Geändert:

---

### **Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## **BEGRÜNDUNG**

Markt Tüßling

Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

BBP Nr. 6 „Hugo-Ermer-Siedlung-Süd“

Inhaltsverzeichnis:

Markt Tüßling	1
<b>1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</b>	<b>3</b>
2.1. Vorgaben des Bebauungsplanes	3
<b>3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>3</b>
<b>4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
4.1. Darstellung vor der 1. Deckblattänderung	3
4.2. Darstellung nach der 1. Deckblattänderung	3
4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	4
<b>5. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
5.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	4
<b>6. WEITERE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>4</b>
6.1. Versorgung der Bauparzelle	4
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH</b>	<b>4</b>
7.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	4
7.2. Bestand und Bewertung	5
<b>8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>5</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Markt Tüßling  
Bebauungsplandeckblatt Nr. 1  
BBP Nr. 6 „Hugo-Ermer-Siedlung-Süd“

### **1. ZIEL UND ZWECK DER 1.ÄNDERUNG**

Der Markt Tüßling hat am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Hugo-Ermer-Siedlung-Süd beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird auf Grundlage eines Bauentwurfes für die Fl.Nr. 396/5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes veranlasst. Die momentane Fl.Nr. soll in 2 Parzellen aufgeteilt werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete.

Das 1. Bebauungsplan-Deckblatt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da sich der Zulässigkeitsmaßstab, der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung, nicht wesentlich verändert (§13 Abs. 1 BauG)

Die Änderung beinhaltet im Detail, die Ergänzung einer neuen Grundstücksgrenze, die Anpassung des Baufensters an den geplanten Baukörper, die Integration von Baufenstern für die bestehenden Gebäude, die Integration von Stellplätzen und Garage. Die zulässige GRZ im WA von max. 0,40 wird bei keiner Teilfläche (nach Änderung) überschritten. Die Abstandsflächen nach BayBO werden eingehalten.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **2.1. Vorgaben des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO ausgewiesen. Die Genehmigungsfassung ist auf den 19.03.1982 datiert.

### **3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

Die Änderung umfasst die Fl.Nr. 396/5 mit einem Umfang von 1.701,60 qm

### **4. INHALTE DER 1. DECKBLATTÄNDERUNG**

#### **4.1. Darstellung vor der 1. Deckblattänderung**

Auf der Fl.Nr. 396/5 sind ein Wohngebäude mit 3 Nebengebäuden ersichtlich. Die Zufahrt ist teilbefestigt und endet beim Wohnhaus.

#### **4.2. Darstellung nach der 1. Deckblattänderung**

Nach der Teilung des Grundstückes werden 2 Wohnhäuser ersichtlich sein. Es werden 2 weitere Baukörper auf dem Grundstück integriert.

## **BEGRÜNDUNG**

Markt Tüßling

Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

BBP Nr. 6 „Hugo-Ermer-Siedlung-Süd“

### **4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung**

Die Fläche wird als Gartenfläche genutzt. Der Artenbesatz ist als gering zu bewerten.

## **5. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Im vorliegenden Bebauungsplan-Deckblatt werden nur geringe Anpassungen vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Die Anpassung des Baufensters ist der Eingabeplanung des Bauwerbers geschuldet, der auf der neuen Fläche ein Wohnhaus errichten will. Der Baukörper orientiert sich an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Es werden generell Grenzgaragen errichtet.

## **6. WEITERE ERLÄUTERUNGEN**

### **6.1. Versorgung der Bauparzelle**

Die Versorgung des Grundstücks ist durch die bestehende Siedlung gesichert. Darin beinhaltet ist auch die Versorgung mit Energie und Telekommunikation.

Eine geregelte Ableitung von Abwasser und Regenwasser, sowie die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Die Leitungen haben durchwegs entsprechende Querschnitte um die Versorgung des Grundstücks zu sichern.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

### **7.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Da durch das Bebauungsplan-Deckblatt Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des

## **BEGRÜNDUNG**

Markt Tüßling

Bebauungsplandeckblatt Nr. 1

BBP Nr. 6 „Hugo-Ermer-Siedlung-Süd“

bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### **7.2. Bestand und Bewertung**

Auf der Vorhabenfläche sind bereits Wohn- und Nebengebäude ersichtlich. Eine Zufahrt zu den Gebäuden ist gegeben. Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 wurde eingehalten.

Durch die Teilung des Grundstückes und Integration eines weiteren Baukörpers werden aber keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft erwartet. Beide Parzellen halten die GRZ von max. 0,4 auf der Fläche ein. Bei einer Grundstücksgröße von 1.701,60 qm dürfen Gesamt 681 qm bebaut werden. (ohne Nebenanlagen) Nach der Deckblattänderung werden 591 qm bebaut.

Eine Ausgleichsfläche wird nicht notwendig.

## **8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Durch das Bebauungsplandeckblatt wird lediglich eine Bauparzelle mit einer Flächenausdehnung von 1.701,60 qm in 2 Parzellen aufgeteilt. Die Teilung verursacht den Abriss eines Nebengebäudes. Auf der Vorhabenfläche wird im Sinne des sparenden Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung angestrebt.

### **Erstellt:**

Eichendorf, 15.01.2020

### **Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)