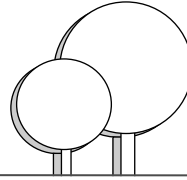




**MARKT
LAABER**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA „SCHERNRIEDER STRASSE“**

Markt Laaber
Landkreis Regensburg
Reg.-Bezirk Oberpfalz

BEGRÜNDUNG UND GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

Änderungsbeschluss vom 20.03.2017
Auslegungsbeschluss vom 20.03.2017
Satzungsbeschluss vom 19.06.2017

Vorhabensträger:

Markt Laaber
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Hans Schmid
Jakobstraße 9
93164 Laaber
Tel. 09498/940 10
Fax 09498/940 199
vg.laaber@vg-laaber.de

.....
Hans Schmid
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel. 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und - inhalte

Der Markt Laaber beabsichtigt eine Änderung einiger bisheriger planlicher Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes WA „Schernrieder Straße“.

Bei der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die bisher geplante Zufahrt zum Baugebiet (östlich der Parzelle 25) besser etwas weiter westlich erfolgen sollte. Die neue Lage befindet sich nunmehr zwischen den Parzellen 23 und 24.

Um im Südosten eine weitere Parzelle anbieten zu können, wird der Geltungsbereich – unter Berücksichtigung des angrenzenden Biotopes – geringfügig um ca. 160 m² nach Osten erweitert. In der Mitte des Baugebietes wird ein Teil der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf der Fl. Nr. 376 in Baugrund umgewandelt, sodass weitere drei Parzellen entstehen können.

Einige Parzellen wurden bereits an Bauwerber verkauft und beplant, so dass in manchen Bereichen die Parzellengrenzen sowie die Baugrenzen (z.B. im Norden 1 m Abstand bis zur Parzellengrenze) angepasst wurden.

Zudem sollen zukünftig auch Blechdächer als Dacheindeckung im gesamten Geltungsbereich sowie aufgrund der topografischen Situation für die Parzellen 7 mit 12 max. drei Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 8,70 und einer max. Firsthöhe von 10,50 m zugelassen werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2017 den entsprechenden Änderungsbeschluss für das vorliegende Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB getroffen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungs- mit Grünordnungsplan mit Satzungsbeschluss vom 25.04.2016 vor. Dieser soll durch vorliegendes Deckblatt mit der Nr. 1 hinsichtlich einiger planzeichnerischen Festsetzungen geändert werden.

Die Gemeinde wendet das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an, da durch die vorliegenden Änderungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Änderungsunterlagen beauftragt.



Geänderte Festsetzungen

A. Festsetzungen durch Planzeichen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Bisherige Festsetzung:

Parzellen 6 mit 13:	Anzahl der Vollgeschosse:	II
	Max. Wandhöhe:	6,50 m
	Max. Firsthöhe:	9,00 m

Geänderte Festsetzung des vorliegenden Deckblattes:

Parzellen 6 + 13:	Anzahl der Vollgeschosse:	II
	Max. Wandhöhe:	6,50 m
	Max. Firsthöhe:	9,00 m

Parzellen 7 mit 12:	Anzahl der Vollgeschosse:	III
	Max. Wandhöhe:	8,70 m
	Max. Firsthöhe:	10,00 m

Bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GFZ) sind erhöhte Brandschutzanforderungen von Seiten des Bauherrn einzuhalten.

2.4 Bisherige Festsetzung:

Dachdeckung: Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Geänderte Festsetzung des vorliegenden Deckblattes:

Dachdeckung: Blecheindeckungen sind zulässig.

Metalldächer und Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.