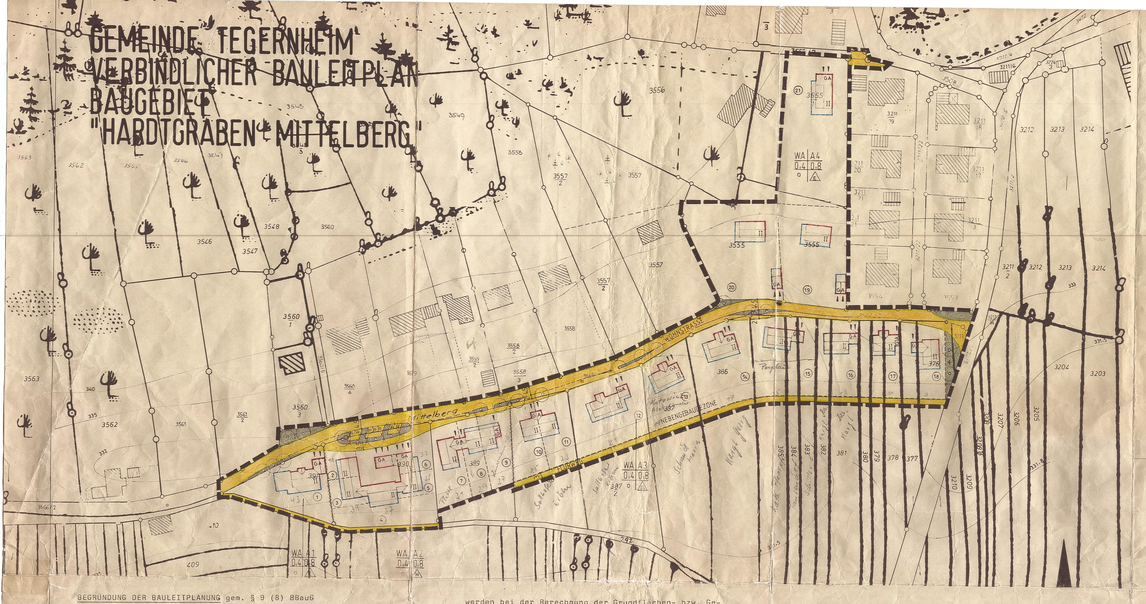
GEMEINDE TEGERNHEIM
VERBINDLICHER BAULEITPLAN
BAUGEBIET
"HARDTGRABEN - MITTELBERG"



BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLANUNG gem. § 9 (8) BBauG

1. In der Stadtrandgemeinde Tegernheim besteht Bedarf an Baugrundstücken für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Bedarf Rechnung. Er fördert die Eigentumsbildung in Wohnungswesen und errundiert die bestehende Hangbebauung zum Hauptort Tegernheim hin in sinnvoller Weise.

2. Andere Planungen und geltendes Recht.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim vom 30. Juni 1978 in der Fassung vom 13.11.1982 (2. Änderung) geändert am 06.10.1983, genehmigt am 16.04.1984, Darin ist das Gebiet zwischen "Mittelberg" und "Hardtgraben" teils als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und teils als landwirtschaftliche Nutzfläche, ausgewiesen. Um eine geordnete Bebauung des WA-Gebietes zu ermöglichen, wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

3. Lage im Ortsbereich.
Das Baugebiet liegt nördlich und südlich der Straße "Mittelberg" und erreicht seine größte Tiefe nach Norden mit ca. 105 m und nach Süden mit ca. 45 m. Die Bebauung soll die bereits vorhandene Hangbebauung ergänzen und gegen Süden zum Ort Tegernheim abschließen.

4. Topographie.
Das Gelände ist südlich der Straße im wesentlichen eben (im Mittel ca. 331,50 über N.N.), im Osten steigt es zur Straße hin leicht an, am westlichen Ende, im Bereich der bestehenden Bebauung (Flur Nr. 410), steigt die Straße um ca. 2,00 m auf ca. 333,00 über N.N. an.

5. Erschließung.
Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet durch den in der bereits bestehenden Straße "Mittelberg" teilweise verlegten Abwasserkanal. Die Hausanschlußarten für die Hausentwässerung müssen im Zuge der Erschließungsmaßnahme noch ausgeführt werden. An die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist anzuschließen. Die Stromversorgung kann über die bereits installierte Trasse erfolgen. Eine Erdverkabelung sämtlicher Leitungen wird empfohlen.

6. Baulandumlegung.
Soweit erforderlich, ist eine Baulandumlegung durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN (textliche Festsetzungen)

1. Grünen
1.1 Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in ihrer jeweils neuesten Fassung.

2. Art der baulichen Nutzung.
2.1 Das Bebauungsplangebiet ist nach Maßgabe der Festsetzungen im Plan Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Bau NVO.
~~2.2 Es sind nur Wohngeb sude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.~~ gem. 15.11.86

3. Maß der baulichen Nutzung.
3.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der Überbaubaren Flächen nicht Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grundflächen bzw. Geschoßflächenzahlen festgesetzt.
3.2 Die maximale Baukörpergröße und die Ausgestaltung des Bereiches zwischen maximaler Baukörpergröße und seitlichen bzw. hinteren Baugrenzen sind entsprechend dem Regelbeispiel auszubilden (Anbauten).
3.3 Flächen aus in den Nebengebäudezonen errichteten Anlagen werden bei der Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen nicht herangezogen.

4. Bauweise.
4.1 Gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen errichtet werden als:
a) Einzelhäuser auf den Parzellen Nr. 1,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,21.
b) Doppelhäuser auf den Parzellen Nr. 10,11.
c) Hausgruppen auf den Parzellen Nr. 2,3,4,5,6,7,8,9.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen.
5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme auf den als Zone für Nebengebäude gekennzeichneten Flächen grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme der Punkt 5.2 genannten Anlagen.
5.2 Pergolen mit einer Grundfläche bis 10m² und einer Firsthöhe bis 2,75 m können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG).
5.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Erstellung von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen zulässig.

6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen.
6.1 Die Richtungen der Firste sind entsprechend den Eintragungen der schematischen Baukörperdarstellung im Plan auszubilden.
6.2 Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen, bezogen auf NN, für OK Straße und EFOK anzugeben. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in Höhe des Hauseinganges.

7. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.
7.1 Stellplätze und Garagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den dafür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
7.2 Die Breite der für Stellplätze und Zufahrten zu Garagen befestigten Fläche darf pro Garage max. 5 m betragen.
7.3 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein mind. 50 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen.

8. Grünflächen.
8.1 Die öffentlichen Grünflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
8.2 Bauliche Anlagen sind auf den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.
8.3 Die öffentlichen Grünflächen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen.
9.1 Baugrundstücke sind im Bereich zwischen Straße und rückwärtiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufzufüllen. Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und den natürlichen Gelände sind als Böschungen herzustellen.
9.2 Die natürliche Geländeoberfläche darf mit Ausnahme der unter 9.1 genannten Fälle durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht verändert werden. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

10. Gehn-, Fahr- und Leitungsrechte.
10.1 Soweit Flächen dafür im Plan eingetragen sind, werden Fahr- und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger festgesetzt.

11. Bepflanzungen.
11.1 Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern erfolgen.

12. Abstandsflächen.
12.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs.3 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
12.2 Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallwinkel von höchstens 45 Grad zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

13. Werbeanlagen.
13.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an strassenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig.
13.2 Leuchtreklamen sind unzulässig.
13.3 Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf je Anwesen 0,25 m² nicht überschreiten.

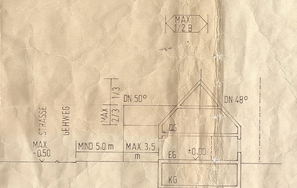
14. Gestaltung der baulichen Anlagen.
14.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen, Gebäudeverhältnisse, Geschoßhöhen, Dachaufbauten und Anbauvarianten, werden nach den Regelbeispielen festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind ziegelrote, kleinteilige Dachsteine zu verwenden. Dachüberstände sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,10 m zulässig. Als Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind größere Dachüberstände zulässig, wenn sie vom Hauptdach in der Höhe abgesetzt sind. Trauf- und Ortgangverblendungen sind nicht zulässig. Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Die Dachneigung ist auf beiden Dachhälften im gleichen Winkel zur Horizontalen geneigt auszuführen.
14.2 Dachaufbauten: Spitzgauben die sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und sich in die Gesamtgestaltung der Baukörper einfügen. Dachflächenfenster sind zulässig. Beide dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht kombiniert werden. Minimaler Abstand der Gauben und Dachflächenfenster zum Ortgang ist 1,50 m. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Spitzgauben oder Dachflächenfenster darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
14.3 Die Außenwände der Gebäude sind als glatt verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind unzulässig. Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Gestaltung der Anbauten wird in den Regelbeispielen festgesetzt. Zulässige Giebelbreiten sowie max. Kniestock- und max. Traufhöhen sind entsprechend den Regelquerschnitten auszuführen.
14.4 Nebengebäude dürfen nur in den Nebengebäudezonen errichtet werden.

15. Einfriedung.
15.1 Die Vorgärten sind mit 0,20 m hohen Betonsockeln einzufrieden.
15.2 Die Hausgärten sind straßenseitig zwischen den Gebäuden, abgesetzt von der Straße, mit 1,10 m hohen, transparenten Zäunen aus senkrechten Latten und 10 cm hohen glatten Betonsockeln einzufrieden.
15.3 In Zusammenhang mit der Einfriedung sind zur Unterbringung von Müllbehältern, Klingel- und Sprechanlagen Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m in Zusammenbereich zulässig.

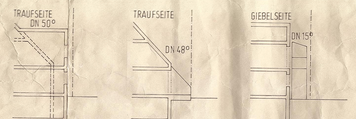
REGELBEISPIELE M 1:200

- GEBÄUDEVERHÄLTNIS LÄNGE/BREITE AB 1/1.5 SOWEIT IM PLAN NICHT ANDERS FESTGELEGT
- GESCHOSSHÖHE MAX. 2.75 m
- KNIESTOCK MAX. 65 cm
- GIEBELBREITE MAX. 8.50 m
- TRAUFHÖHE MAX. 3.55 m ÜBER OK GELÄNDE (STRASSENSEITE)

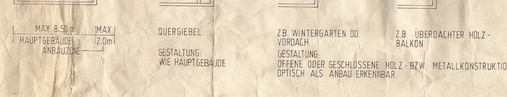
GRUNDRISSCHEMA



ANBAUVARIANTEN



SCHNITTSCHEMA



QUERGIEBEL

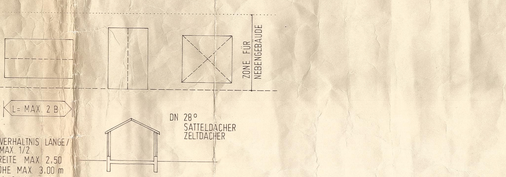
GESTALTUNG:
WIE HAUPTGEBÄUDE

Z.B WINTERGARTEN OD VORDACH
GESTALTUNG
OFFENE ODER GESCHLOSSENE HOLZ- BZW. METALLKONSTRUKTION
OPTISCH ALS ANBAU ERKENNBAR

Z.B ÜBERDACHTER HOLZ-BALKON

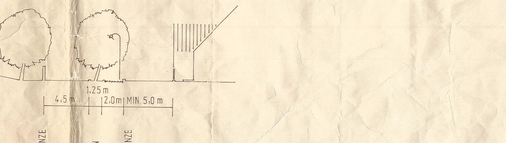
REGELBEISPIELE NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE, DIE NICHT DEM WOHNEN DIENEN ZB. GARTENLAUBEN, GERÄTESCHUPPEN, GEWÄCHSHÄUSER



- GEBÄUDEVERHÄLTNIS LÄNGE/BREITE MAX 1/2
- GIEBELBREITE MAX. 2.50
- TRAUFHÖHE MAX. 3.00 m
- OK FFB ± OK GELÄNDE

REGELQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE - VORGARTENZONE



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II — 2 VOLLGESCHOSSE (E+D) ZULÄSSIG; DH = DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- SCHEMATISCHE BAUKÖRPERDARSTELLUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITGRUN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- TRENNLINIE ASPHALTBELAG - PFLASTERBELAG
- BEGRENZUNGSLINIE NEBENGEBÄUDEZONE
- EIN- UND AUSFAHRT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE BÄUME (STANDORTGEBUNDEN)
- GA — FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1 | 2 / 3 | 4 / 5 | 6 — 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG; 2 QUARTIERSBEZEICHNUNG; 3 GRUNDFLÄCHENZAHL; 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL; 5 BAUWEISE; 6 BAUWEISE
- WOHNSTRASSE — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH GEM. §42 Abs. 4a StVO

HINWEISE

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 291 — FLURSTÜCKSNUMMERN
- ① — PARZELLENNUMMERN
- 321 — HÖHENLINIE
- WA A1 — BAUQUARTIERSNUMMER
- 31 — MASSZAHL

IM BAUGEBIET WERDEN HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE AUFTRETEN. ES WIRD EMPFOHLEN, DIES BEI DER BAULICHEN AUSBILDUNG DER KELLER ZU BERÜCKSICHTIGEN.

GRUND- UND QUELLWASSER DARF NICHT IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL EINGELEITET WERDEN.

VERFAHRENSVERMERKE

VORGANG	DATUM
1. BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.	01. 02. 1984
2. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	14. 02. 1984
3. DURCHFÜHRUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG (§ 2a Abs. 2 BBauG) MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 05. 06. 1984.	05. 06. 1984
4. BILLIGUNG DES ENTWURFES IN DER FASSUNG VOM 18. 07. 1984 DURCH DEN GEMEINDERAT UND BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG.	11. 10. 1984

31.10.1984 (DATUM) SIEGEL GEZ. BEUTL 1.BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES IN DER FASSUNG VOM 18.07.84 MIT BEGRÜNDUNG (§ 2a Abs. 6 BBauG). von 09. 11. 1984 bis 10. 12. 1984

6. BESCHLUSS ERNEUTER AUSLEGUNG (§2a Abs 6 BBauG) IN DER FASSUNG VOM 07.02.85 AUFGRUND WESENTLICHER ÄNDERUNGEN. am 07.03.1985 von 20.03.1985 bis 19.04.1985

12.03.1985 (DATUM) SIEGEL gez. Beutl 1. BÜRGERMEISTER

7. BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 07.02.1985 ALS SATZUNG (§ 10 BBauG).

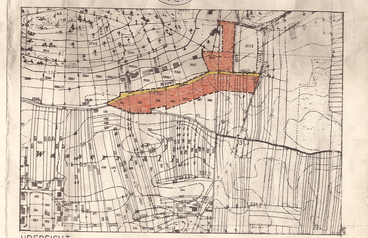
22.05.1985 (DATUM) SIEGEL gez. Hofer 2. BÜRGERMEISTER

8. GENEHMIGUNG DER SATZUNG UND DAMIT DES BEBAUUNGSPLANES (§ 11 BBauG) DURCH DAS LANDRATSAMT REGENSBURG MIT SCHREIBEN AZ. Schr.v. 27.8.1985 AZ.: 21-610-Lee-21/85 und Ergänz.v. 02.09.1986 AZ.: 21-610-21/85

9. AUSFERTIGUNG DER SATZUNG DURCH DEN BÜRGERMEISTER, ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG UND DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 12 BBauG) DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. Ausfertigung am 15.01.1986 Bekanntmachung am 15.01.1986 somit rechtskräftig ab 15.01.1986

10. AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG ZU DEN ORTSÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS TEGERNHEIM ZU JEDERMANNS EINSICHT UND AUSKUNFTGABE AUF VERLANGEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 c SOWIE DES § 155 a BBauG IST IN DER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 BBauG HINGEWIESEN WORDEN.

8402 Tegernheim 15.01.1986 (DATUM) SIEGEL Beutl 1. BÜRGERMEISTER



ÜBERSICHT M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN) M 1:1000
"HARDTGRABEN — MITTELBERG" GEMARKUNG TEGERNHEIM
GEMEINDE TEGERNHEIM LANDKREIS REGENSBURG

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTEN + INGENIEURE
DIPL.ING. G. BÖHMER, DIPL.ING. (FH) J. LEDWINA
DIPL.ING. A. TROIBER, DIPL.ING.(FH) L. WELCK
GEEVES 1 8402 TEGERNHEIM TEL. 09403/2020

ENTWURF