

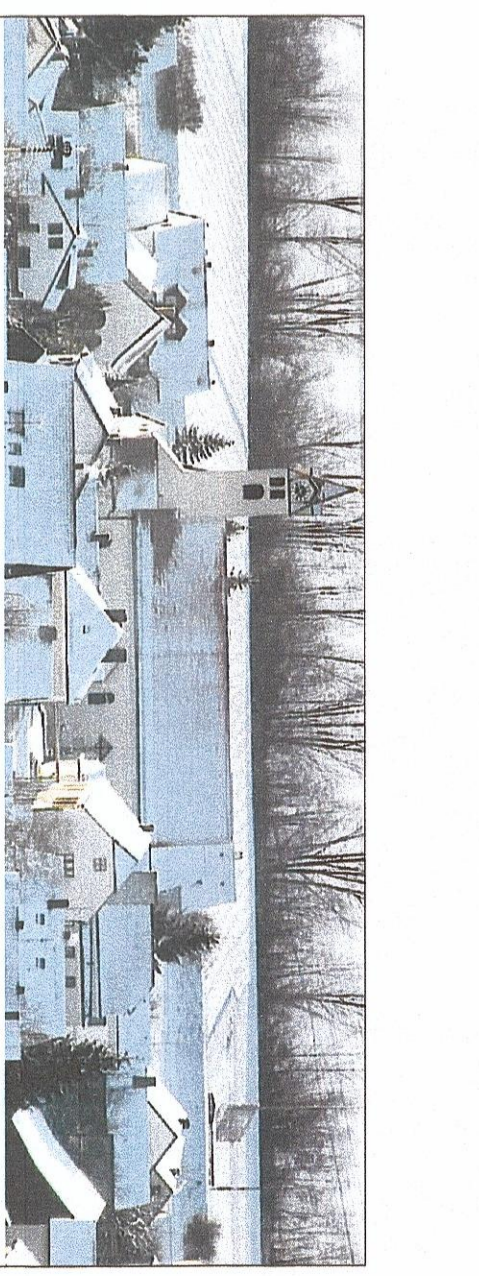
GEMEINDE TEGERNHEIM
Einfacher Bebauungsplan Tegernheim zur Steuerung
des Maßes der Nutzung bei Neubauten
oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz im Geltungsbereich

Satzung

- Aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der derzeit gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Tegernheim folgende
- § 1 Inhalt des Einfachen Bebauungsplans
 Dieser Bebauungsplan regelt die räumliche und zeitliche Nutzung und den Bauzustand der Bausubstanz im Gebiet der Fuchsenweg 17, im Übrigen offen die Festsetzung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung.
 - § 2 Geltungsbereich
 (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf den Bereich zwischen der Hauptstraße (S12/25), der Ringstraße, dem Fuchsenweg, dem Mittelweg und dem Dürerweg in Tegernheim und erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teile davon:
 89, 91, 93, 93/1, 94, 95, 95/1, 96, 96/1, 96/2, 97, 97/1, 98, 98/1, 100, 101, 101/1, 101/2, 101/3, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 114/3, 115, 115/2, 187, 187/7, 187/8, 188, 188/1, 188/2, 189, 193, 500/3, 732, 734, 735, 735/1, 736, 736/1, 736/3, 736/4, 817, 857, 857/3
 ohne die Grundstücke
 190, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 190/6, 190/7, 190/8, 190/9, 190/10, 190/11, 190/12, 190/13, 190/14, 190/15, 190/16, 190/18, 190/19
 (2) Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Darstellung im Plan vom 17. September 2012.
 - § 3 Maß der baulichen Nutzung
 (1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird wie folgt festgelegt:
 Bereich A: 2 Vollgeschosse
 Bereich B: 2 Vollgeschosse
 (2) Die maximal zulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), bzw. Geschosshöhenzahl (GRZ) werden wie folgt festgelegt:
 Bereich A: GRZ 0,6 GRZ 1,2
 Bereich B: GRZ 0,4 GRZ 0,8
 (3) Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 (4) BayBO beträgt:
 Bereich A: 6,90 m
 Bereich B: 6,40 m
 Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante.
 (4) Die Höhe der Fußbodenoberkante wird mit maximal 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgelegt.
 (5) Die Regelungen nach §19, Abs. 4 BauNVO bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, versiegelte Garagenzufahrten) sind nicht zulässig (siehe §6 der Satzung).
 - § 4 Bauweise
 Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung wird folgende Bauweise festgelegt:
 Bereich A: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
 Die geschlossene Bauweise wird auf die Fälle beschränkt, in denen von der Grundstücksanbahn ein Seitenanbau in Bereich A an bestehende Gebäude erfolgt, wobei die geschlossene Bauweise so sind den Forderungen des Anpassungsgebotes hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Traufhöhe Rechnung zu tragen.
 Bereich B: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 - § 5 Anzahl der Wohneinheiten
 Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird wie folgt festgelegt:
 Bereich A: diesbezüglich keine Festsetzungen
 Bereich B: maximal 4 Wohneinheiten
 Als Wohneinheiten gelten auch Appartements und Einliegerwohnungen.
 - § 6 Private Grünflächen
 Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zwischengänge oder Nebenanlagen und deren Zufahrten überbaut sind, sind zu begrünen, wobei der Grünflächenanteil in Bezug zum Wassereingelände Decke befestigte Flächen, gelten nicht als Grünfläche.
 Die Regelungen nach §19, Abs. 4 BauNVO, bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, versiegelte Garagenzufahrten) sind nicht zulässig (siehe §3, (5) der Satzung)
 - § 7 Baumplantzungen
 Je errichteter Wohneinheit ist ein Laubbäum-Hochstamm der Wuchsklasse II mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm mit Ballen zu pflanzen.
 - § 8 Kinderspielfläche
 Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielfeld gemäß Art. 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Kinderspielfeldes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten, selbst beträgt in der Regel 1,50 m² je 25 m² Wohnfläche, mindestens jedoch 50 m².
 Kinderspielflächen können auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks gemäß Art. 7 BayBO Abs. 2 errichtet werden.
 - § 9 Stellplätze
 (1) Grundfläche für die Festlegung der zu errichtenden Stellplätze ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde Tegernheim.
 (2) Je Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen, für Wohneinheiten mit weniger als 50 m² ist Stellplatz ausreichend.
 (3) Oberirdische Stellplätze sind unabhängig vom Versiegelungsgrad des Bodens bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen. Stellplätze können auch unterirdisch errichtet werden, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deshalb stets ein GRZ-Nachweis erforderlich
 - § 10 Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel-, Pull- oder extensiv begrüntem Flachdachern zu gestalten.
 - § 11 Planzeichen als Festsetzungen
 PlanzV 90 Art. 15, 13
 PlanzV 90 Art. 15, 13
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets. (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



SCHRÄGSICHT



Einfacher Bebauungsplan
gemäß §30, Abs. 3, BauGB

Im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Ringstraße, dem Fuchsenweg, dem Mittelweg und dem Dürerweg in Tegernheim

Karte mit Festsetzungen
 17. September 2012
 M 1 : 1000

Gemeinde Tegernheim
 Ringstraße 47
 93105 Tegernheim

Planung

PLÖCHLINGER

Gehard Höchinger - Architekt - Stadtplaner - Wohnort 7 - 93047 Regensburg
 Tel.: 0941/365322 - Fax.: 0941/365324 - Info:architekt-hoehinger.de