

PLANZEICHEN FESTSETZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHLE DER ZUL. VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHEN-ZAHLE GRZ	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHLE GFZ
DACHNEIGUNG	ART DER BAUWEISE

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II BZW. III ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE
- D DACHGESCHOSS
- o OFFENE BAUWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE
GEPLANT

BAULINIE

BAUGRENZE

UMGRIFF DES GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGS-
PLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIED-
LICHER NUTZUNG DES
BAUGEBIETES

BEGRENZUNG ERSCHLIESUNGSWEG
PRIVATER ERSCHLIESSUNGSWEG
MIT GEH- FAHR- UND
LEITUNGSRECHT

ANBAUZONEN

ZU PLANZENDER BAUM

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
ZULÄSSIG

VORGESCHRIEBENE
FIRSTRICHTUNG

VON EINFRIEDUNGEN FREI ZU
HALTENDE FLÄCHE

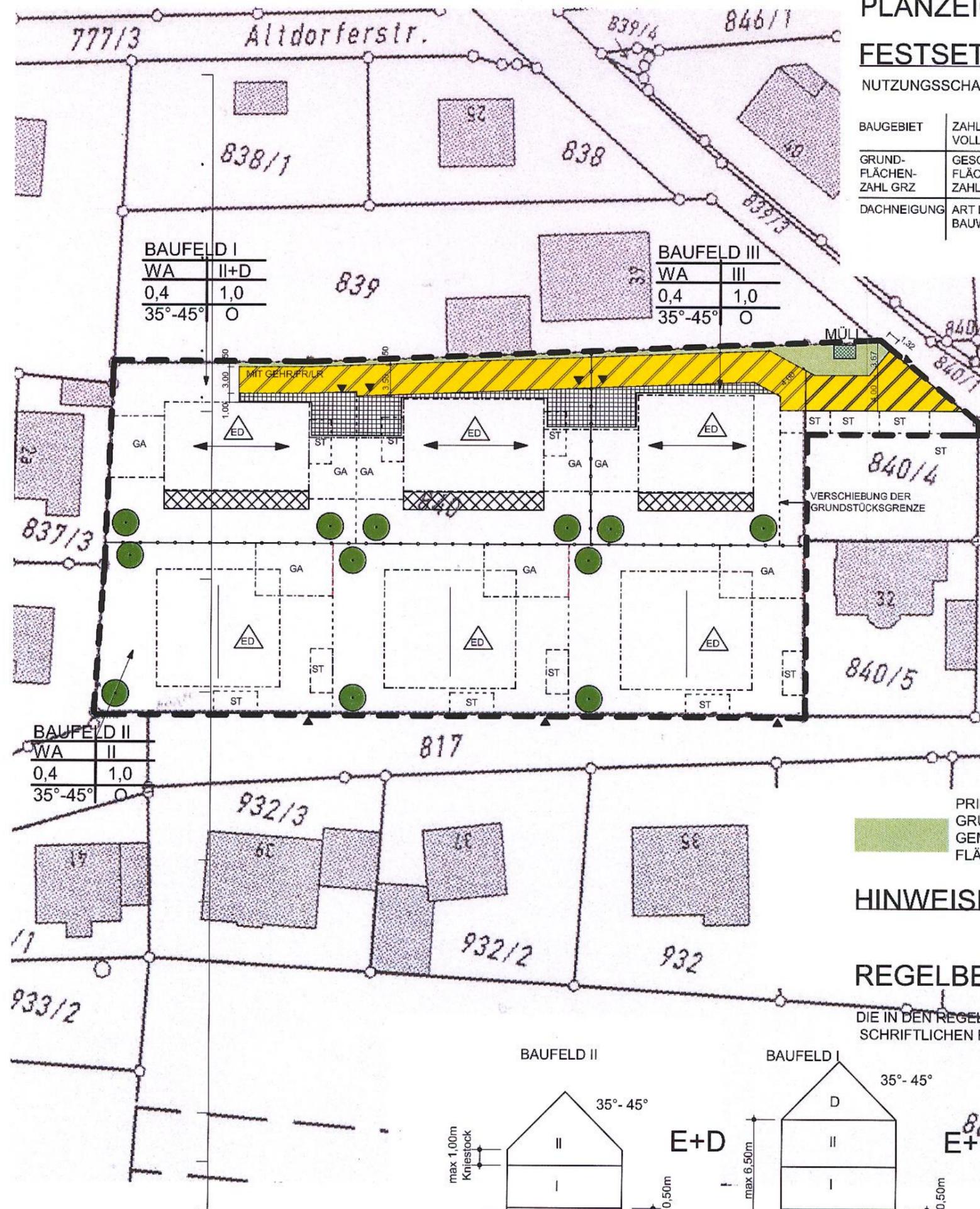
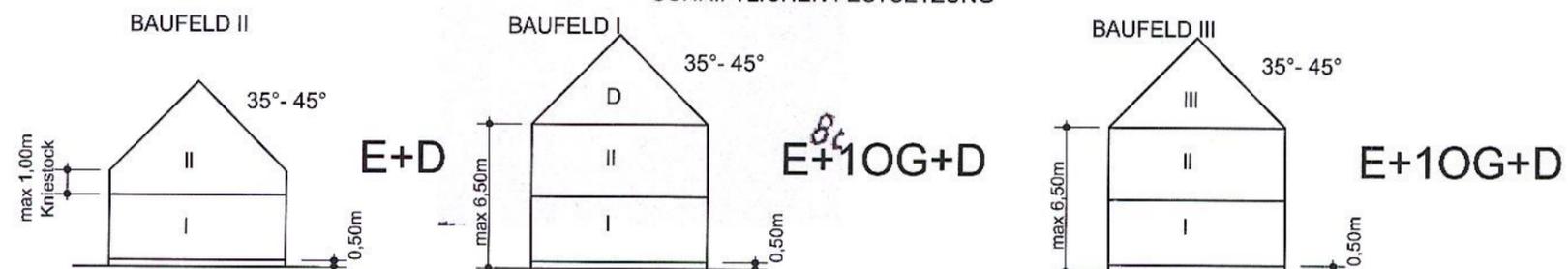
ABSTELLPLATZ FÜR MÜLLTONNEN
FÜR DIE MÜLLABFUHR

HINWEISE

VORGESCHLAGENE
FIRSTRICHTUNG

REGELBEISPIEL:

DIE IN DEN REGELQUERSCHNITTEN GENANNTE MASSE SIND BESTANDTEIL DER SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNG



NACHBARN:

- FLUR.NR: 839
- FLUR.NR: 840/5
- FLUR.NR: 837/1
- FLUR.NR: 837/3
- FLUR.NR: 837/2
- FLUR.NR: 841

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLAN
MITTELWEG
FLUR. NR: 840
GMKG. TEGERNHEIM

GRUNDSTÜCK:

FLUR.NR: 840
GEMARKUNG: TEGERNHEIM
GEMEINDE: TEGERNHEIM

INHALT:

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:500

PLANUNG:

JOHANNES VOLLAND
DIPL. ING. (FH)
THURMAYERSTRASSE 4
93049 REGENSBURG
TEL: 0941-6040770



STAND: 08. Dez. 2003

ÄNDERUNG: 30. März 2004

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan „Mittelweg – Hochstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Tegernheim folgende

Satzung

Schriftliche Festsetzungen

§ 1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Die Planzeichnung vom 08.12.2003, in der Fassung von 30.03.2004 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.12.2003 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Fläche und der höchstzulässigen Geschößzahl in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung des Hauptgebäudes ist für das Baufeld I zwingend, für das Baufeld II eine Empfehlung. Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu erstellen.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.2 Bau NVO. Gewächs- und Gartengerätehäuser, sowie Pergolen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

§ 8 Abweichungen von den Abstandsflächen

Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 BayBO nach Art. 7 Abs. 1 festgelegt werden. Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO findet keine Anwendung.

§ 9 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) Stellplätze, oberirdische Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind nach der Maßgabe der Plandarstellung anzuordnen. Je Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
- (2) Garagen sind mit Satteldach auszubilden. Die Aufstellung von Fertiggaragen mit Satteldach ist zulässig. Das Ausbilden von Dachterrassen auf Grenzgaragen ist unzulässig.
- (3) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit offenfugigem Pflaster oder sonstigem wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.
- (4) Die Zufahrten vom Mittelweg zu den Garagen der Parzellen 6-7/8-9/10-11 müssen so gestaltet werden, dass sicher gestellt ist, dass keine Gefährdung der Hausbesucher/Bewohner beim Betreten und Verlassen der Gebäude durch die Zufahrtssituation der Garagen entsteht. Dies kann auf zwei Arten gelöst werden:
 - a) Hauszugang der Parzellen 7/9/11 von Süden
 - b) Falls der Hauszugang von Osten erfolgt, muss zwischen Gebäude und Zufahrt ein Sicherheitsabstand von mind. 1,25 m eingehalten werden.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an den Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von je 1 m² der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Hauptgebäude
Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Grundfläche, Geschoßfläche, Geschoßzahl und Ausdehnung gemäß den Vorgaben der Planzeichnung zu erstellen. Die dazu angegebenen Werte gelten als Maximalwerte.
Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtform des Hauptgebäudes einordnen und sich dem Gebäude unterordnen. Sie dürfen höchstens ½ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes einnehmen.

(2) Dächer

Die Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung und Dachneigung als Satteldächer auszuführen. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende an die Dachneigung des Vorbauenden anzuschließen.

Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote oder schwarze Dachziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Bei Hauptgebäuden sind Dachüberstände zulässig, am Ortgang bis 0,20 m und an der Traufe bis 0,30 m, nordseitig bis max. 1,00 m. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende an die Dachüberstände des Vorbauenden anzuschließen.

(3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, wenn sie 1/3 der Ansichtsbreite nicht überschreiten. Sie sind als Satteldach-, Tonnendach- oder Schleppgauben auszuführen. Bei Grenzbebauung müssen Zwerchgiebel und Dachgauben einen Mindestabstand von 1,25 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(4) Außenwände

Bei Massivbauten sind die Außenwände als geputzte und gestrichene Wandflächen herzustellen.

Holzverschalungen, Faschen und Putzabsetzungen sind zulässig.

Grelle Fassadentöne und Ornamentputze sind unzulässig.

Die Doppelhäuser sind bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Fensterformate bei Doppelhäusern müssen aufeinander abgestimmt werden.

Kniestock und Wandhöhe:

Baufeld I: maximale Wandhöhe 6,50 m (OK Gelände bis UK Dach)

Baufeld II: Kniestock bis 1,00 m (OK Rohdecke bis UK Dach)

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm über Gelände nicht überschreiten.

§ 12 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Die Einfriedungen sind ohne Sockel als Holzlattenzaun oder Maschendrahtgitterzaun auszuführen.

Flächige Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzplatten sind unzulässig. Im Bereich von Terrassen dürfen bei Doppelhäusern Sichtschutzplatten angebracht werden.

Einfriedungen sind in geeigneter Weise mit Laubhecken o.ä. zu hinterpflanzen.

Die nachbarrechtlichen Belange bleiben davon unberührt.

Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße ist die Baulinie für mögliche Einfriedungen zu beachten.

§ 13 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zum Herstellen von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung sind in den Gärten Laubbäume oder Obstgehölze (3 x v., Stammumfang 14-16 cm) anzupflanzen.

Von den im Plan vorgesehen Pflanzstandorten kann abgewichen werden, wenn der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.

§ 14 Abfallbeseitigung

Mülltonnen sind im Hauptbaukörper, in einem eingangsseitigen Anbau oder im Nebengebäude zu integrieren (z.B. Garagen). Für die Müllabfuhr sind die Mülltonnen der Parzellen 1-5 an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Abstellplatz an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hochstraße abzustellen, die der Parzellen 6-11 im Einfahrtsbereich zu den Grundstücken am Mittelberg.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Hinweise:

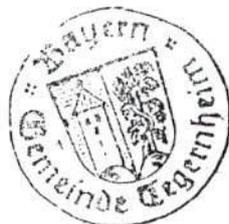
1. Für das Wohngebiet „Am Mittelweg“ steht ein Kinderspielplatz in der näheren Umgebung, in der Jahnstraße, zur Verfügung.
2. Im Baugebiet ist mit Grundwasserständen im Bereich der Kellergeschoße zu rechnen. Die Gemeinde empfiehlt daher geeignete Vorkehrungen gegen Nässeschäden.
3. Bei künftigen Bauarbeiten im Baugebiet „Am Mittelweg“ können archäologische Bodenfunde auftreten. Nach dem Denkmalschutzgesetz genießen solche kulturgeschichtlichen Zeugnisse rechtlichen Schutz; ihre Auffindung ist deshalb unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
4. Es wird auf die hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Gemeinde empfiehlt deshalb, Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
5. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

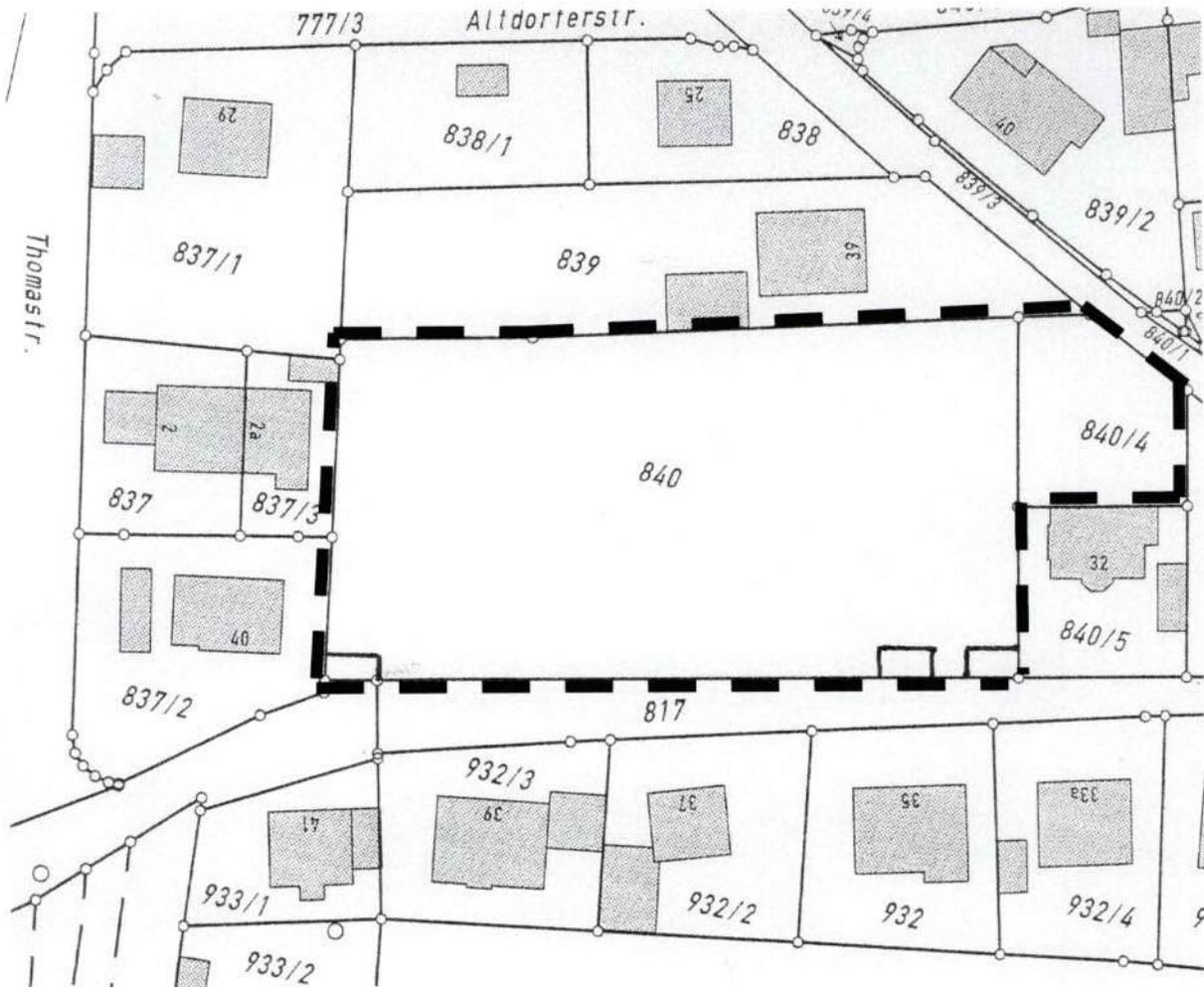
Tegernheim, 04.05.2004

GEMEINDE TEGERNHEIM


.....
Hofer, I. Bürgermeister



Bebauungsplan
„Mittelweg Tegernheim, Flur Nr. 840“



Neuerrichtung von 5 Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit
Garagen und Stellplätzen

Bauherr:

Arche domos GmbH
Nürnberger Straße 315 c,

93059 Regensburg
Tel: 0941-89 33 13

Planung:

Johannes Volland Dipl. Ing. (FH)
Thurmayerstraße 4

93049 Regensburg
Tel: 0941-6040770



rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

Inhaltsangabe

Planzeichnungen Bebauungsplan als Festsetzung

Rechtsplan M 1:1000
Rechtsplan M 1:500

Planzeichnungen Gestaltungsplan als Hinweis

Gestaltungsplan M 1:1000
Gestaltungsplan M 1:500

Plan.Nr: LV01
Plan.Nr. LV02

Begründung

Schriftliche Festsetzung des Bebauungsplanes mit Hinweis