



**BEBAUUNGSPLAN MIT BEBAUUNGSENTWURF M 1/1000**



**SCHNITTE BAUGEBIET M 1/1000**

**LEGENDE**

**PLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
  - (1,2) Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB) BEACHT: TEXTIL FESTSETZUNGEN 0.6
  - E nur Einzelhäuser zulässig (hier max. EFH mit Einliegerwhg.)
  - D nur Doppelhäuser zulässig
  - E / D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - R nur Reihenhäuser zulässig
  - M nur Mehrparteihäuser zulässig
  - R / M Reihenhäuser und Mehrparteihäuser zulässig
- Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich (mit Mischfläche Gehweg, Ausweichen)
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Fußweg
- Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche / Wiese
  - öffentliche Grünfläche / Wiese = Pufferzone im westlichen Teil des Geltungsbereichs
- Bepflanzungen
  - Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich Säulen-Bäume Arten und Pflanzqualität siehe Liste 1 im Schriftwerk
  - Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich Obst-Bäume Arten und Pflanzqualität siehe Liste 2 im Schriftwerk
  - Baumpflanzungen im privaten Bereich Haus-Bäume Arten und Pflanzqualität siehe Liste 3 im Schriftwerk
  - Pflanzungen im Privatbereich als freiwachsende Laubgehölz-Hecke Arten und Pflanzqualität siehe Liste 4 im Schriftwerk
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - festgesetzte Firstrichtung
  - keine Einfriedung zulässig
  - Lärmschutz (lt. Angaben im Textteil)
  - Ga Garage (Carport)
  - St privater Stellplatz
  - St/Ga privater Stellplatz oder Garage (Carport)
  - Bereich der Müllsammelstellen
  - Einfahrt
  - private Erschließung (z. B. Zufahrten)
  - SD 38° - 44° symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 44°
  - ZD 18° - 44° Zeltdach mit einer Dachneigung von 18° bis 44°
  - WD 18° - 25° symmetrisches Walmdach mit einer Dachneigung von 18° bis 25°

**PLANERISCHE HINWEISE**

- Lärmschutteinrichtung als Hinweis für konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan im nördl. Teil)
  - empfohlene Firstrichtung
  - Nummer der Bauparzelle
  - Zuordnung des Stellplatzes/der Garage zur Parzellennummer
  - Maßzahl 10,00
  - vorgeschlagene Form und Situierung der Baukörper
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |
| 9 |   |
- Baugebiet
  - Parzellennummer
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Geschossflächenzahl GFZ
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Dachform / Dachneigung
  - Bautyp
  - Bauweise
  - max. zulässige Wohneinheiten je Gebäude

**Bebauungsplan „OBERE FELDER“**

Tegernheim

Bebauungsplanverfahren nach § 30(1) BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**



3524 rechtsverbindlicher Arbeitsplan!  
(Änderungen vorbehalten)

**3. öffentliche Auslegung**

Planverfasser: Architekt Joachim Gutthann  
Jahnstr. 16  
93093 Donaustauf

Stand: 22.10.2008

# BEBAUUNGSPLAN „OBERE FELDER“ TEGERNHEIM

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### INHALTSVERZEICHNIS

- 0.1 Art der baulichen Nutzung
- 0.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 0.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0.3 Bauweise
- 0.4 Zahl der Vollgeschosse
- 0.5 Firstrichtung
- 0.6 Gebäude
- 0.7 Nebengebäude / Garagen (Carports) / Stellplätze
- 0.8 Einfriedungen
- 0.9 Höhenlage der Gebäude
- 0.10 Bepflanzung öffentlicher und privater Bereiche
  - 0.10.1 Großbaumpflanzung
  - 0.10.2 Baumpflanzung
  - 0.10.3 Straßenwirksame Bepflanzung im Privatbereich
  - 0.10.4 Ortsrandbildende Gehölzpflanzung
- 0.11 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ökologische Ausgleichsflächen
- 0.12 Abstandsflächen
- 0.13 Verkehrsflächen
- 0.14 Lärmschutz

TEXTLICHE HINWEISE

ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN „OBERE FELDER“ TEGERNHEIM

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zuge des Verfahrens wurden die Parzellen P15–P18 zur Parzelle P15 und die Parzellen P11–P14 zur Parzelle P11 zusammengefasst. Dadurch sind die Parzellennummern P12, P13, P14, P16, P17 und P18 in diesem Planstand nicht mehr enthalten!

### 0.1 Art der baulichen Nutzung

WA; allgemeines Wohngebiet gem. §4 (1) BauNVO

### 0.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 0.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß)

GRZ 0,4

Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.  
Bei der GRZ ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% nach §19 (4) BauNVO inbegriffen.

#### 0.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)

P01–P20: GFZ 1,2

P21–P30: GFZ 0,8

### 0.3 Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig (hier max. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung)

D nur Doppelhäuser zulässig

E / D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

R nur Reihenhäuser zulässig

M nur Mehrparteienhäuser zulässig

R / M Reihenhäuser und Mehrparteienhäuser zulässig

(Beachte auch Punkt 0.6 Gebäude)

### 0.4 Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze II (2 Vollgeschosse)  
(siehe Regelschnitte Bebauungsplan)

P01–P10 / P19–P31: E+1+D, ausbaufähiges DG; DG kein Vollgeschoss

P11: E+1, nicht ausbaufähiges DG

P15: E+1+D, ausbaufähiges DG; DG kein Vollgeschoss bei Reihenhausbauung

E+1, nicht ausbaufähiges DG bei Mehrparteienhaus

## 0.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung, die im Bebauungsplan als zwingend vorgeschrieben ist, muss parallel zum Mittelstrich des Zeichens verlaufen. Bei den Bauparzellen mit der Nr. P01-06 und P21-30 darf auch ein Zeltdach zur Ausführung kommen.

(siehe Darstellung im Bebauungsplan)

## 0.6 Gebäude

P01, P02, P04, P06,  
P21-P30:

Pro Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig (hier jedoch maximal als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

P03, P05, P19, P20:  
P07-P10:

Pro Gebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig  
nur Reihenhausbebauung mit maximal 4 Reihenhäusern zulässig

P11:

Pro Reihenhaus ist 1 Wohneinheit zulässig  
nur 1 Gebäude (Mehrparteienhaus mit barrierefreier Wohnung im EG) zulässig

P15:

Für das Gebäude sind insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig  
nur Reihenhausbebauung mit maximal 3 Reihenhäusern

oder 1 Mehrparteienhaus zulässig

Bei Ausführung einer Reihenhausbebauung ist pro Reihenhaus 1 Wohneinheit zulässig (E+1+D, ausbaufähiges Dachgeschoss).

Bei Ausführung eines Mehrparteienhauses sind für das Gebäude insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig (E+1, Dachgeschoss nicht ausbaufähig).

Die benötigte Anzahl der Stellplätze muss für alle Wohneinheiten nachgewiesen werden.

(2 Stellplätze je Wohneinheit lt. Punkt 0.7)

Dachform:

P19, P20:

symmetrisches Satteldach

38° - 44°

P01-P06, P21-P30:

symmetrisches Satteldach  
Zeltdach

38° - 44°

18° - 44°

P07-P10:

symmetrisches Satteldach

38° - 44°

P11:

symmetrisches Satteldach  
Walmdach

18° - 25°

18° - 25°

P15:

symmetrisches Satteldach

38° - 44°(bei Ausführung als Reihenhäuser)

symmetrisches Satteldach

18° - 25° (bei Ausführung als Mehrparteienhaus)

Walmdach

18° - 25°(bei Ausführung als Mehrparteienhaus)

Dachdeckung

kleinteilige ziegelrote Dachelemente

Kniestock

0,25 m

siehe Regelquerschnitt Bebauungsplan  
gemessen von OK Rohdecke (ROK) bis UK Sparren  
an der Aussenkante der Außenwand

Ortgang

Dachüberstand bis 0,50 m zulässig

Traufe

Dachüberstand bis 0,50 m zulässig

Traufseitige Wandhöhe	6,10 m siehe Regelquerschnitt Bebauungsplan, gemessen von der Oberkante der Rohdecke EG (ROK) bis Schnittpunkt der Aussenkante der Außenwand mit der Aussenkante der Dachhaut.
Gebäudeform	Hauptbaukörper im Grundriss als Rechteck Die Traufwandlänge darf den Faktor 1,2 zur Giebelwandlänge nicht unterschreiten. In Parzelle P28 darf das Verhältnis Traufwandlänge zu Giebelwandlänge auf den Faktor 0,8 reduziert werden. Wird in den Parzellen P01-06; P21-30 eine Bebauung mit Zeltdach geplant, so ist diese im Grundriss quadratisch auszuführen.
Gebäudestellung	Die Gebäudestellung ist durch die festgesetzten Firstlinien vorgegeben. Die Hauptfassaden müssen parallel zu den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Firstrichtung wird parallel zur Traufwand festgesetzt.
Gauben	Satteldachgauben mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,70 m <sup>2</sup> sind bei einer Hausbreite (Giebelbreite) < 8,0m nicht zulässig, bei einer Hausbreite (Giebelbreite) >=8,0m zulässig. (max. 2 Stück pro Dachseite) Abstand Dachgaube zur Giebelwand oder zu anderen Aufbauten mindestens 1,25 m (gem. BayBO). Die Gauben werden als Satteldachgauben mit einer dem Hauptbaukörper entsprechenden Dachneigung festgesetzt. Die Firstlinie ist senkrecht zur Hauptfirstrichtung auszuführen und muss mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen.
Zwerchgiebel	Die Zwerchgiebel werden mit Satteldach mit einer dem Hauptbaukörper entsprechenden Dachneigung festgesetzt. Die Dachdeckung ist entsprechend dem Hauptbaukörper auszuführen. Die Firstlinie ist senkrecht zur Hauptfirstrichtung auszuführen und muss mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Die max. Breite der Zwerchgiebel ist mit 30% der Traufwandlänge festgesetzt. Die Traufe ist höhengleich mit der Traufe des Hauptbaukörpers auszubilden und die Außenwand des Zwerchgiebels darf max. 0,7 m über die Baugrenze vortreten.
sonstige Anbauten	Gebäudeteile, insb. Balkone und Erker dürfen nach §23 (3) BauNVO in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen vortreten: maximale Tiefe 2,5 m, maximale Breite 4,0 m.  Parzelle P11 und P15: Bei Ausführung eines Mehrparteienhauses in den Parzellen P11 und P15 sind in der Südfassade jeweils 3 Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m und einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.  <u>Dachneigung und Wandhöhe der Anbauten gemäß Regelquerschnitt.</u>

## 0.7 Nebengebäude / Garagen (Carports) / Stellplätze

P01-P06, P19-P30: P07-P10, P11, P15:	Die Garagen (Carports) sind an den im Plan eingetragenen Flächen zu errichten. Die Garagen (Carports) sind auch innerhalb der Baufenster des Hauptgebäudes zulässig, eine Vorzone vor den Garagen (Carports) zur Straße im Norden von 5 m ist einzuhalten. Es dürfen auf den Parzellen P07-P10, P11 und P15 jeweils maximal nur eine dem Hauptgebäude zugeordnete Anzahl von Garagen (Carports) errichtet werden (2 je Wohneinheit), eine reine Garagen- oder Carportbebauung ist nicht zulässig.
---	--

Die Höhe des Garagenfertigbodens über der Straßenoberkante ist mit +0,15 m anzusetzen. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Gebäude (Garage oder Carport), Dachneigung, Dachdeckung, Dachform, Wandhöhe, Gebäudetiefe und Lage des Baukörpers einer bereits an dieser Grenze bestehenden Garage anzupassen.

Die Garagendächer werden als begrüntes oder bekiestetes Flachdach, leicht geneigtes begrüntes Pultdach mit max. 7° Dachneigung oder Satteldach (Dachneigung 18-44°, Eindeckung wie Hauptgebäude) festgelegt. Sollte am Nachbargebäude bereits ein Garagengebäude mit Satteldach vorhanden sein, so ist die Art der Dachdeckung diesem anzupassen.

Die Carportdächer werden als begrüntes Flachdach oder begrüntes leicht geneigtes Pultdach (DN max. 7°) festgelegt.

#### **Festgesetzte Garagen im Westen (Lärmschutzeinrichtung)**

Westlich entlang der Planstraße A (im Westen des Baugebietes) wird eine Garagenbebauung mit Satteldach festgesetzt. Diese Bebauung dient gemäß dem Schallschutzgutachten der Fa. EBB vom 22.10.2008 als Lärmschutzeinrichtung und ist deshalb zwingend zu errichten. Die Dachneigung wird mit 44° festgesetzt, Eindeckung wie Hauptgebäude. Das Garagenbauwerk ist mit Fertigstellung der Baugebietsentwicklung zu errichten. Das Garagenbauwerk hat zwingend eine Firsthöhe von 4,50 m über dem geplanten Gelände einzuhalten, um die erforderliche Abschirmwirkung zu erzielen. Die Bauart ist mit massiven Wandbaustoff und geputzter Wandoberfläche, sowie Ziegeldeckung im Bereich des geneigten Dachs anzusetzen. (siehe Gutachten EBB)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Garagen und Carports werden als Stellplätze gewertet. Die Garagenvorplätze (Carportvorplätze) werden gepflastert ausgeführt. Die Garagenvorplätze werden nicht als Stellplatz gewertet.

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf 3,0 m im Mittel nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird als mittlere Wandhöhe an beiden Traufseiten (bei Satteldach), bzw. an Trauf- und Firstseite (bei Pultdach) gemessen, von der festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Außenkante der Dachhaut. Bei Ausführung eines Flachdachs ist die Oberkante der Attika an der Außenwandaußenseite maßgebend.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Nebengebäude wie Holzlegen oder Geräteräume sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig bis zu insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück (Bauparzelle). Die Firsthöhe darf 2,70 m nicht überschreiten.

## **0.8 Einfriedungen**

Art der Ausführung:

Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,20 m einschließlich Sockel.

- Straßeneinfriedung: Die Höhe des Sockels beträgt maximal 0,30 m. Zulässig sind Holzzaun aus senkrechten Holzlatten oder Maschendrahtzaun (mit korrosionsgeschütztem Maschendraht). Die Zaunfelder müssen vor den Stützen durchlaufen. Die Stützen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig.
- Rückwärtige Einfriedung und Einfriedung zwischen den Grundstücken: Zwischen den Grundstücken, ist wahlweise ein Maschendrahtzaun (mit korrosionsgeschütztem Maschendraht) oder ein Holzzaun (wie vor beschrieben) als Einfriedung zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen, grelle Farben sind unzulässig. Es gilt das Pflanzgebot und die Pflanzenliste unter Punkt 0.10. Ein Sockel ist hier nicht zulässig.
- Um ein optimal mögliches Lichtraumprofil zu erreichen wird entlang der südlich der Planstraße B gelegenen Parzellen (P07-P10, P11, P15) ein Einfriedungsverbot zur Straße hin festgesetzt.

## **0.9 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe der Erdgeschoß-Fertigfußboden-Oberkante (FOK) über der Straßenoberkante (SOK) wird mit +0,30 m festgelegt.

## 0.10 Bepflanzung öffentlicher und privater Bereiche

### 0.10.1 Großbaumpflanzung

#### Säulenbäume in der öffentlichen Grünfläche im Westen.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend herzustellen, zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind aus nachfolgender Liste 1 zu wählen.

#### LISTE 1

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, H 250 - 300

Carpinus betulus „Fastigiata“                      Säulen-Hainbuche

### 0.10.2 Baumpflanzung

#### Obstbäume in der öffentlichen Grünfläche im Westen.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend herzustellen, zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind aus nachfolgender Liste 2 zu wählen.

#### LISTE 2

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, StU 10-12

Obstbäume von: Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Kirsche, Walnuß

### 0.10.3 Straßenraumwirksame Baumpflanzung im Privatbereich (Hausbäume), II und III. Wuchsordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf Privatflächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend herzustellen, zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sind aus nachfolgender Liste 3 zu wählen.

Pflanzung 1 Stück nachfolgender Liste je Parzelle. Bei Parzelle P03 und P05 2 Stück, bei den Parzellen P11 und P15 3 Stück. Pflanzung auf der straßenzugewandten Grundstücksseite. Planeintrag ist Standortvorschlag.

#### LISTE 3

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Süßkirsche –auch Sorten
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Obstbäume	nur als Halb- und Hochstämme



#### 0.10.4 Ortsrandbildende Gehölzpflanzung auf Privatgrund an den Südgrenzen der Parzellen P21–P30

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend herzustellen, zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzen sind aus nachfolgender Liste 4 zu wählen.

Freiwachsende, mindestens 2-reihige, Wildgehölzhecke. Je Grundstück müssen mindestens 2/3 der betroffenen Grundstücksbreite (Südseite) bepflanzt werden, wobei der Pflanzabstand der Einzelpflanzen innerhalb und zwischen den Reihen max. 1,30 m betragen darf.

Die Pflanzung ist aus einer Mischung der angegebenen Arten herzustellen, wobei mindestens 6 der genannten Pflanzenarten vorkommen müssen.

Mindestanteil einer Art: 10%, maximal 25% der Gesamtpflanzenzahl je Parzelle.

##### LISTE 4

Mindestpflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Salix spec.	heimische Weidenarten, z.B. Salweide, Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

#### 0.11 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ökologische Ausgleichsflächen

Diese Thematik wird im Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen abgehandelt.

#### 0.12 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO.

Garagegebäude sind als Grenzbebauung gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

### 0.13 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden.  
Die privaten Erschließungsflächen (Fußwege und Zufahrten) sind gepflastert auszuführen.

Im Straßenbereich gilt allgemeines Parkverbot.

### 0.14 Lärmschutz

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Baugebiet vom 22.10.2008 ist festzustellen, dass aus dem benachbarten westlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet der zu erwartende Beurteilungspegel unter den Orientierungswerten für WA – Gebiete ( 55 db(A)/tags und 45 db(A)/nachts ) liegt.

Aus diesem Grund sind für diesen Bereich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Minderung der Schallimmission zu treffen.

Anders verhält es sich für den Bereich des südwestlich gelegenen uneingeschränkten Gewerbegebietes.

Hier wurden ohne geeignete Maßnahmen die Beurteilungspegel im Bereich des maßgebenden Gebäudes überschritten.

Es ist deshalb die westlich zwischen dem Bebauungsgebiet und den Gewerbegebieten liegende Garagenreihe (mit Satteldach , Firstrichtung Nord-Süd), zur Minderung heranzuziehen.

Bei Berechnung mit dieser Minderung ist eine Unterschreitung der Beurteilungspegel für das WA – Gebiet festzustellen womit diese Garagenreihe zur Lärminderung erforderlich und festzulegen ist.

Siehe Schalltechnische Untersuchung Fa. EBB, 22.10.2008

# TEXTLICHE HINWEISE

1. Um eine sparsame Verwendung von Grundwasser und Trinkwasserschutz zu erreichen, sollten Zisternen für die Gartenbewässerung eingebaut werden. Um die Grundwasserneubildung nicht zu verhindern, die Kanalisation nicht zu belasten und den Abfluss in den Gewässern nicht zu verschärfen, sollten die befestigten Flächen (Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet werden.

Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die hierzu eingeführten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten (TRENGW) in das Grundwasser zu beachten.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

2. Sollten in diesem Baugebiet Bodenfunde angetroffen werden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg zu verständigen. Die Bauwilligen werden auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. -Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHO, bzw. Art. 37 BayWO zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
4. Neben den zwingenden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksränder mit heimischen Pflanzen (siehe Pkt. 0.10) wird für die inneren Bereiche der Grundstücke die Bepflanzung mit heimischen Pflanzen empfohlen. Darüber hinaus werden direkt am Haus folgende standortgerechte Schlingpflanzen und Wurzelkletterer empfohlen:

#### Schlingpflanzen:

Akebia	Akebie
Aristolocnia durior	Pfeifenwinde
Potygonum aubertii	Schlingknöterich
Clematis in Sort.	Waldrebe
Clematis Hybr.	Waldrebe
Vitis vinifera	Echter Wein

#### Wurzelkletterer:

Campsis in Sort.	Trompetenwinde
Euonymus in Sort.	Spindelstrauch

5. Trassen von Kabeln und Leitungen der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger müssen örtlich genau bestimmt sein. Bei der Bauausführung ist die Beschädigung von Fernmeldeanlagen, Stromleitungen und -kabeln etc. zu vermeiden. Vor der Bauausführung müssen rechtzeitig die Telekom und die REWAG verständigt werden.  
Leitungstrassen dürfen nicht überpflanzt werden. Als Regelabstand sind 2,0 m beiderseits einzuhalten. Auf das Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) wird hingewiesen.
6. Da im Bereich der Kellergründung mit drückendem Schichten- oder Sickerwasser zu rechnen ist, ist anzuraten, die Keller wasserdicht (weiße Wanne, oder gleichwertig) auszuführen.  
Es wird empfohlen zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.  
Ebenso sollte auf Öltanks im Untergeschoss verzichtet werden bzw. diese gegen Aufschwimmen gesichert werden, die elektrischen Hausverteilungen sollten sich ebenfalls nicht im Untergeschoss befinden.  
Zudem ist anzuraten, im Zuge der geplanten Baumaßnahme die örtliche Situation durch ein fundiertes Baugrundgutachten beurteilen zu lassen.
7. Fotovoltaikanlagen erhöhen die Gefährdung der Einsatzkräfte im Einzelfall. Die Einsatzkräfte sind daher auf die Gefahren, welche im Merkblatt „5.07 Fotovoltaik-Anlagen“ der Staatlichen Feuerwehrschnule

Würzburg dargestellt sind, hinzuweisen und entsprechend zu schulen. Die örtliche Feuerwehr sollte über diese Anlagen informiert sein. Die DC-Freisaltstelle sollte sich möglichst nahe am Fotovoltaikanlagenmodul befinden und sicher zugänglich sein. Die Technik (Wechselrichter u. ä.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Auch die AC-Sicherung muss gut zugänglich sein. Vor und nach dem Wechselrichter sollte sich eine Freisaltstelle befinden (Art. 15 BayBO).

8. Bei Neubauten sollte die Anbringung von Rauchmeldern selbstverständlich sein. Die positive Einsatzerfahrung der Feuerwehren zeigt, dass durch die Anbringung von automatischen Brandmeldern mit verschwindend geringem finanziellem Aufwand die Bereiche Personen-, Sach- und Umweltschutz wesentlich verbessert werden können. Auf die Aufklärungsaktion der Feuerwehren über Rauchmelder und das Infoblatt (abrufbar über die Internetseite [www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de)) wird an dieser Stelle hingewiesen.
9. Die Anlieger im Baugebiet müssen durch die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung mit folgenden zeitlichen Einschränkungen rechnen:
  - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr
10. Es muss sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert möglich ist. Kurzzeitige Behinderungen während der Baudurchführung sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.
11. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.
12. Die Wohnwege werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeit zur Abfallentsorgung nicht befahren. Für die Grundstücke, die sich nicht direkt an der Straße (Planstraße B) befinden, sind Müllsammelstellen (nur zur Abholung) vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
13. Eine Versiegelung der Grundstücksflächen ist so gering wie möglich zu halten. Das gesamte Dach- und Hofflächenwasser ist zu sammeln und einer Zisterne auf dem Grundstück zuzuführen. Diese Zisterne kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden. Das Volumen sollte 3,5 – 4 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Der Überlauf der Zisterne ist über einen Sickerschacht oder andere geeignete Maßnahmen (siehe Gutachten Baugrundinstitut Griese) dem Untergrund wieder zuzuführen.

Bei der Behandlung des Niederschlagswassers sowie bei der Bemessung der Versickerung sind die ATV M 153 und ATV A 138 zugrunde zu legen.

Aufgestellt:

Architekturbüro Joachim Gutthann  
Jahnstrasse 16  
93093 Donaustauf

Tel: 09403 / 96 17 43  
Fax: 09403 / 96 17 44  
e-mail: info@gutthann.de

Donaustauf, den 22.10.2008



Anerkannt:

Gemeinde Tegernheim  
Vertreten durch  
Bürgermeister Hirschmann  
Ringstr. 47  
93105 Tegernheim

Tegernheim, den **08. April 2009**



*Hirschmann*

Hirschmann  
1. Bürgermeister