I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise / Zahl der Vollgeschosse
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
6. Maximal zulässige Wandhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.1 (0,8) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.5 0,40 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.7 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

2.8 WH Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden

FH Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden

2.9 Straßenhöhen

OK 330.65 maximal zulässige Straßenhöhe im m über Normal-Null

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise

3.5 Baugrenze
Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

3.7 Firstrichtung festgesetzt

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche, privat. Die Einmündung in die Ringstraße ist mit abgesenktem Bordstein auszuführen.

6.4.1 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

(§ 9 Absatz 1 Nr.12 BauGB)

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung. Zweckbestimmung:

Trafostation

M Abfallentsorgung. Stellflächen für Mülltonnen. Eine Einfriedung zur öffentlichen Straße hin ist nicht zulässig.

15. Sonstige Planzeichen

15.3 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen.

15.5 Mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten aller Eigentümer, Bewohner und Besucher der Parzellen 1, 2, 9 und 10 sowie einem Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer der Parzellen 1, 2, 9 und 10 zu belastende Flächen.
Das Geh- und Fahrtrecht sowie das Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer, Bewohner und Besucher der Parzellen 1 und 2 endet an der westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 10.

15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altlastenverdachtsfläche (Bauschutt, Ziegel- und Betonstücke)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: Flurnummern 157,158, 159, 159/1, 159/2, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4 , 2908, 2908/1, 2908/2 und 2909/1 der Gemarkung Tegernheim

15.14 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 05/2019)

16.1 Flurgrenze

16.2 Grenzstein

16.3 2918 Flurstücksnummer

16.4 Gebäudebestand

17. Sonstige Darstellungen

17.1 6.0 Maßangaben

17.2 1 Parzellennummerierung

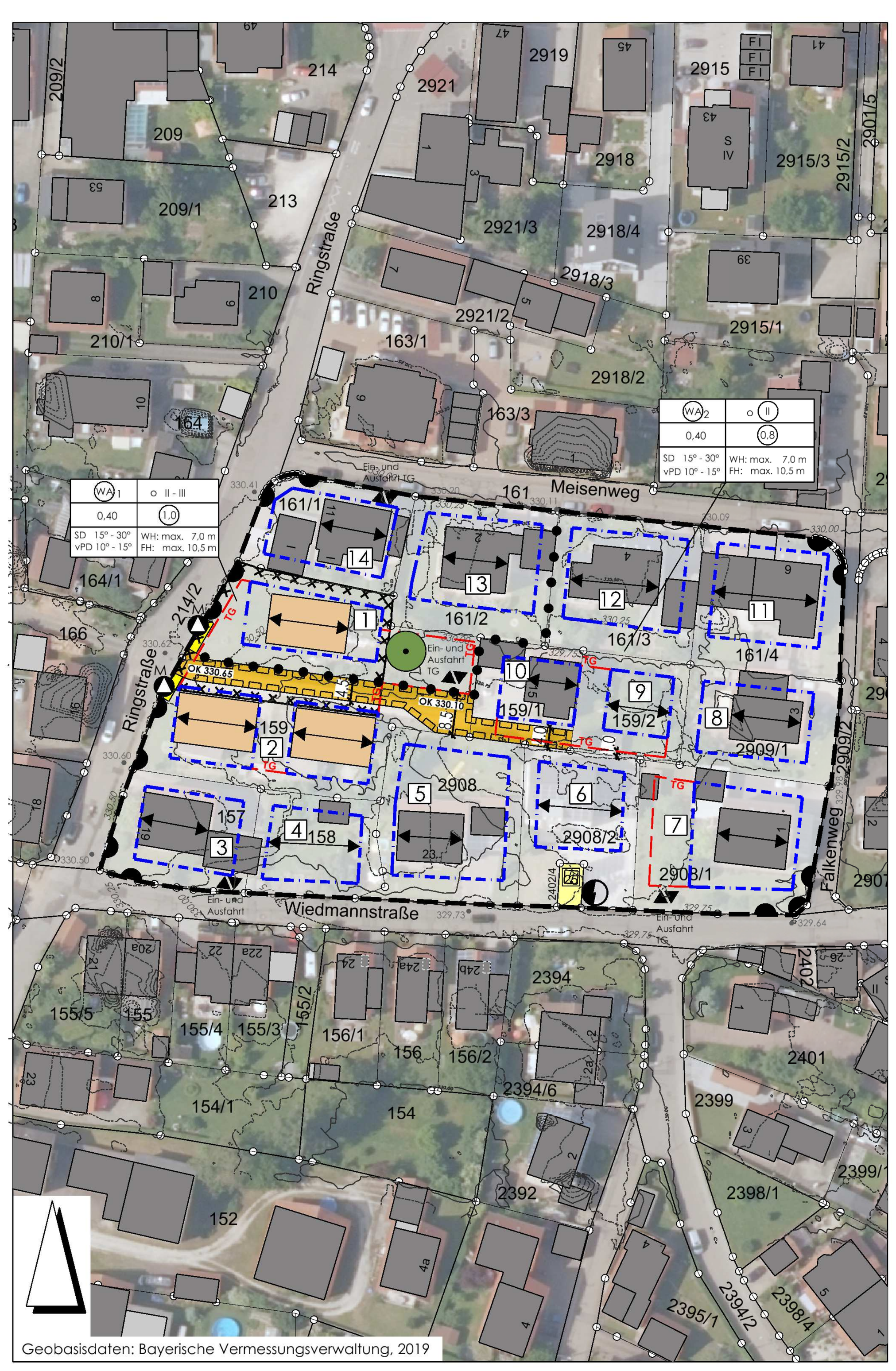
17.3 Gebäudekörper. Unverbindliche Darstellung.

17.4 —330,25— Höhenschichtline 25 cm, Auswertung DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 2020

17.5 330.62 Höhe Straßenoberkante. Bestand 2020.

17.6 Baum Bestand

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2019

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Art der baulichen Nutzung

0.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
allgemein zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4.

1.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): WA 1: 1,00; WA 2: 0,80

1.3 Anzahl der Wohneinheiten

Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude: maximal 4 Wohneinheiten.

Von der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten können Ausnahmen erteilt werden, soweit zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen untergebracht werden. Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise / Abstandsflächen

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Einzelhäuser: Zulässig auf allen Parzellen.
Doppelhäuser: Zulässig auf den Parzellen 1 - 8 sowie 10-14.
Reihenhäuser: Zulässig auf den Parzellen 1, 2 und 10.

Abstandsflächen: Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Tegernheim verwiesen.

2.2 Tiefgaragen

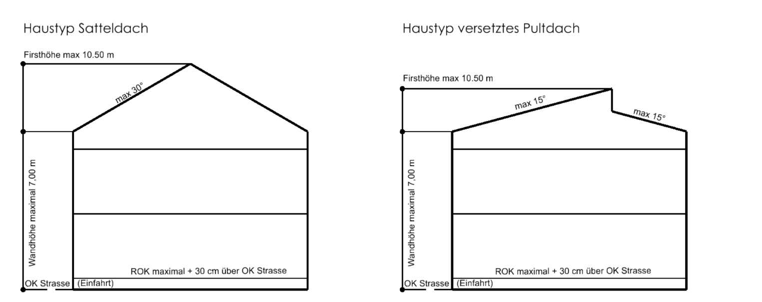
Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen (siehe planliche Festsetzung I 15.3) zulässig.
Tiefgaragen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig sofern sie nicht Bestandteil von Gebäuden sind.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Zulässige Wandhöhe:
Zulässige Wandhöhe: WA 1: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.
WA 2: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.
Zulässige Firsthöhe: WA 1, WA2: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,5 m.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Für die Parzellen 1, 2, 9 und 10 gilt als unterer Bezugspunkt die Straßenoberkante der privaten Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt gemäß planlicher Festsetzung I 6.1.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (ROK) darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der privaten Verkehrsfläche, gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt, liegen



2.3.2 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist in Ost-West-Richtung festgesetzt.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15°- 30° Dachneigung sowie versetztes Pultdach (vPD) mit 10° - 15° Dachneigung. Bei versetzten Pultdächern darf der vertikale Versatz maximal 1,0 m betragen und muss sich im mittleren Drittel des Daches befinden. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO sind Satteldächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

2.3.4 Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtfläche von maximal einem Drittel der Dachfläche zulässig. Art. 30 Absatz 5 BayBO ist zu beachten.

2.3.5 Dacheindeckung:
In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich kleinformatige Pfannen oder Ziegel.

2.3.6 Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Art. 30 Absatz 5 BayBO ist zu beachten.

2.3.7 Anpassungsgebot bei Doppelhäusern: Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Zahl der Vollgeschosse sowie dieselbe Dachform zu wählen.

2.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,0 m im Mittel
Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.

2.5 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung.
Werden nach Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise mehr als vier Wohneinheiten zugelassen, so sind zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen unterzubringen. Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen."

2.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen und Hecken. Unzulässig sind hier Mauern, Gabionen oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Höhe darf hier maximal 1,2 m bezogen auf die Straßenoberkante betragen.
An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen: Die Art der Einfriedung ist frei wählbar. Innerhalb der ersten 3 m vom öffentlichen Straßenraum aus darf die Einfriedung (auch pflanzliche Einfriedungen) ebenfalls nur 1,2 m hoch (bezogen auf die Straßenoberkante) sein. Im übrigen Bereich bis zu 2 m bezogen auf das Urgelände.

2.7 Beleuchtung

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

3. Flächenbefestigungen

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und -zufahrten sowie Feuerwehrzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

4. Geländemodellierungen

4.1 Straßenhöhen

Die Straßenoberkante der Erschließungsstraße für die Parzellen 1, 2,9 und 10 darf die maximal zulässige Geländehöhe gemäß planlicher Festsetzung I 2.9 nicht überschreiten.

4.2 Auffüllungen

Geländeauffüllungen sind bis maximal 0,30 m über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keine Geländeveränderungen entlang der Grundstücksgrenzen). Sofern beide Nachbarn ihr Einverständnis geben, ist eine gemeinsame Auffüllung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein Laubbaum II. Wuchsordnung oder alternativ ein Obstbaum als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Mindestpflanzgröße Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.
Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig, die für den Straßenraum geeignet sind.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.2 Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

5.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude..

6. Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Zur Bemessung der Versickerungsanlage sollte am geplanten Standort ein Sickerversuch durchgeführt werden. Näherungsweise kann ein Kf-Wert von 1 x 10 -5 m/s verwendet werden. Die Versickerungsanlage ist im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 (DWA A 138) und in ihrer Dimensionierung so zu bemessen, dass Regenereignisse bis zu einem 30 jährlichen Regen schadlos auf dem eigenen Grundstück gehalten und anschließend versickert werden können. Dies ist durch den Bauherrn mittels einer Berechnung nach oben genannter DIN im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die Entwässerung nachzuweisen.

Im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ist aufgrund des geringen Abstands zwischen MHGW (mittlerer jährlich höchster Grundwasserstand 328,12 m üNN) und Geländeoberkante, grundsätzlich eine Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone nach den anerkannten Regeln der Technik vorzuziehen. Ist dies nicht möglich, so müssen Rigolen verwendet werden. Sickerschächte sind unzulässig.
Auf jeden Fall ist zwischen dem MHGW und der Unterkante der Versickerungsanlage ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten (siehe Punkt 6 TRENGW). Sollten die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg zu beantragen. Durch undefinierte Auffüllungen zu versickern ist verboten. Deshalb ist bei den Parzellen 1 und 2 aufgrund der dortigen Auffüllungen ein Bodenaustausch vorzunehmen oder die Auffüllung bezüglich ihrer Tauglichkeit als nicht umweltgefährdendes sickerfähiges Material zu testen. Beim Austausch ist schwach kiesiger, schwach schluffiger Sand einzubauen.

7. Kinderspielplätze

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten, sie beträgt in der Regel 1,5 m² je 25 m² Wohnfläche, mindestens jedoch 60 m². Kinderspielplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks gemäß Art 7 BayBO Abs. 2 errichtet werden. Die Fläche ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Rettungswege

Beträgt die Höhe des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m, so ist ein zweiter baulicher Rettungsweg nachzuweisen.

2. Belange der Denkmalpflege

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Vorhandensein kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Artikel 8 Absatz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. Grenzabstände bei Bepflanzungen

Sämtliche Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

4. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

5. Brandschutz

Feuerwehrzufahrt:
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen. Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden zu errichten.

Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein (Art. 30 Abs. 5 BayBO).

6. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Eigenversorgungsanlagen sind vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Tegernheim zu informieren.

7. Hinweise der Wasserwirtschaft

Im nördlichen Bereich der Parzelle 1 und 2 liegt eine Altlastenverdachtsfläche. Der Eigentümer/Bauherr hat auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Hebung, Lagerung und Entsorgung der Altlasten zu sorgen.
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Regensburg bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.
Belasteter Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (natürlich abfließendes Wasser, kein Abwasser) darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für tiefer liegende Grundstücke verändert werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Nachdem teilweise mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Vegetations- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Nach Fertigstellung von Neubauvorhaben und wesentlichen Veränderungen im Bestand ist zu prüfen, ob die Abwasserabgabeerklärungen (Niederschlagswasserabgabeerklärung im Trennsystem bzw. Niederschlagswasserabgabe im Mischsystem angepasst werden müssen (vgl. https://dabay.bayern.de).

Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers (= Schmutzwasser - § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG, durch häuslichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser - und Niederschlagswasser - § 54 Abs 1 Nr. 2 WHG, von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser, welches zu Abwasser zählt) einschließlich des Fäkalschlamms innerhalb und außerhalb des Grundstücks muss gesichert sein (Art. 41. Abs. 1 BayBO).
Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, eventuell zulässige Keller wasserdicht (Weiße Wanne) und auftriebssicher auszuführen (DIN 18195). Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfürkönnen auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.
Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 20 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall sind auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt in einer Hochwasserrisikofläche, die bei einem extremen Hochwasserereignis der Donau (HQ extrem) überflutet wird.

Grund und Schichtenwasser:
Nachdem mit teilweise hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß§49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser hingewiesen. Bauwasserhaltungen bedürfen gemäßArt. 70 Absatz 1 Nr. 3 BayWG der Erlaubnis.

8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden und in diversen Publikationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu finden. Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden-Mieten sind zur ausreichenden Sauerstoffversorgung maximal 2 m hoch bei einer Basis von maximal 5 m Breite aufzuschütten.

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frostharten Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltene Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden

9. Abwasserentsorgung

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

10. Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der Parzellen 1 und 2 sind auf den im Plan eingetragenen Flächen für die Müllentsorgung bereitzustellen. Die Behälter für Parzelle 9 und 10 sind auf dem gepflasterten Randbereich der Ringstraße vorderhalb der eingezeichneten Flächen für die Müllentsorgung außerhalb der Parkflächen bereitzuhalten.

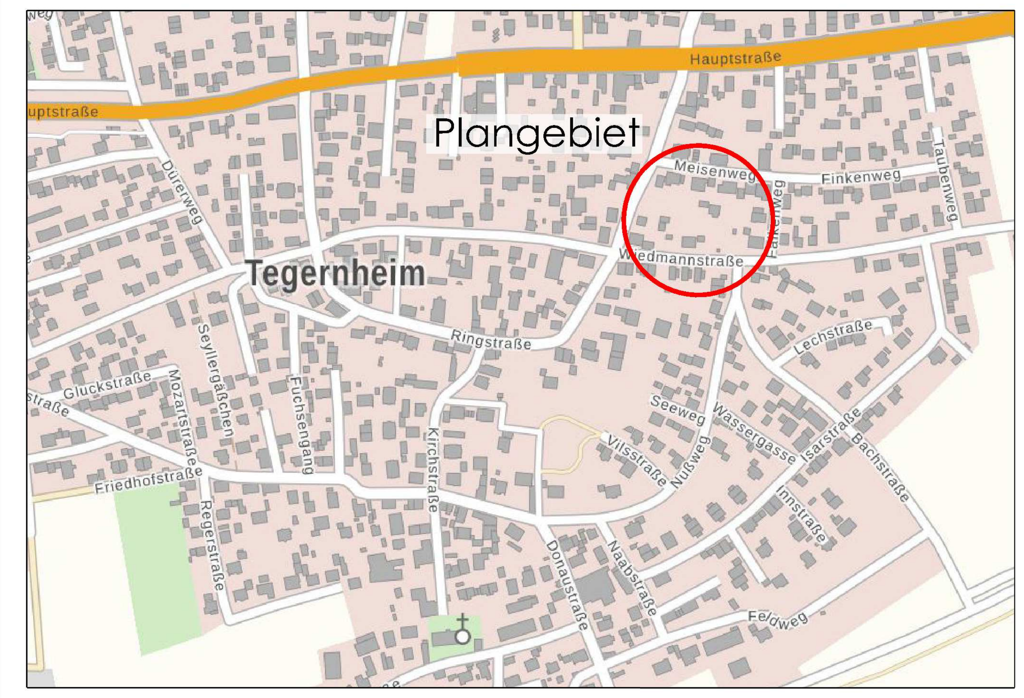
11. Kampfmittel

Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, vor Beginn von Bauarbeiten Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit durchzuführen und diese sicherzustellen.

12. Unterbau befestigter Flächen

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von befestigten Flächen, Straßen und Wegen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „„Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern""- Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 hat in der Zeit vom 14.05.2020 bis 11.06.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 hat in der Zeit vom 08.05.2020 bis 11.06.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

Tegernheim, den __.__.____

....
M. Kollmannsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Tegernheim, den __.__.____

....
M. Kollmannsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten undüber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Tegernheim, den __.__.____

....
M. Kollmannsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

mks Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA "ÖSTLICH DER RINGSTRASSE"

PLANART **Satzung**	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT | PROJEKT Gemeinde Tegernheim, Bebauungsplan WA "Östlich der Ringstraße"	PROJEKTNUMMER 2019–50
	BAUABSCHNITT -
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Tegernheim, Ringstraße 47, 93105 Tegernheim	LANDKREIS | STADT Regensburg
	REGIERUNGSBEZIRK Oberpfalz
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Östlich der Ringstraße"	MAẞSTAB 1 : 1.000
	PLANGRÖẞE 76.5 x 82 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
al	al	29.07.2021	Althammmer

Bayerische Architektenkammer, Landschaftsarchitekt, 175 420