

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

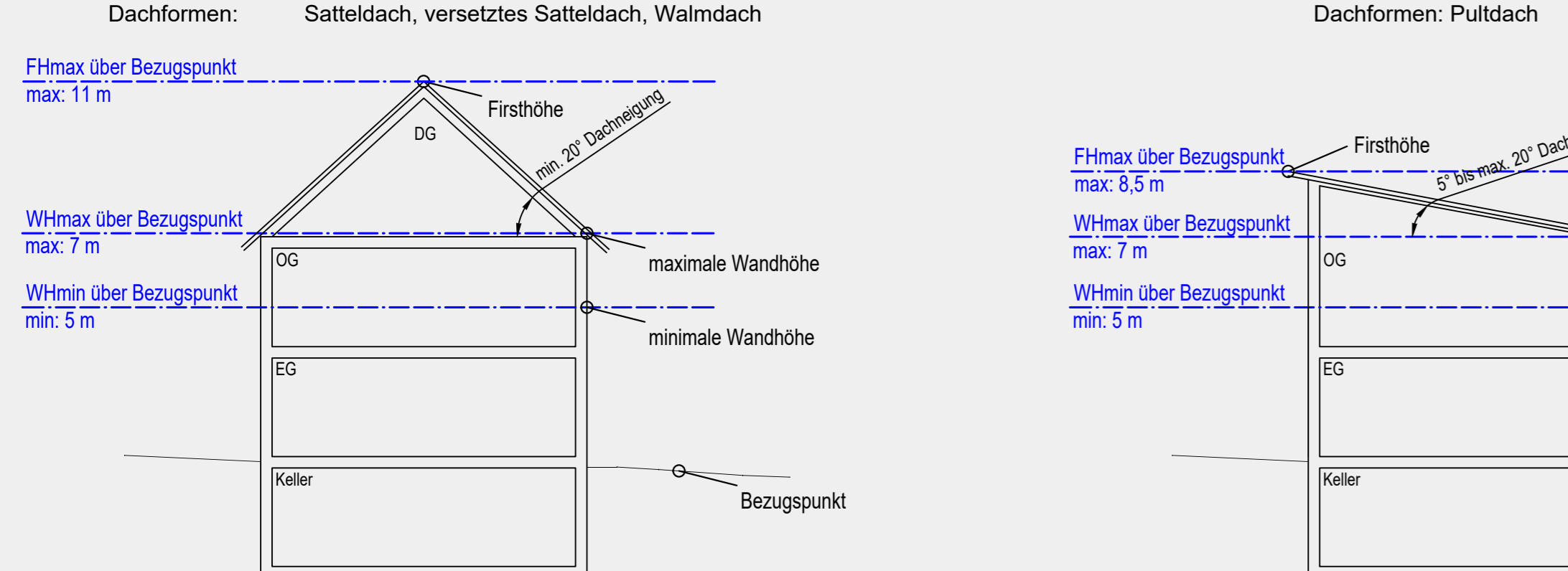
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Füllschema der Nutzungsschablone
- Grundflächenzahl (GRZ)**

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	offene Bauweise
minimale Wandhöhe über dem zugewiesenen Bezugspunkt	maximale Wandhöhe über dem zugewiesenen Bezugspunkt
maximale Firsthöhe über dem zugewiesenen Bezugspunkt bei Pultdächern gilt eine abweichende maximale Firsthöhe (siehe 3.2 der textlichen Festsetzungen)	
- Dachformen: Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Pultdach (PD)**

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- TB 2**
 Bezeichnung der Bebauungsplanteilflächen zur Zuweisung der Höhenbezugspunkte innerhalb des Baugebietes
- Bereich in dem ausnahmsweise keine Mindestbaugrundstücksgröße vorgegeben ist, soweit alle Voraussetzungen von 5.1 der textlichen Festsetzungen eingehalten werden.
- Flurkarte mit Flurstücksnummern

ERLÄUTERUNGEN (REGELBEISPIEL):



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Tegernheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ für den Bereich nördlich der Hauptstraße, zwischen der Bayerwaldstraße, der Weinbergstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Jurastraße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.09.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke bzw. Teile davon:
 215, 215/1, 215/2, 217, 217/1 - 217/4, 218 - 221, 221/1, 221/2, 221/3, 226, 226/1, 226/3, 226/4, 226/7 - 226/19, 226/23, 226/27 - 226/30, 226/33, 226/34, 229, 229/2 - 229/7, 230, 230/2, 230/3, 231, 231/1, 231/2, 231/4, 232, 233, 233/1, 233/2, 235, 235/1, 235/2, 237, 237/1, 238, 238/1, 238/4 - 238/7, 241/1, 241/2, 241/5, 241/6, 243, 243/1, 244, 246, 247, 247/1, 247/2 - 247/9, 247/12, 303, 303/1, 303/2, 303/3, 303/11, 304, 304/1, 305, 305/1, 305/3, 305/4, 305/5, 307, 307/1, 307/2, 310, 312, 312/1, 312/2, 314, 315, 315/1, 316, 318/1, 318/2, 318/3, 321, 323, 324, 326/1, 327/1, 327/2, 328, 329, 330, 330/1, 330/2, 331, 331/1, 331/2, 331/3, 332, 332/2, 332/3, 332/4, 334, 334/1, 334/3, 336, 336/1 - 336/5, 341, 2932, 2932/2, 2932/3, 2932/4, 2936.

§ 2 Art des Bebauungsplans und rechtliche Bewertung von Bauvorhaben

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folglich danach, ob alle Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten sind. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gelten im Übrigen die Regelungen des § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile dieser Satzung

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

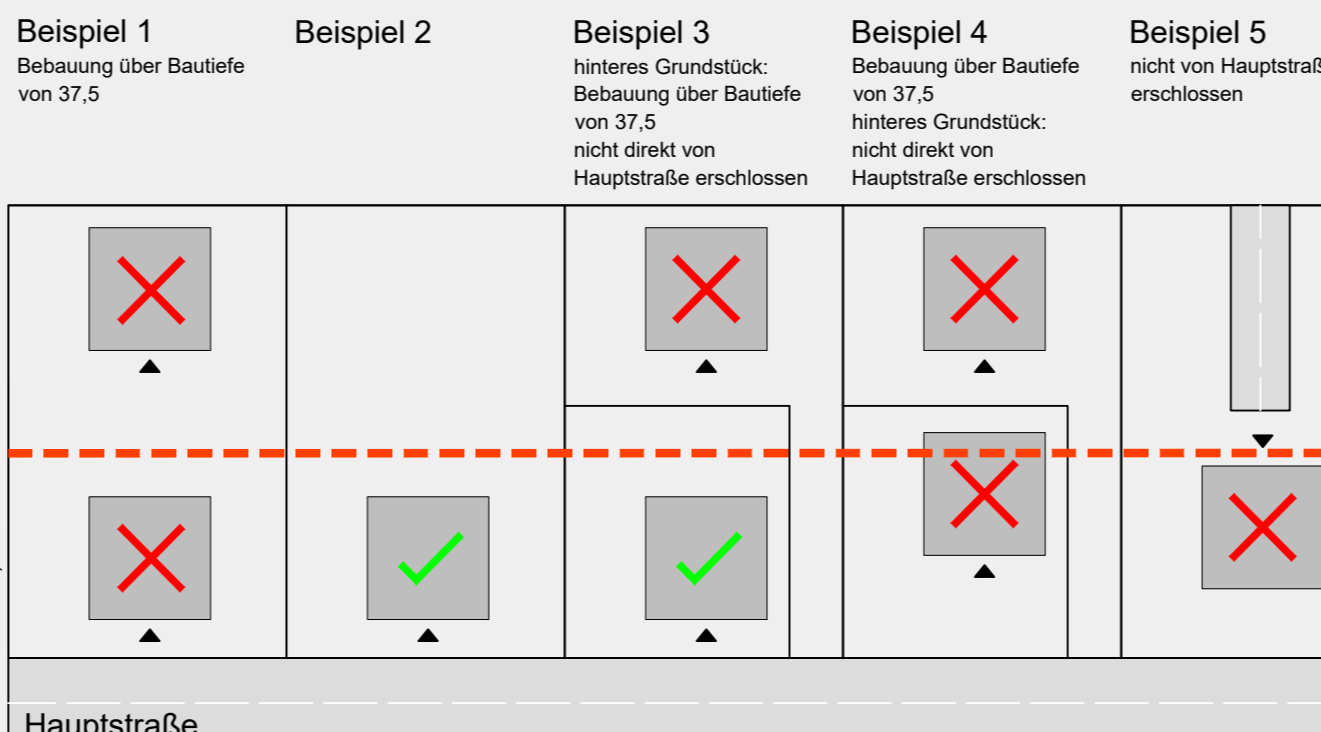
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl**
 1.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
 1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zum 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichend wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, die eine Mindestüberdeckung von 1 m vorweisen, hiervon ausgenommen sind und nicht angerechnet werden.
- 1.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungsperiode am 14.10.2020) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:**
 1.3.1 Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 1.3.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen nach 7.2 eingehalten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung - Höchstmaß für die Grundfläche der Gebäude**
 2.1 Das absolute Höchstmaß für die Grundfläche je Gebäude wird auf 220 m² begrenzt. Garagen und sonstige Nebengebäude sind beim Höchstmaß für die Grundflächen der Gebäude nicht zu berücksichtigen.
 2.2 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungsperiode am 14.10.2020) die festgesetzte Grundfläche überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
 2.2.1 Bauliche Änderungen sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
 2.2.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Festsetzungen nach 7.2 eingehalten werden.
- 3. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen**
 3.1 Die traufseitige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude darf eine Höhe von 7 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Zusätzlich darf eine Wandhöhe von 5 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt, gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, nicht unterschritten werden. Diese Regelungen gelten ebenfalls für die Traufseite bei Pultdächern.
 3.2 Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf eine Höhe von 11 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Hauptgebäuden mit Pultdächern darf die Firsthöhe eine Höhe von 8,5 m über dem zugewiesenen Bezugspunkt nicht überschreiten.

Voraussetzung für Ausnahmen von der Mindestbaugrundstücksgröße (Festsetzung 5.1)

Hinweis: ein rotes X bedeutet nicht, dass die Errichtung eines Gebäudes in dieser Form nicht möglich ist, lediglich eine Ausnahme von der Mindestbaugrundstücksgröße ist ausgeschlossen.



- 3.3 Zuweisung Bezugspunkte:**
 TB1: BZP 1 = 331,0 m NHN
 TB2: BZP 2 = 331,0 m NHN
 TB3: BZP 3 = 331,1 m NHN
 TB4: BZP 4 = 330,9 m NHN
 TB5: BZP 5 = 331,0 m NHN
 TB6: BZP 6 = 330,5 m NHN
- 3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungsperiode am 14.10.2020) von der festgesetzten Wand- und Firsthöhe abweichen, gilt, dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Wand- und Firsthöhe nicht erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.**
- 4. Bauweise**
 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauGB als offene Bauweise festgesetzt.
- 5. Zahl der Wohnungen, Mindestbaugrundstücksgröße**
 Je Wohnung in Wohngebäude wird ein Mindestmaß für die Größe des Baugrundstücks von 120 m² festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Mindestbaugrundstücksgröße erforderlich, sofern
 - das Baugrundstück im Teilbereich TB 6 liegt,
 - und das Baugrundstück direkt von der Hauptstraße erschlossen ist (keine Hinterliegergrundstücke)
 - und eine Bebauung auf dem Baugrundstück, ohne Berücksichtigung von Nebengebäuden und Garagen, nicht über eine Bauleiste von 37,5 Metern, bezogen auf die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Hauptstraße, hinaus reicht.
- 5.2 Bei Gebäuden die hauptsächlich dem Wohnen dienen gelten die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.**
- 5.3 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beginn der Veränderungsperiode am 14.10.2020) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gilt, dass bauliche Änderungen weiterhin zulässig sind, sofern die Zahl der Wohnungen nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.**
- 6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
 6.1 Dachformen: zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer sowie Walmdächer. Bei Walmdächern ist eine Mindestlänge des Firsts von 2,0 m einzuhalten. Bei versetzten Satteldächern ist ein maximaler vertikaler Versatz von 1,0 m zulässig. Der vertikale Versatz bei versetzten Satteldächern ist mittig der Giebelwand zu positionieren.
 6.2 Dachflächen von Satteldächern, versetzten Satteldächern, sowie Walmdächern sind mit einer Dachneigung von mind. 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Dachflächen von Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 5° bis 20°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 6.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind neben dem Dachformen aus 6.1 auch Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Dies sind jedoch, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung 7.4).
 6.4 Toile Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig. Mauern, Gittermatten, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Sichtschutzelemente sind an bis zu 30 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze, jedoch mit max. 8 m Länge je Grundstücksgrenze und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Für lebende Einfriedungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht (ebenefalls max. 2 m hoch - siehe Broschüre „Rund um die Gartengrenze“ im Anhang an die Begründung). Die Höhenfestsetzung bezieht sich jeweils auf das natürliche Gelände. Entlang der Hauptstraße können Ausnahmen erteilt werden, soweit diese aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sind. Die Erforderlichkeit ist Gutachterlich nachzuweisen.
- 6.5 Bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten und mit einer Böschungseigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keine Geländeänderung entlang der Grundstücksgrenzen). Ausnahmsweise können gemeinsame Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenzen zugelassen werden.**
- 6.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern von Hauptgebäuden sind ohne Aufständerung zu errichten. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständerung zulässig.**
- 6.7 Die Flächen von Werbeanlagen sind pro Gebäude auf 8 m² beschränkt. Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie die Kante der Gebäude nicht überragen. Auf Dächern sind freistehende oder auf die Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.**
- 6.8 Werden durch eine private Zufahrt mehr als 4 VE erschlossen, so muss die Zufahrt über eine Breite von mindestens 4 m und max. 6 m verfügen. Im Einfallbereich hat eine Aufweitung auf 5 m zu erfolgen. Es ist eine geeignete Vordringlichkeit vorzusehen. Die Zufahrt ist versickerungsfähig zu erstellen.**
- 6.9 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, sie beträgt in der Regel 1,50 m² je 25 m² Wohnfläche, mindestens jedoch 60 m². Für Kinderspielfelder ist eine Mindestbreite von 3,0 m einzuhalten. Kinderspielfelder können auch auf dem eigenen Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks gemäß Art. 7 BayBO Abs. 2 errichtet werden.**
- 7. Grünordnung**
 7.1 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind auf Errichtungs- und Stellplatzflächen, notwendige bauliche Strukturen (z. B. Kiestrafen) sowie dauerhaft als private Anbaufläche für Gemüse, Kräuter oder Obst genutzte Flächen, als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerschichten mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Ein dauerhaftes Abmuhen bzw. Abkieben dieser Flächen ist nicht gestattet.
 7.2 Private Grünflächen, also Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zugewegungen oder Nebenanlagen, die auf Zufahrten zu begrünen, sind zu begrünen, wobei der Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück mindestens 30% zu betragen hat. Mit Rasenflurpflaster, Rasengittersteinen, wasserbündende Decke befestigte Flächen sowie Stellplätze jeglicher Art, gelten nicht als Grünfläche.
 7.3 Bei Errichtung neuer Bebauung sowie bei Erweiterung der Hauptnutzung ist je volle 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbäumchen, Obstbaum gemäß Anleihe auf dem Planblatt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Die so gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bestandeshölzer jeglicher Art ab einem Stammumfang von mind. 12 cm können diesem Maß angeordnet werden.
 7.4 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Bei Errichtung neuer Bebauung sind Flachdächer und fach geneigte Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen, sowie von verbindenden Dächern zwischen Haupt- und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 5°, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 7.5 Anleiste:
 Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
 Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: mind. 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus, Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Fraxinus alba	Faulbaum
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus	Traubeneiche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Sorbus torminalis	Elsebeere
Tilia cordata	Winterlinde

HINWEISE

- 1. Denkmalschutz:**
 Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Stellplatzsatzung:**
 Für die erforderliche Anzahl und sonstigen Anforderungen zur Errichtung von Stellplätzen wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 3. Abstandsflächenatzung:**
 Die Abstandsflächen sind nach der Abstandsflächenatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

- 4. Baumpflanzungen:**
 Die Baumpflanzungen sollten aufgrund der besseren Anwuchsbedingungen vorzugsweise zwischen 1. November und 23. Dezember stattfinden. Eine Frühjahrspflanzung zwischen 1. März und 15. April ist auch möglich.
- 5. Pflanzabstände:**
 Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3) zu beachten.
 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- 6. Niederschlagswasserversickerung:**
 Gesammeltes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort über den belebten Oberboden zu versickern. Hierzu ist die Versickerungspflicht nach § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Tegernheim zu beachten.
 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserrichtlinienverordnung (NWFreiV) sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.
 Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 4 Abs. 1 Bayer. Bauordn. § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.
 Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
 Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen wird eine Dichte und auftriefersichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Zudem wird bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterteile der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Gelände-höhe bzw. Straßenebenkante zu legen.
- 7. Grundwasser**
 Es ist mit einem geringen Grundwasseranfruchtungsabstand zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen. Ist absehbar, dass bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Regensburg zuvor mitzuteilen (§49 WHG).
 8. **Zisternen**
 Zur Wasserspeicherung wird, soweit eine Versickerung geologisch möglich ist, dringend die Anlage einer Zisterne mit Versickerung des überschüssigen Wassers empfohlen.
 9. **Bodenschutzrecht:**
 Sollten sich beim Erdraushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Ausbuchtungsmaßnahme zu unterbreiten und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdraushub ist z. B. in dichtem Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
 10. **Kampfmittel und Altlasten:**
 Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt. Ein Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da die Gemeinde Tegernheim gerade im Bereich Am Hohen Sand bombardiert wurde. Jeder Eigentümer ist selbst für die Kampfmittelfreiheit seines Grundstückes verantwortlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Hochwasser:**
 Das gesamte Plangebiet wird bei einem extremen Hochwasserereignis der Donau (HQ_{1000m}) überflutet.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Bauausschuss der Gemeinde Tegernheim hat in der Sitzung vom 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.**
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.**
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Vorentwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.**
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 beteiligt.**
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2022 bis 08.07.2022 öffentlich ausgestellt.**
- 6) Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2022 den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2022 als Satzung beschlossen.**
- 7) Ausgefertigt**

Tegernheim, den

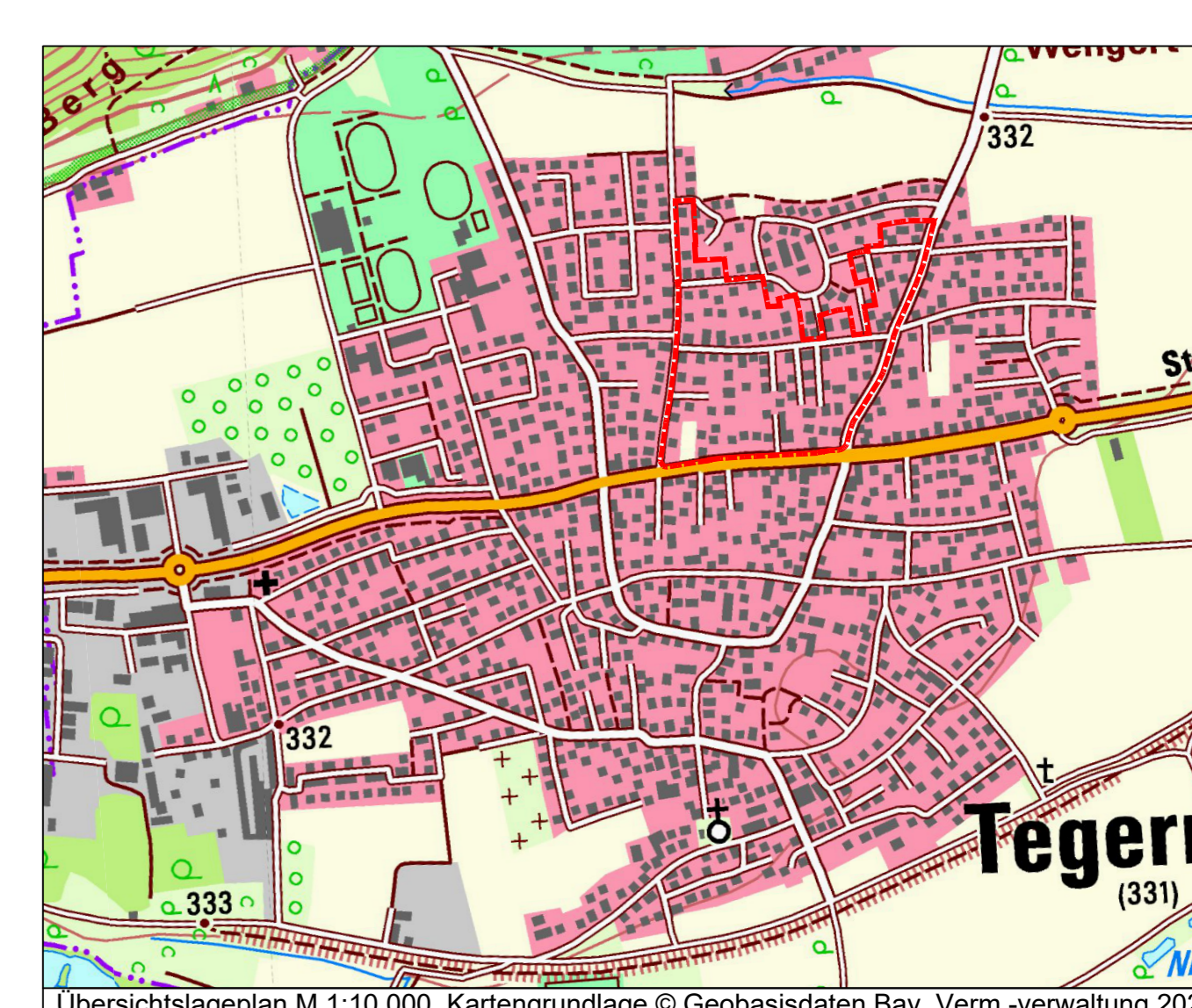
(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Tegernheim, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Gemeinde Tegernheim
 Ringstraße 47
 93105 Tegernheim

Bebauungsplan "Nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwald- und Weinbergstraße" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	mittle Änderung	Datum der Planfassung	Plan Nr.:
DIN A0	22.09.2022	22.09.2022	1115 - 3

Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

Beauftragter:
 Jochen Ehrhart
 Adrian Meier
 Nicolas Schmalzer

Planungszustand:
 TB | MARKERT
 Stadtplaner | Landschaftsarchitekten

Info: 0911 99876-0
 Fax: 0911 99876-54
 info@markert.de
 https://www.markert.de