

Ausfertigung

Satzung

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Am Mittelberg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. mit § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat der Gemeinderat den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Mittelberg“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus

- 1) dem Satzungstext
- 2) dem zeichnerischen Teil als Anlage 1 der Satzung
- 3) den Regelquerschnitten zur Festsetzung als Anlage 2
- 4) der Legende zur Festsetzung als Anlage 3
- 5) der Begründung zur Satzung

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan M 1/1000 in der Anlage 1 dargestellt

§ 3

Zulässige bauliche Nutzung

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB).

§ 4 Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen sind im Lageplan M 1/1000 in der Anlage 1 dargestellt, die Planzeichen sind in der Legende Anlage 3 erklärt.

§ 5 Textliche Festsetzungen

A. Bauliche Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Summe aller versiegelten Flächen auf einem Grundstück – Hauptnutzung und Nebennutzung (Wohngebäude und alle Nebenanlagen) - darf nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche betragen. Bei Teilung von Grundstücken gilt dies für alle entstehenden Teilflächen.

Baufenster und die zulässigen Bautypen mit Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet wird eine GRZ von 0,26 festgesetzt. Entsprechend § 19 BauNVO sind Grundflächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige GRZ darf durch die bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % auf eine maximale GRZ von 0,4 erhöht werden.

Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Baufenster und die zulässigen Bautypen mit Wandhöhen sind im Plan festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen werden keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Für Garagen mit integrierten Nebenanlagen/Gebäuden gilt das Grenzbaurecht der BayBO. Nebenanlagen bis 50 m² sind auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der Grenzabstände gem. BayBO zulässig.

Windkraftanlagen sind unzulässig.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen von Bauanträgen sind durch einen Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück die versiegelten Flächen einzutragen. Der Nachweis einer maximalen Versiegelung von 0,4 ist zu führen. Bei Grundstücksteilungen ist der Freiflächengestaltungsplan auf das Urgrundstück zu beziehen und der Nachweis der maximalen Versiegelung von 0,4 auch durch die Freiflächengestaltungspläne der entstandenen Teilgrundstücke nachzuweisen.

B. BAULICHE GESTALTUNG

BAUTYP

Im Baugebiet sind drei Bautypen möglich. Die Bautypen sind in Anlage 2 als Regelquerschnitte erläutert:

BAUTYP A 1 und A 2: E+D mit Satteldach $40^\circ \pm 4^\circ$ und U + E mit Satteldach $40^\circ \pm 4^\circ$ (bei stärkeren Hangneigungen).

Max. zwei Geschosse, wobei Erdgeschoss E bzw. Untergeschoss U und Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss E als Geschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Geschoss.

Bei diesem Bautyp ist im Bereich des südlichen, flachen Hangbereiches eine Wandhöhe von maximal 4,50 m zulässig (Bautyp A 1).

Im Bereich des nördlichen, steilen Hangbereiches ist eine Wandhöhe von maximal 6,00 m zulässig (Bautyp A 2).

Ein Kniestock darf die Höhe von 1,00 m (gemessen von Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren an der Außenwand) nicht überschreiten. Siehe hierzu § 6 der Satzung – Hinweise.

BAUTYP B 1 und B 2: E + I / U + E mit Satteldach $20^\circ \pm 4^\circ$

Zwei Geschosse, wobei Erdgeschoss E und Obergeschoss I als Geschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Geschoss.

Bei diesem Bautyp ist im Bereich des südlichen, flachen Hangbereiches eine Wandhöhe von maximal 6,00 m zulässig (Bautyp B 1).

Im Bereich des nördlichen, steilen Hangbereiches ist ebenfalls eine Wandhöhe von maximal 6,00 m zulässig (Bautyp B 2).

BAUTYP C: E + I / U + E mit Walm- oder Zeltdach $20^\circ \pm 4^\circ$

Max. zwei Geschosse, wobei Erdgeschoss E und Dachgeschoss D als Geschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Geschoss.

Dieser Bautyp ist nur im Bereich des südlichen, flachen Hangbereichs mit einer Wandhöhe von maximal 6,00 m zulässig (siehe Regelbeispiel Anlage 2).

Die Wandhöhe wird als maximal zulässige Wandhöhe gemessen an der straßenseitigen Außenwand zwischen dem

- Schnittpunkt der Außenwand Außenseite mit der Dachhaut an der Traufe und dem
- Schnittpunkt der bestehenden Geländeoberkante mit der Außenwand.

DÄCHER

Die Dacheindeckung ist in roten bzw. rotbraunen Tönen in kleinformatischen Dachplatten auszuführen. Alternativ sind graue Töne zulässig. Beim Einsatz von Solaranlagen ist ein Dachrand von mind. 1,00 m erforderlich.

Die Dächer sind bei den Bautypen A (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von $40^\circ \pm 4^\circ$ auszubilden. Ein Kniestock ist hier bis zu 1,00 m (FOK DG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand – Außenhaut Dach) zulässig.

Dachausbauten mit Satteldachgauben in einer Breite von max. 1,30 m sind zulässig. Sie müssen vom Dachrand einen Abstand von mindestens 3,0 m aufweisen und dürfen untereinander einen Abstand von 2,50 m nicht unterschreiten (Achsabstand Gauben).

Zwerchgiebel mit Satteldach in analoger Neigung zum Hauptdach sind zulässig, wenn ihre Breite 0,3 der Firstlänge und ihre Höhe $\frac{2}{3}$ der Dachhöhe (Traufe/First) nicht überschreitet und eine maximale Tiefe von 2,0 m eingehalten wird.

Die Dächer sind bei Bautyp B und C (Erdgeschoss E und Obergeschoss) als symmetrisch geneigte Satteldächer bzw. Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von $20^\circ \pm 4^\circ$ auszubilden.

Dachausbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,60 m zulässig.

DOPPELHÄUSER

Gebäude, die als Doppelhäuser oder als Doppelhaushälften ausgeführt werden, müssen in Wandhöhe, Traufhöhe, Dachneigung, Höhenausrichtung der Geschosse und hinsichtlich der in der Satzung geregelten Gestaltungspunkte übereinstimmen. Bei zu unterschiedlichen Zeiten errichteten Doppelhäusern oder Doppelhaushälften hat sich der Nachbauende an dem bestehenden Gebäude zu orientieren und anzupassen.

STELLPLÄTZE/GARAGEN UND ZUFAHRTEN

Es gilt die jeweils aktuelle Fassung der Stellplatzverordnung der Gemeinde Tegernheim. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die im Bestand vorhandenen Zufahrten weiter zu nutzen und bei entsprechender Nachverdichtung zu modifizieren. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist die Errichtung einer zweiten Grundstückszufahrt zulässig.

C. GRÜNORDNUNG UND REGENWASSER

GRÜNORDNUNG

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwasser gefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Abgrabungen und Auffüllungen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Alle auf den privaten Flächen anfallenden Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Flächen sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu versickern.

Als Pflanzverpflichtung für Bauwerber sind auf den privaten Bauflächen pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Wird bei Errichtung eines Gebäudes die Beseitigung eines oder mehrerer Bäume, die einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1,0 m Höhe über dem Erdboden besitzen (bei mehrstämmigen Bäumen, wenn ihre beiden stärksten Stämme in der Summe einen Stammumfang von mehr als 80 cm besitzen, ausgenommen Obstbäume, nicht die Walnuss) notwendig, so sind diese in Standort und Kronenumfang in einem Freiflächengestaltungsplan (Baumbestand) im Rahmen der Bauunterlagen darzustellen. Ebenso darzustellen ist der Geländeverlauf an der Grundstücksgrenze.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines solchen Großbaumes ist ein Baum gleicher Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, mindestens drei mal verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Die Positionierung der Ersatzbäume ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Ausgleichspflanzungen sind nicht anrechenbar im Sinne der Pflanzverpflichtung für Einzelbäume.

Für den Fall, dass aus räumlichen Verhältnissen bedingt nicht alle erforderlichen Baumpflanzungen im Freiflächengestaltungsplan darstellbar sind, besteht die Möglichkeit, die fehlenden Pflanzungen im Steilhangbereich oberhalb des Geltungsbereichs im Rahmen einer Erweiterung des Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen von Bauanträgen sind durch einen Freiflächengestaltungsplan /Pflanzplan neben dem Nachweis der GRZ die Beseitigung des Regenwassers, bestehende Bäume, zu rodende Bäume, die notwendigen Baumpflanzungen und die Eingrünungsmaßnahmen darzustellen.

MINDESTPFLANZQUALITÄTEN

Bäume.

- Hochstamm, mit Ballen, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang
- in geschlossenen Pflanzungen integriert:
Heister, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 100/125 cm Höhe

Sträucher:

- mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 60/100 cm Höhe.

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Pflanzmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Bei Bepflanzungen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen einzusetzen wie Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter robuster Sorten.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe
- Nadelgehölze in Schnithecken
- Nadelgehölze als hochwachsende Bäume im gesamten Hangbereich.

REGENWASSER

Bei Errichtung neuer Gebäude ist das am Gebäude anfallende Regenwasser in je einer Zisterne/Gebäude oder Doppelhaushälfte abzuleiten. Diese Zisterne muss ein Mindestvolumen von 6 m³ besitzen, wobei mind. 3 m³ dieses Volumens als Pufferspeicher einzurichten sind, der bei Regenereignissen mit einer Drosselung von 1 l/sec. das Regenwasser in das Mischkanalsystem abgibt (größere Zisternen mit zusätzlichem Speichervolumen und auch größerem Puffervolumen sind zulässig, siehe auch Hinweise und Empfehlungen). Seitens der Bauwerber ist der dauerhafte Betrieb und die regelmäßige Prüfung der Funktionsfähigkeit des Drosselabflusses zu gewährleisten.

Um das von Oberhangbereichen zufließende bzw. im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser gezielt abzuleiten, sind seitens der Eigentümer Maßnahmen erforderlich, die dem Schutz vor Hangwasser, der Ableitung und der Versickerung des Hangwassers dienen.

ENTWÄSSERUNGSPLAN

Im Zuge der Außenanlagenplanung ist durch einen Entwässerungsplan der Nachweis über Lage, Dimensionierung, Puffervolumen und Ableitungsdrosselung der Zisterne zu führen. Die Anlage ist durch den Bauwerber dauerhaft zu betreiben und zu warten.

Ebenso sind durch Entwässerungsplan die geeigneten Nachweise und Berechnungen des Schutzes vor Hangwasser und die Beseitigung des Regen- und Schmutzwassers mittels Leitungsplänen nachzuweisen.

§ 6 **Hinweise**

Vernässung

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Schichtenwasserverhältnisse und evtl. bestehende Sickeranlagen zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch Sicker- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere wegen frei abfließendem Hangwasser notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen oder Feuchteschäden empfohlen.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Es wird bei Öffnungen empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

Es dürfen durch die Ableitung von Hangwasser keine Grundstücke Dritter nachteilig beeinträchtigt werden.

Auf die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen. Bei Versickerung von nicht erlaubnisfreien Flächen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Emissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb

Auf die Möglichkeit von Staub- und Lärmimmissionen bei Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Felder wird hingewiesen.

Brandschutz – Zweiter Rettungsweg

Hinsichtlich des beim Bautyp A zulässigen Kniestocks wird darauf hingewiesen, dass bei Fenstern im Dachgeschoss eine Brüstung von max. 1,00 m Höhe innen-seitig vorhanden sein darf, um eine Personenrettung mit Leitern über die Dachfenster zu ermöglichen (zweiter Flucht- bzw. Rettungsweg).

Bei einer Kniestockhöhe über 0,50 m (gemessen von Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren an der Außenwand) ist eine Brüstungshöhe von 1,00 m innenseitig meist nicht mehr realisierbar. In diesem Fall und somit auch bei Ausnutzung der maximal zulässigen Kniestockhöhe bei Bautyp A von 1,00 m muss der zweite Rettungsweg planerisch anders gesichert werden.

Brandschutz – Rauchmelder

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brandmeldern auszustatten.

Brandschutz – Flächen für die Feuerwehr

Die Erschließung der Grundstücke ist mit der örtlichen Feuerwehr im Vorfeld abzustimmen. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998“ (AllMBl Nr. 25/1998) wird verwiesen.

Zufahrten, Garagen und Terrassen

Es wird empfohlen, bestehende Garagen und Zufahrten weiter zu nutzen und ggf. durch Fahrtrechte und Zusammenlegung von Zufahrten die Versiegelung auf den Grundstücken zu reduzieren. Für Hinterliegergrundstücke wird die Regelung der privaten Verkehrsflächen empfohlen.

Insbesondere bei Grundstücksteilungen wird darauf hingewiesen, dass bei Vergrößerungen von Erschließungsflächen die Gefahr besteht, dass die auf dem Gesamtgrundstück zulässige Versiegelung von 40 % überschritten wird. Insofern wird empfohlen, bei Grundstücksteilungen für jedes Teilgrundstück den Anteil der Versiegelung festzulegen bzw. den für das Grundstück bestehenden Freiflächengestaltungsplan mit den versiegelten Flächen der Teilung zugrunde zu legen.

Bei Befestigungen von Zufahrten und Terrassen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster (Drainpflaster) mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit empfohlen, um die notwendigen Sickeranlagen zu reduzieren.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

Altlasten

Laut dem Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erschließungskosten

Die Erschließung der Grundstücke besteht bereits, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgern abzustimmen und können erweiterungsbedingte Kosten generieren.

Müllentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen, die keine öffentlich gewidmete Straßen im Sinne des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes sind, nur nach ausdrücklicher Beauftragung und umfassender Haftungsfreistellung durch den oder die Eigentümer von den Müllentsorgungsfirmen befahren werden. Die Müll- und Papiertonnen müssen somit von den Anwohnern zur Abholung an der Hauptachse „Am Mittelberg“ bereitgestellt werden. Im Zuge von Grundstücksteilungen wird empfohlen, diese Problematik zu berücksichtigen und ggf. gesonderte Flächen zur Bereitstellung von Mülltonnen und Papiertonnen im Grundstücksbereich an der Straße „Am Mittelberg“ vorzusehen.

Regenwassernutzung

Eine Vergrößerung des in den Festsetzungen geforderten Pufferspeichers (3 m³) und Installation einer Zisterne mit zusätzlichem Speichervolumen kann aufgrund der notwendigen Ausführung der Regenwasserinstallation wirtschaftlich sinnvoll sein.

Die intensive Nutzung des Regenwassers wird empfohlen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Gebäude (Grauwassernutzung) wird auf die notwendige Berücksichtigung der entsprechenden Verordnungen und Richtlinien hingewiesen.

Regenwasserversickerung

Durch die Gemeinde wurde die geologische Situation im Baugebiet überprüft, um die Möglichkeit der Regenwasserversickerung abschätzen zu können. Aufgrund der geologisch inhomogenen Verhältnisse wurde auf die Festsetzung einer Regenwassersickerung verzichtet.

Bei Versickerung von Regenwasser wird die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen, um die schadlose Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen.

Aufgrund der geologischen Situation wird auf mögliche Gefahren bei der Versickerung von Regenwasser hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die möglichen Haftungsansprüche gegen den Grundstücksbesitzer bei Betrieb von Versickerungsanlagen hingewiesen, die bei Schäden und Störungen


an Nachbargrundstücken oder lediglich bei der Einbeziehung von Nachbargrundstücken oder unterliegenden Grundstücken entstehen können.
Auf die Richtlinien zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird hingewiesen.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Tegernheim, 27.09.2013

Bekanntgemacht: 27.09.2013



Hirschmann
1. Bürgermeister

2. BEGRÜNDUNG

2.1 PLANUNGSANLASS

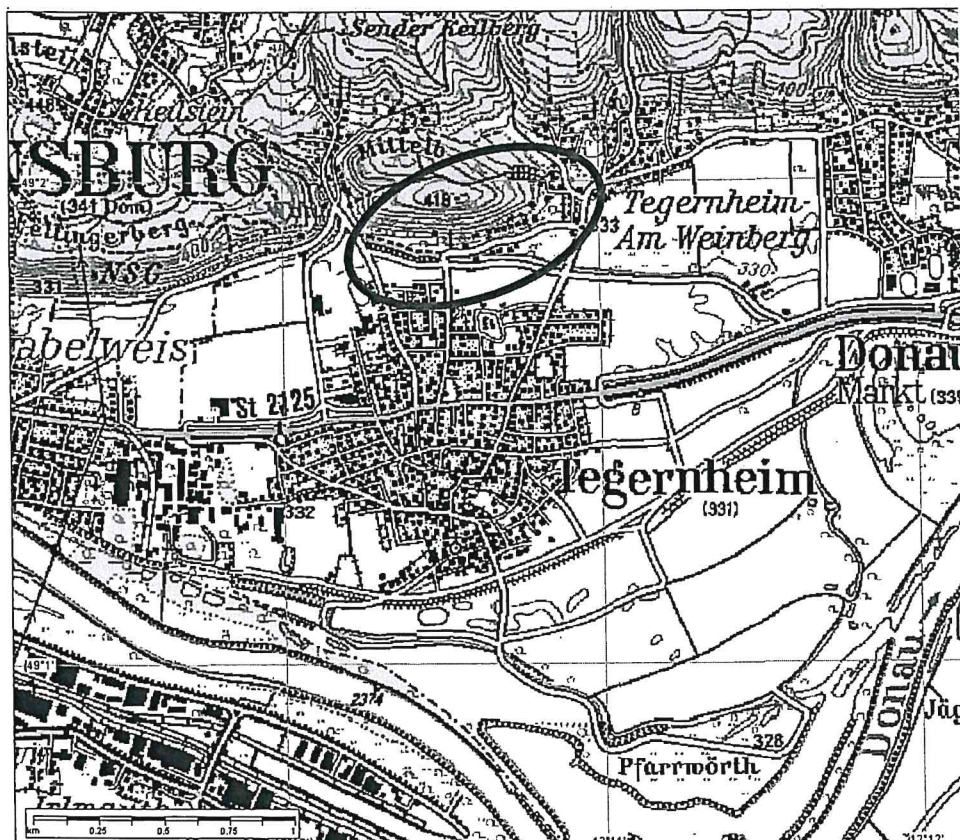
Der Bereich nördlich der Strasse „Am Mittelberg“ ist geprägt durch große Hanggrundstücke mit Einzelhausbebauung aus den 60 er und 70 er Jahren. Im Bereich dieser Grundstücke kommt es bedingt durch Generationenwechsel und Grundstücksverkäufe immer wieder zu Anfragen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen, welches Baurecht in diesem Bereich besteht und ob in diesem Bereich eine Nachverdichtung auf den Grundstücken zulässig ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, nördlich der Strasse „Am Mittelberg“ durch einen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung des Schutzes der nördlich des Gebietes im Steilhangbereich des Donautales liegenden Grünzonen (Landschaftsschutzgebiet, FFH Fläche, Biotopflächen) zu fixieren, um so in diesem Bereich eine dauerhafte und städtebaulich fundierte Regelung der Bebaubarkeit und der Nachverdichtungsoptionen zu schaffen.

2.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Ortsteil Mittelberg befindet sich im Norden von Tegernheim am Rand des Donautalhanges. Er wird angebunden durch die Strasse „Am Mittelberg“ die südlich am Planungsgebiet vorbeiführt und über die Weinbergstrasse im Osten und eingeschränkt über die Bayerwaldstrasse im Westen an die Ortsmitte angebunden ist.

AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE, ORTSTEIL MITTELBERG (Bild 1)



Bei dem Ortsteil Mittelberg handelt es sich um eine ehemalige Streusiedlung, die sich am Randbereich des Donautalhanges entwickelt hat. Ein direkter baulicher Zusammenhang zum Ortskern von Tegernheim ist nicht gegeben..

AUSZUG LUFTBILD BESTAND, ORTSTEIL MITTELBERG (Bild 2)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung betrifft die meisten Flurstücke nördlich der Strasse „Am Mittelberg“.

Der Geltungsbereich hat folgende Dimension:

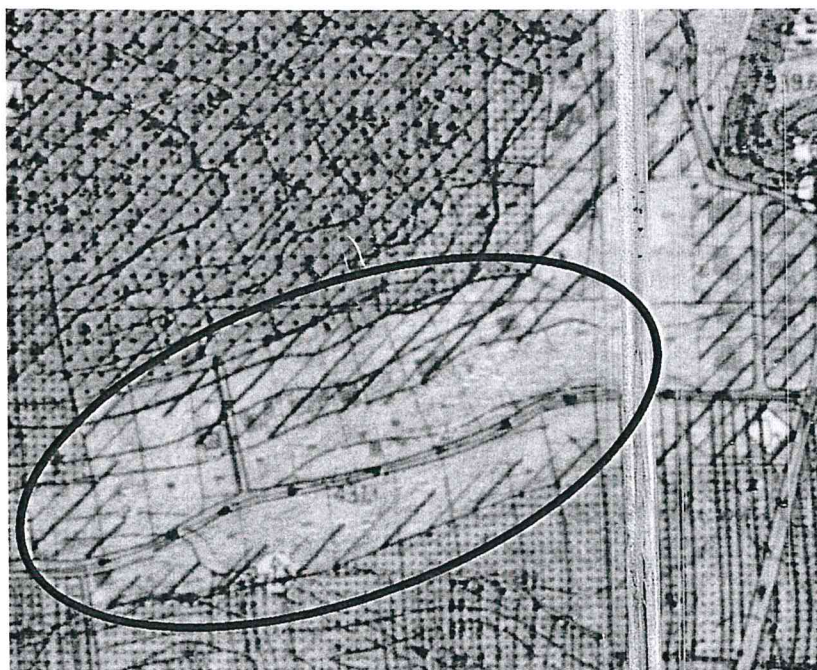
Flurnummer	3562	Anteil	2.916,10	gerundet	2.916,00 m ²
	3561	Anteil	2.349,35	gerundet	2.349,00 m ²
	3561 / 2	Anteil	2.178,93	gerundet	2.179,00 m ²
	3560 / 1	Anteil	282,38	gerundet	282,00 m ²
	3560 / 3		862,74	gerundet	863,00 m ²
	3560 / 5	Anteil	198,43	gerundet	198,00 m ²
	3560 / 4	Anteil	1.641,13	gerundet	1.641,00 m ²
	3559	Anteil	1.863,39	gerundet	1.863,00 m ²
	3559 / 2	Anteil	1.120,70	gerundet	1.121,00 m ²
	3558 / 2	Anteil	1.230,27	gerundet	1.230,00 m ²
	3558 / 3		436,93	gerundet	437,00 m ²
	3558	Anteil	1.821,91	gerundet	1.822,00 m ²
	3557 / 2	Anteil	1.434,24	gerundet	1.434,00 m ²
	3557 / 3		999,83	gerundet	1.000,00 m ²
	3557	Anteil	1.124,20	gerundet	1.124,00 m ²
		Anteil	91,45	gerundet	91,00 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich					20.550,00 m²

2.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.3.1. Flächennutzungsplan

Das gesamte Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die bestehenden Gebäude besteht Bestandsschutz. Ein Bebauungsplan für die Fläche nördlich der Straße Am Mittelberg besteht nicht. Eine Bebauung der in der Streusiedlung unbebauten Flächen wäre grundsätzlich nach § 34 BauGB möglich, zumal sich im Süden und Osten allgemeine Wohngebiet anschließen.

AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ORTSTEIL MITTELBERG (Bild 3)



2.3.2. Bestehende Bebauung / bestehende Bebauungspläne

Die bestehende Bebauung ist inhomogen. Nahezu alle Dachformen sind vertreten. Lediglich im östlichen Teil des Gebietes zeigt sich entlang der Hangkante eine durchgehende Hangrandbebauung mit Firstrichtung parallel zum Hang. Diese soll aufgegriffen und gestärkt werden. Zudem werden die im südlichen Bebauungsplan gemachten Festsetzungen tendenziell berücksichtigt.

Die ehemals bestehende Streusiedlung wurde durch ein mittels Bebauungsplan fixiertes Baugebiet südlich der Straße Am Mittelberg erweitert. Zudem wurde östlich der Streusiedlung das Baugebiet am Weinberg angeschlossen. Beide Massnahmen führten dazu, dass aus der ehemaligen Streusiedlung ein eigener bebauter Ortsteil ohne direkte Verbindung zum Ortskern wurde.

Innerhalb der ursprünglichen Streusiedlung sind relativ große Grundstücke definiert, die derzeit unterschiedlich dicht und mit unterschiedlichen Bautypen bebaut wurden. Demgegenüber stehen in den neu errichteten Baugebieten in der südlichen und östlichen Randbereichen Parzellen mit Grundstücksgrößen zwischen 500 bis 750 m², die somit den heutigen Wohnverhältnissen und den wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst sind.

2.4 PLANUNGSZIELE UND BEGRÜNDUNG

2.4.1. Planungsziele

2.4.1.1 Regelung der baulichen Entwicklung

Die geplante Satzung soll eine dauerhafte und städtebaulich fundierte Regelung der Bebaubarkeit zu schaffen, um den Bauwerbern klare Vorgaben an die Hand geben zu können. Somit wird eine klare Grundlage für die Beantragung und Erteilung von Baugenehmigungen geschaffen. Komplizierte Bauanfragen nach § 34 BauGB, denen meist Bauvoranfragen vorausgehen, können entfallen.

2.4.1.2 Gezielte Nachverdichtung bei Beibehaltung des Gebietscharakters

Die innerhalb der alten Streusiedlung liegenden Flächen sind im Allgemeinen sehr gross (teilweise über 2000 m²). Die Nachverdichtung dieser Flächen im Sinne einer schonenden Entwicklung im Bestand ohne Neuerschliessung von zusätzlichen Bauland ist erklärtes Ziel des Landesentwicklungsprogrammes. Auch die Gemeinde sieht hier die Möglichkeit zur Nachverdichtung, wobei hier der Gebietscharakter als durchgrüntes lockeres Wohngebiet am Donauhang bewusst erhalten werden soll, da dieser Bereich von Tegernheim erhebliche Bedeutung für das Ortsbild hat. Aus diesem Grund sollen erkannte Fehlentwicklungen - wie überdimensionierte Wohngebäude, zu hohe Wohngebäude oder ortsbildstörende Bebauung ausgeschlossen werden, um den Gebietscharakter an der weithin sichtbaren Hangkante dauerhaft zu sichern.

2.4.1.3 Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Infrastruktur

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Nachverdichtung im Bestand ohne Eingriffe in die Infrastruktureinrichtungen Strasse und Kanal. Für das Baugebiet wurde eine Strasse mit Kanal errichtet, die Kosten für die Anwohner umgelegt. Eine Nachverdichtung soll innerhalb dieser bestehenden Infrastruktur möglich sein, ohne dass den Anwohnern zusätzliche Kosten für Strassenbau oder Kanalbau entstehen. Dementsprechend ist die Nachverdichtung auf die Leistungsfähigkeit dieser Systeme abzustimmen.

2.4.2. Massnahmen und Begründung

2.4.2.1 Bauliche Entwicklung

Zum Erhalt der offenen durchgrünten Hangbebauung werden Baufenster mit einer maximalen GRZ festgesetzt.

Während die Baufenster eine maximale Flexibilität im Hinblick auf die gewünschte lockere 2 zeilige Hangbebauung bietet, beschränkt die GRZ mit 0,26 die bauliche Dichte. Dadurch soll eine hohe Nachverdichtung im Hangbereich vermieden werden und der Charakter der bestehenden Bebauung erhalten bleiben. Im Bereich des Steilhanges werden nur Gebäude mit Satteldach, Firstrichtung parallel zum Hang zugelassen, um die Struktur der ursprünglichen Bebauung der Hangkante zu stärken und um in der Fernwirkung einen ruhigen Übergang zur darüber liegenden Grünstruktur zu schaffen.

Der Schutz der hochwertigen Grünflächen im Norden wird dauerhaft gesichert und eine Bebauung in den Steilhangbereich ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,26 als max. die bauliche Dichte kann, unter Einbeziehung des § 19 BauNVO, der maximale Versiegelungsgrad von 0,4 erreicht werden. Dieser Wert ist die im Rahmen der Erstellung des Generalentwässerungsplanes für das Baugebiet ermittelte maximale Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks incl. aller Verkehrsflächen, Garagen und Terrassen (Siehe Kapitel nachfolgend). Um durch Grundstücksteilungen Verschiebungen innerhalb der max. Dichte zu vermeiden und zur Sicherstellung dieses maximalen Versiegelungsgrades von 0,4 wird der Nachweis der maximalen Versiegelung durch Freiflächengestaltungsplan gefordert, der bei Grundstücksteilungen auch die Versiegelung des ursprünglichen Grundstückes bzw. der Teilgrundstücke nachweisen muss (Bestand). Ziel ist die Sicherstellung eines maximalen Versiegelungsgrades von 0,4 im gesamten Gebiet zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Kanalnetzes und zur Absicherung und Schutz aller Unterlieger.

Aufgrund dieser Anforderung kann es vor allem im Bereich der Erschließung von hinterlieger Grundstücken bei Einhaltung der max. zulässigen Versiegelung zur Einschränkung der Bebaubarkeit kommen. Der Gemeinde ist die Situation der Erschließung bewusst. Städtebauliches Ziel ist, bestehende Strukturen wie z.B. bestehende Einfahrten weiter zu nutzen und auch bei Teilungen durch beide Parzellen weiter zu nutzen, ohne dass neue Eingriffe in den unversiegelten Bestand stattfinden. Diese Beschränkung ist der Hangsituation und deren Bedeutung im Ortsbild geschuldet. Die Gemeinde hält es für durchaus zumutbar, dass seitens der Eigentümer bei Teilungen entsprechende Vereinbarungen getroffen werden, die eine flächensparende Erschließung sichern, um nicht die Bebauung einzuschränken.

Aufgrund der in der Umgebung entstandenen Baugebiete differiert die ursprüngliche Bebauung am Hangbereich mit der Bebauung der in der Umgebung entstandenen Baugebieten. Die südlich der Straße Am Mittelberg liegende Bebauung wird durch einen Bebauungsplan geregelt und verfügt über relativ kleine Parzellen, was automatisch eine größere Dichte erfordert. Zum Schutz und zum Erhalt des historisch gewachsene Hangbereiches, der über sehr große Parzellen mit lockerer Bebauung verfügt, wird der städtebauliche Situation und mit dem Ziel des Erhalts des Ortsbildes und des Maßstabes im Bestand bewusst eine geringere Dichte festgesetzt.

2.4.2.2 Erschliessung / Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers innerhalb des bestehenden Strassen- und Kanalsystems stellt für die bauliche Dichte des Baugebietes eine beschränkende Grösse dar. Im Vorfeld wurden seitens der Gemeinde erhebliche Aufwendungen betrieben, um das Baukonzept hinsichtlich Ver- und Entsorgung dauerhaft abzusichern und im Rahmen von Festsetzungen zu regeln.

Ziel war eine Nachverdichtung im Bestand, die keine Kosten im Bereich der Infrastruktur für die Anlieger auslöst, die diese Infrastruktur bereits bezahlt haben. Beispielsweise würde eine hohe bauliche Dichte und eine dichtere Parzellierung des Hangbereiches zu einer Überlastung des Kanalnetzes führen und so die Gemeinde veranlassen, den bestehenden Kanal auf Kosten aller Anwohner zu erweitern. Dies war nicht beabsichtigt.

Im Zuge des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Tegernheim wurde das Netz unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung überrechnet. In der Konsequenz dieser Berechnung wurde die maximale Obergrenze für die Versiegelung des Grundstücks incl. aller Verkehrsflächen, Garagen und Terrassen von 0,4 ermittelt.

Durch zusätzliche Untersuchung des Baugrundes wurde nachgewiesen, dass der Baugrund im Planungsgebiet inhomogen ist und eine Versickerung des Regenwassers teilweise zur Vernäßen im Bereich der angrenzenden Bebauung führen kann. Insofern wurde auf die Festsetzung von Versickerungsanlagen verzichtet. Ebenso wurde darauf verzichtet, Versickerungsanlagen in die Betrachtung der Festsetzungen zur baulichen Dichte einzubeziehen, da eine Versickerung von Regenwasser nur zulässig ist, wenn Schäden auf Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden können. Das ist im Bereich des Mittelberges nicht durchgängig gesichert. Aufgrund des Kenntnisstandes werden die Bürger im Rahmen der Hinweise gesondert darauf hingewiesen, dass Schäden, die durch Versickerung von Regenwasser bei Unterliegern entstehen, Regressforderungen verursachen können.

Zur Sicherung des maximalen Versiegelungsgrades von 0,4 wird der Nachweis der maximalen Versiegelung durch Freiflächengestaltungsplan gefordert.

2.4.2.3 Grünstruktur / Natur und Artenschutz

Bayerisches Naturschutzgesetz

Gem. § 21.a Abs.3 BNatSchG wird von der Fiktion ausgegangen, dass der im Planungsgebiet überplante Innenbereich keinen Eingriff darstellt.

Dementsprechend ist die Anwendung der Eingriffsregelung und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Regelung des § 13 a hinsichtlich der Ausgleichsflächenregelung ist anzuwenden. Alle der im Geltungsbereich der Satzung befindliche Parzellen sind bereits bebaut, verfügen also über angelegte Gärten (vor Ort existiert keine Fläche, die nicht bereits überformt wurde). Es handelt sich bei der geplanten Nachverdichtung nicht um Eingriffe in schützenswerte Strukturen. Der Baukonzept setzt bewusst die Grenze im Norden eng an den baulichen Bestand, um zu den schutzwürdigen Flächen (LSG und FFH Flächen, die weiter nördlich liegen, ausreichend Abstand zu sichern, um diese Flächen dauerhaft zu schützen.

Grünordnung

Im Hinblick auf die bestehende Grünstruktur und die im Hangbereich angrenzenden Grünflächen werden nur wenige, grundsätzliche grünordnerische Maßnahmen fixiert, die zum einen zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes dienen und zum anderen dem Erhalt des Gesamtbild der Siedlung sichern. Dazu gehört der geforderte Schutz von Großbäumen bzw. die Fixierung einer Ausgleichsverpflichtung bei Beseitigung und zum anderen die Festsetzungen zur Baumpflanzung und zur Teilversiegelung der Stellplätze.

Artenschutz

Nachdem es sich bei dem Baugebiet um bereits bebaute Flächen handelt, ist nicht davon auszugehen, dass Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie oder europäischen Vogelarten durch die Nachverdichtung geschädigt werden.

Bei der Definition des Geltungsbereiches wurde seitens der Gemeinde bewusst ein grosser Abstand zu Wald-, Biotop und FFH –Flächen gelassen, um Eingriffe in diese Flächen oder gar eine Randbebauung dieser Flächen auszuschließen. Ziel war hier der Schutz und die dauerhafte Sicherung des Grünbereichs oberhalb der Steilhangfußes. Gleichzeitig bieten die im Norden gelegenen Hangbereiche, die als FFH und Biotopflächen ausgewiesen sind, im Zusammenhang mit dem erheblichen Waldbestand adäquate Lebensräume, die bei evtl. Verdrängung aus dem Planungsgebiet z.B. durch Rodungsmaßnahmen auf den an der Straße angrenzenden Grundstücksbereichen, besiedelt werden können.

2.4.2.4 Verkehr / Müllentsorgung

Eine Erschließung ist innerhalb der bestehenden Straßensysteme durch die Straße „Am Mittelberg“ gegeben. Die geplante Nachverdichtung mit maximal 11 zusätzlichen Gebäuden, ist nicht geeignet, den Verkehrsfluss im Baugebiet zu beeinträchtigen. Eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf schädliches Niveau durch zusätzliche Wohnbebauung ist innerhalb der bestehenden Wohnbebauung nicht gegeben.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Straße „Am Mittelberg“. Aufgrund der Nachverdichtungssituation ist damit zu rechnen, dass es Hinterliegergrundstücke geben wird, die nicht unmittelbar an die Straße am Mittelberg angrenzen. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Müll zur Entsorgung an der Straße bereitgestellt werden muss.

2.4.2.5 Medienversorgung

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung im Bereich der Nachverdichtung möglich ist. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass die Kapazitäten einzelner Versorger innerhalb des bestehenden Straßensystems nicht für eine weitere Verdichtung ausgelegt sind.

Die Versorgungssysteme für Strom, Gas, Wasser, Telekom usw. sind im Bereich von Nachverdichtungen im Rahmen der Erschließung auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen und Erweiterungen mit den jeweiligen Versorgern abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung wird im Bereich der bestehenden Streusiedlung ebenfalls als ausreichend betrachtet. Für das Wohngebiet ist die bestehende Löschwasserversorgung ausreichend, die Nachverdichtung führt nicht zu einem erhöhten Löschwasserbedarf.

Im Zuge der Erschließung von Neubauten ist mit der örtlichen Feuerwehr der Bedarf von zusätzlichen Löscheinrichtungen (Hydranten usw.) abzustimmen.

2.4.2.6 Abwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung

Die Problematik im Bereich des Abwassers und Regenwassers bei der geplanten Nachverdichtung ist der Gemeinde bewusst. Hier wurden im Vorfeld erhebliche Aufwendungen betrieben, um das Bauungskonzept hinsichtlich Ver- und Entsorgung innerhalb der bestehenden Systeme dauerhaft abzusichern und im Rahmen von Festsetzungen zu regeln.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt derzeit im Bestand über einen Mischkanal in der Straße „Am Mittelberg“.

Das Kanalsystem der Gemeinde Tegernheim wurde in den Jahren 2009 bis 2012 überprüft und im Rahmen eines Generalentwässerungsplanes in seinem Bestand und in seiner Leistungsfähigkeit erfasst. Ebenfalls wurden bei der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes Maßnahmen festgelegt, die bei erkannten Schwachstellen im System Entlastung schaffen und den dauerhaften Betrieb des Kanalsystems sichern.

Im Zuge der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes wurde auch der Bereich Am Mittelberg eingehend und mehrfach betrachtet.

Zunächst wurde in einer ersten grundsätzlichen Überprüfung im Jahr 2009 festgestellt, dass innerhalb des Systems Kapazitäten vorhanden sind die eine Nachverdichtung im Bereich des Mittelberges ermöglichen. Dies war eine grundlegende Aussage, die die Gemeinde dazu bewog, die Bauleitplanung in diesem Bereich weiter zu verfolgen.

Im Zuge der weiteren Erstellung des Generalentwässerungsplanes hat das IB Stelzenberg und Scholz die Situation im Baugebiet erneut überprüft und berechnet und unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung und aller anderen Faktoren einen max. Versiegelungsgrad von 0,4 GRZ festgestellt.

Wenngleich aus technischer Sicht dieser max. Versiegelungsgrad durch zusätzliche Maßnahmen wie Regenrückhalt, Verdunstung und Versickerung wieder erhöht werden könnte, setzt die Gemeinde diesen max. Versiegelungsgrad als Grundlage für die Berechnung der GRZ an. Zum einen bestehen auf Grund eines erstellten geologischen Gutachtens Bedenken, dass innerhalb des Baugebietes eine Versickerung durchgängig möglich ist und nicht zu Schäden an unterliegenden Gebäuden führt, zum anderen ist innerhalb des Baugebietes eine hohe Durchgrünung gewünscht, die Regenrückhalteflächen oder Verdunstungsflächen ausschließt.

Unabhängig von der Situation im Kanalnetz ist die Gemeinde sich der Problematik zunehmender Starkregenereignisse bewusst. Zudem ist es Ziel der Gemeinde im Sinne des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, Wasser nicht zu verschwenden und Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Daher folgt die Gemeinde dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes, Zisternen mit Rückhaltevolumen und gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal einzusetzen, was für Gebäude, die im Rahmen der Nachverdichtung errichtet werden ebenso gilt, wie für Ersatzbauten ehemaliger Bestandsgebäude.

Entsprechend der Anregung des WWA wird das Mindestvolumen der Zisternen auf $\geq 6 \text{ m}^3$ erhöht, wobei das Rückhaltevolumen mit mindestens 3 m^3 für jeden Neubau und Ersatzbau festgesetzt wird.

Ziel ist die Gewährleistung der Entsorgungssicherheit im gesamten Kanalnetz auch bei Starkregenereignissen, sowie die Sicherung des sorgsamem Umgangs mit der Ressource Regenwasser, z.B. zur Nutzung für Gartenbewässerung usw.

