

# **Gemeinde Tegernheim**

Landkreis Regensburg, Regierungsbezirk Oberpfalz

## **Bebauungsplan**

**" Am Hang - Weinbergstrasse",  
6. ÄNDERUNG "**

**BEGRÜNDUNG UND FESTSETZUNGEN**

Verfasser:

Ingenieurbüro Trummer · Terraplan,  
Pommernstraße 20, 93073 Neutraubling  
Architekt Dipl.-Ing. Oliver Benke

Stand

08.01.2004, geändert 16.04.2004

BEBAUUNGSPLAN „AM HANG - WEINBERGSTRASSE“,  
1. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	BEGRÜNDUNG	3
1.1	GRÜNDE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
1.2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
1.3	GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4
1.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	4
1.5	BESTANDSSITUATION	4
1.6	VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DER BAULEITPLANUNG	5
1.6.1	Verkehrerschließung	5
1.6.2	Bestehende Baugrenzen und Verdichtung	6
1.6.3	Festsetzung einer Grundflächenzahl im Änderungsbereich.	6
1.6.4	Festsetzung der Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern.	7
1.6.5	Neuer Bautyp E + U und weitere Fixierungen	7
1.7	VER- UND ENTSORGUNG	7
1.8	ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	8
1.8.1	Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsbeschreibung)	8
1.8.2	Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	9
1.8.3	Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
1.8.4	Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	12
1.9	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	14
2.	FESTSETZUNG	15
2.1	BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	15
2.2	FESTSETZUNGEN DER 6. ÄNDERUNG	15
2.2.1	Bauliche Festsetzungen im Plan	15
2.2.2	Festsetzung einer Grundflächenzahl	15
2.2.3	Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten	15
2.3	BEGRÜNDUNG UND GRÜNORDNUNG	16
2.3.1	Begrünungsmaßnahmen, landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen	16
3.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	18
3.1	Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter	19
3.2	Drainage und Hangwasser	19
3.3	Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung	20
3.4	Erhöhte Steigungsverhältnisse	20
3.5	Einsatz von Brandmeldeanlagen und Rauchmeldern	20

# BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 GRÜNDE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Grund für die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hang - Weinbergstrasse" sind folgende Punkte:

- Änderungen der Erschließungsstraße entsprechend der technischen Möglichkeiten und der Wünsche und Anregungen der Anwohner anlässlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligungen.
- Vergrößerung der Baufenster und Reduzierung der baulichen Festsetzungen auf den Grundstücken, zugunsten einer flexibleren Grundstücksnutzung und einer höheren Bebauungsdichte.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl im Änderungsbereich.
- Festsetzung der Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern.
- Festsetzung eines weiteren möglichen Bautyps ebenfalls zur Flexibilisierung der Grundstücksnutzung.
- Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäss der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Straßenbau, Reduzierung der Grünflächen und die nachträgliche Verdichtung.

### 1.2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Tegernheim innerhalb des Baugebietes „Am Hang – Weinbergstrasse“. Der Bereich der Bebauungsplanänderung betrifft die Parzellen 4 bis 9, die Parzelle 11 bis 21, die Parzellen 24 und 24 A, sowie die Parzellen 25 - 29. Des weiteren wird von der Änderung der Grünzug östlich von dem Baugebiet „Am Hang“ betroffen. Der Änderungsbereich umfasst alle Grundstücke, deren Erschließung durch die Veränderung der Straßenführung im Baugebiet am Hang tangiert werden bzw. deren Flächen Rechte o.ä. durch die Straßenbaumaßnahmen tangiert werden.

### 1.3 GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

#### FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

	Bestehender Bebauungsplan	6. Änderung Bebauungsplan	Abweichung
Fläche des Änderungsbereiches	39667,00 m <sup>2</sup>	39667,00 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche	32740,00 m <sup>2</sup>	33655,00 m <sup>2</sup>	915,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3077,00 m <sup>2</sup>	2450,00 m <sup>2</sup>	-627,00 m <sup>2</sup>
Strassenflächen	3890,00 m <sup>2</sup>	3526,00 m <sup>2</sup>	-364,00 m <sup>2</sup>
Korrektur wegen abweichender Flächen	-40,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	76,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	39667,00 m <sup>2</sup>	39667,00 m <sup>2</sup>	
Bebaubare Flächen	7526,00 m <sup>2</sup>	11437,00 m <sup>2</sup>	3911,00 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	<b>0,19</b>	<b>0,29</b>	

### 1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hang - Weinbergstrasse“ liegt im Geltungsbereich der 1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Am Hang - Weinbergstrasse“ und befindet sich im Einklang mit dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tegernheim.

### 1.5 BESTANDSSITUATION

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Am Hang - Weinbergstrasse“ wurde im Änderungsbereich hinsichtlich der Erschließung nur im unteren Drittel im Bereich der Parzellen 5, 6, 7, 8 und 29 realisiert. Auf eine weitere Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wurde aufgrund von Einwänden der Anwohner und aufgrund von äußerst problematischen Höhenverhältnissen, die insbesondere bei der Erschließung der Garagenbereiche und des Wendehammers große Auffüll- und Abfangungsmaßnahmen erforderlich machen, bislang verzichtet.

Das Baugebiet wird, insbesondere in den oberen 2 Dritteln durch den ursprünglich vorhandenen Fahrweg erschlossen, der aufgrund hoher Steigung (bis zu 17,5 %) und fehlender Wendemöglichkeiten nicht dauerhaft als Erschließung geeignet ist.

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden sehr enge Festsetzungen hinsichtlich der Baufenster, Gebäudegröße, Firstrichtung usw. gemacht, die eine individuelle Planung nicht zulassen. Infolge dessen ist eine Baugenehmigung im Rahmen der Freistellungsverordnung nur bedingt möglich.

## 1.6 VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DER BAULEITPLANUNG

### 1.6.1 Verkehrerschließung

Der Bereich der Verkehrerschließung stellt die wesentlichste Änderung im Planungsbereich dar.

Die Hupterschließungsstraße wird als große Straßenschleife in einer durchgehenden Breite von 5,00 m mit links und rechts angrenzenden Bankettstreifen von 0,50 m ausgeführt.

Dabei wird der vorhandene Weg, der derzeit bereits für die Erschließung genutzt wird, ausgebaut und im Bereich der Parzellen 4 bis 12 auf eine Steigung von ca. 16,6 % reduziert.

Die neue Erschließungsstraße beginnt somit im Süden der Parzelle 4 und führt den Hang hinauf bis zur Parzelle 12. Im Bereich der Parzelle 12 wird entsprechend der Vorgabe des gültigen Bebauungsplanes die Straße über eine Kurve nach Osten fortgesetzt und führt den Hang weiter hinauf bis zu den Parzellen 19 und 20. Entgegen der Vorgabe des geltenden Bebauungsplanes wird auf eine Reduzierung der Straßenquerschnitte verzichtet und der oben dargestellte Querschnitt mit einer Fahrbreite von 5,00 m beibehalten.

Im Bereich der Parzelle 19 fällt die neue Erschließungsstraße zunächst nach Südosten hin ab und führt dann im Bereich des ursprünglich vorgesehenen Wendehammers zwischen den Parzellen 25, 24 A und 29 den Hang hinab durch den ursprünglich vorgesehenen Grünstreifen auf die bereits errichtete Erschließungsstraße an der Südostecke der Parzelle 29. Der Verzicht auf den geplanten Wendehammer begründet sich durch die in diesem Bereich vorliegende extreme Steigung von bis zu 20 %. Bei Errichtung eines Wendehammers nach derzeitigen Standard mit einem Wenderadius von 19,00 m wären in diesem Bereich erhebliche Erdbewegungen und Stützmauern mit Höhen bis zu 6,00 m notwendig geworden, deren Errichtung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stehen würde.

Die im Rahmen der 6. Änderung vorgeschlagene große Erschließungsschleife ermöglicht mit Ausnahme des Straßenabschnittes zwischen Parzelle 4 und 12 eine Straßenführung mit Steigungen von unter 12 % und sichert somit eine verkehrsgerechte Erschließung des Baugebietes.

Die Anlieger im Bereich des Straßenabschnittes zwischen den Parzellen 4 und 12 wurden als unmittelbar Betroffene im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zusammen mit sämtlichen Anliegern mehrfach über die Straßenplanung und die Konsequenzen der Steigungsverhältnisse in diesem Bereich informiert und haben der Planung zugestimmt.

Die notwendigen Stichstraßen in den Bereichen der Parzellen 11, 12, 13 und 14 sowie der Parzellen 21 und 24 werden in einer Breite von 4,00 m ausgeführt, die Stichstraße zur Parzelle 20 wird in einer Breite von 3,00 m ausgeführt.

Für die Stichstraßen im Bereich der Parzellen 21, 24, 24A, 25 / 7, 8, 28 und 29 werden kleine Abstellplätze für das kurzzeitige abstellen von Mülltonnen vorgesehen. In Randbereichen der Strasse wurden soweit notwendig Stützmauern festgesetzt.

### 1.6.2 Bestehende Baugrenzen und Verdichtung

Innerhalb des geltenden Bebauungsplanes wurden sehr enge Festsetzungen hinsichtlich der Baufenster, Gebäudegröße, Firstrichtung usw. gemacht, die eine individuelle Planung nur bedingt zulassen. Im Zuge der 6. Änderung soll im Änderungsbereich die Möglichkeit geschaffen werden, dass Bauherren individuelle Gestaltungswünsche innerhalb großzügiger Baufenster erfüllen können und dennoch die Möglichkeit haben, im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung schnell und unbürokratisch eine Baugenehmigung zu erhalten.

Des weiteren beinhaltet der Änderungsbereich zum Teil sehr große Grundstücke, auf denen bislang nur die Möglichkeit bestand einzelne Einfamilienhäuser zu bauen. Im Rahmen der 6. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, große Grundstücke über ca. 1200 m<sup>2</sup> mit unproblematischer Erschließungslage nicht nur mit einem Einfamilienhaus zu bebauen, sondern mit Doppelhäusern oder 2 Einfamilienhäusern zu bebauen. Um den klaren Abschluss zum Landschaftsschutzgebiet im Norden zu erhalten wurde auf eine Ausweitung der Baufenster nach Norden bewusst verzichtet. Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird eine GRZ eingeführt. (siehe nachfolgenden Punkt).

### 1.6.3 Festsetzung einer Grundflächenzahl im Änderungsbereich.

Die vergrößerten Baufenster ermöglichen bei grossen baulichen Freiheiten auch eine erhebliche Erhöhung der Baumassen und der Bauvolumen. Um einer extremen Erhöhung der Baumassen und der Bodenversiegelung zu begegnen, wird den vergrößerten Baufenstern im gesamten Baugebiet eine GRZ gegenübergestellt. Die Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt die überbaubare Fläche der Grundstücke und sichert somit weiterhin die ursprünglich im Baugebiet geplante Gartenstadt ähnliche Bebauung.

#### 1.6.4 Festsetzung der Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern.

Ebenfalls zur Beschränkung der baulichen Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Gebäude begrenzt. In Doppelhaushälften ist jeweils eine Wohnung zulässig, in Einzelhäusern sind jeweils bis zu 2 Wohnungen zulässig. Die Festsetzung zielt darauf ab, innerhalb des homogenen Baugebietes untypischen Wohnformen wie Geschosswohnungsbau zu vermeiden.

#### 1.6.5 Neuer Bautyp E + U und weitere Fixierungen

Analog zu Punkt 1.6.2 wird im Rahmen der 6. Änderung ein weiterer Bautyp U+ E festgesetzt, der dem Bauherren ebenfalls eine individuellere Planung ermöglichen soll. Der neue Bautyp in Form eines versetzten Pultdaches ist zudem bereits im Baugebiet vorhanden und ergänzt somit sinnvoll die Bebauungsmöglichkeiten.

In Einzelbereichen werden abhängig von der Grundstückssituation die möglichen Bautypen geändert oder ergänzt um weitere Typen oder auch hinsichtlich der Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante fixiert. Ziel dieser Ergänzungen ist eine Flexibilisierung der Baumöglichkeiten ohne dass für hangauf - oder hangabwärts liegende Grundstücke unzureichende Verschattungssituationen entstehen.

Ebenso werden in Einzelbereichen die Anzahl der Vollgeschosse an die örtliche Hangsituation angepasst.

### 1.7 VER- UND ENTSORGUNG

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen werden die derzeit bereits bestehenden Erschließungsanlagen und Versorgungsleitungen der neuen Straßentrasse angepasst. Diese Anpassungen werden zum einen über den Erschließungsbeitrag und die Kanalgebühren abgerechnet, zum anderen werden Kosten durch private Versorger wie Telekom, REWAG usw. durch den Versorger selbst abgerechnet.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wird ein Mischkanalsystem in den Straßenkörper eingebaut, an das die einzelnen Parzellen angeschlossen werden. Das Mischkanalsystem ist darauf ausgelegt, auch bei Starkregenereignissen anfallendes Oberflächenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Zu diesem Zweck werden für Hangstraßen geeignete Sinkkästen in den Straßenkörper eingebaut.

Sickerwasser im Bereich des Straßenkörpers und im Bereichen der Stützmauern, die im Rahmen des Straßenbaus errichtet werden, wird über eine Drainageleitung im Straßenkörper abgeführt und wird im Bereich der Parzelle 6 in den bestehenden Grünstreifen mit bestehendem Graben östlich des Änderungsbereiches (Flurnummer 3488/1) eingeleitet.

## 1.8 ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

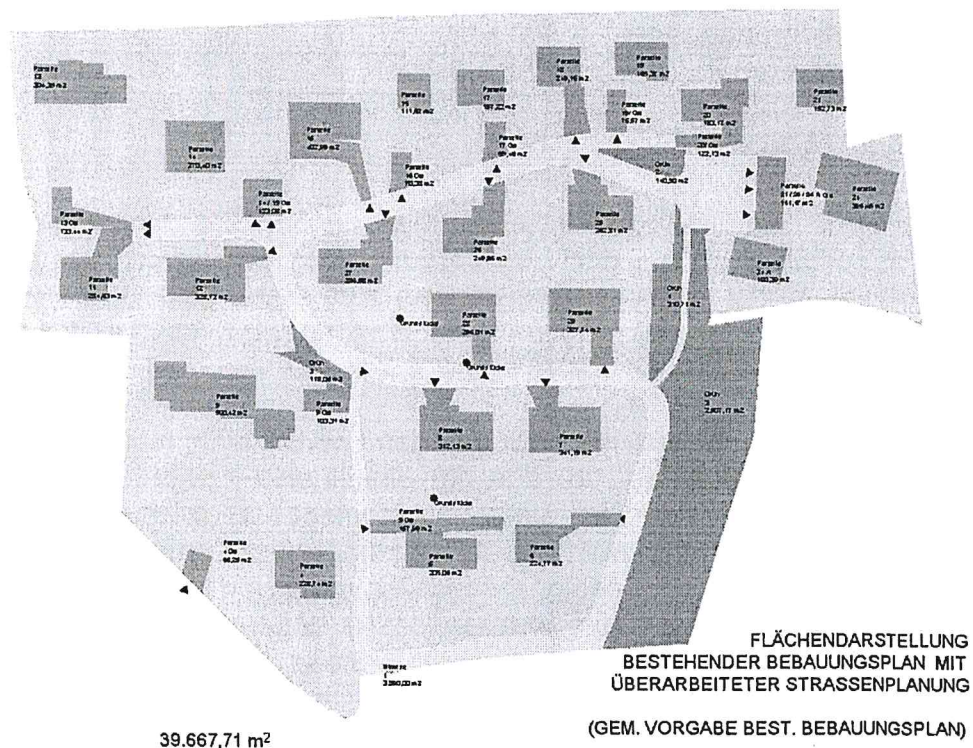
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist seit 01.01.2001 auch für Veränderungen im Bereich der Bauleitplanung anzuwenden. Anhand der Vorgaben des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das sog. Regelverfahren anzuwenden:

### 1.8.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsbeschreibung)

Innerhalb des Änderungsbereiches wurden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Gebäude realisiert. Im Zuge der Bauleitplanung wurde versucht, den Bestand in die Planung mit aufzunehmen.

Ausgehend von den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes wurden folgende einzelne Flächen ermittelt:

Die Flächen sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



#### Versiegelte Flächen

- Straßen und Wege

Verlauf wie in den Bebauungsplan eingetragen, jedoch ohne die Querschnittsreduzierung im Norden des Änderungsbereiches, da für Müllfahrzeuge nicht befahrbar.



- Wendehammer  
Der Wendehammer wurde auf die derzeit technisch notwendige Dimension mit Wenderadius von 19 m (dreiachsiges Müllfahrzeug) vergrößert und in die Flächenbilanz eingerechnet.
- Bebaubare Grundstücksflächen mit Garagen und Zufahrten

#### Unversiegelte Flächen

- Grundstücke  
Als Gesamtfläche berücksichtigt
- Grünstreifen

### 1.8.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Konsequenzen für den Naturhaushalt:

#### Versiegelte Flächen

- Strassen und Wege  
Durch Reduzierung der internen Wegeverbindungen und den Verzicht auf den relativ großen Wendehammer reduziert sich die durch Straßenbaumassnahmen versiegelte Fläche. Die Reduzierung der Versiegelung um 364m<sup>2</sup> fließt als negativer Wert in die Ausgleichsflächenberechnung ein (Verringerung des Ausgleichsbedarfs durch Rücknahme der versiegelten Fläche).
- Bebaubare Grundstücksflächen mit Garagen und Zufahrten  
Die neuen Baufenster im Änderungsbereich werden zusammen mit den Zufahrten und den Garagen der Doppel- bzw. Einzelhäusern als Flächen ermittelt. Durch die Verdichtung erhöht sich somit die bebaubare Fläche im Vergleich zu bestehenden Bauleitplanung um 3911m<sup>2</sup>.  
Im Hinblick darauf, dass zum einen einzelne Baufenster lediglich vergrößert wurden um eine flexiblere Gestaltung der Baukörper möglich zu machen, zum anderen auch Baufenster innerhalb des Bestandes der Wohngebäude, der Garagen und deren Zufahrten erweitert und ergänzt wurden (Legalisierung des Bestandes) und sämtliche Flächen in die Flächenberechnung einbezogen wurden, es jedoch nicht zu erwarten ist, dass innerhalb des Bestandes für ein Einfamilienhaus mehrere Doppelgaragen errichtet werden oder extrem große Einfamilienhäuser errichtet werden, wird die theoretisch ermittelte Erhöhung der bebaubaren Fläche um 20% gemindert um hier von einer

realistischen Bezugsgröße der zu erwartenden bebauten Fläche auszugehen.

### Unversiegelte Flächen

- Grünzug

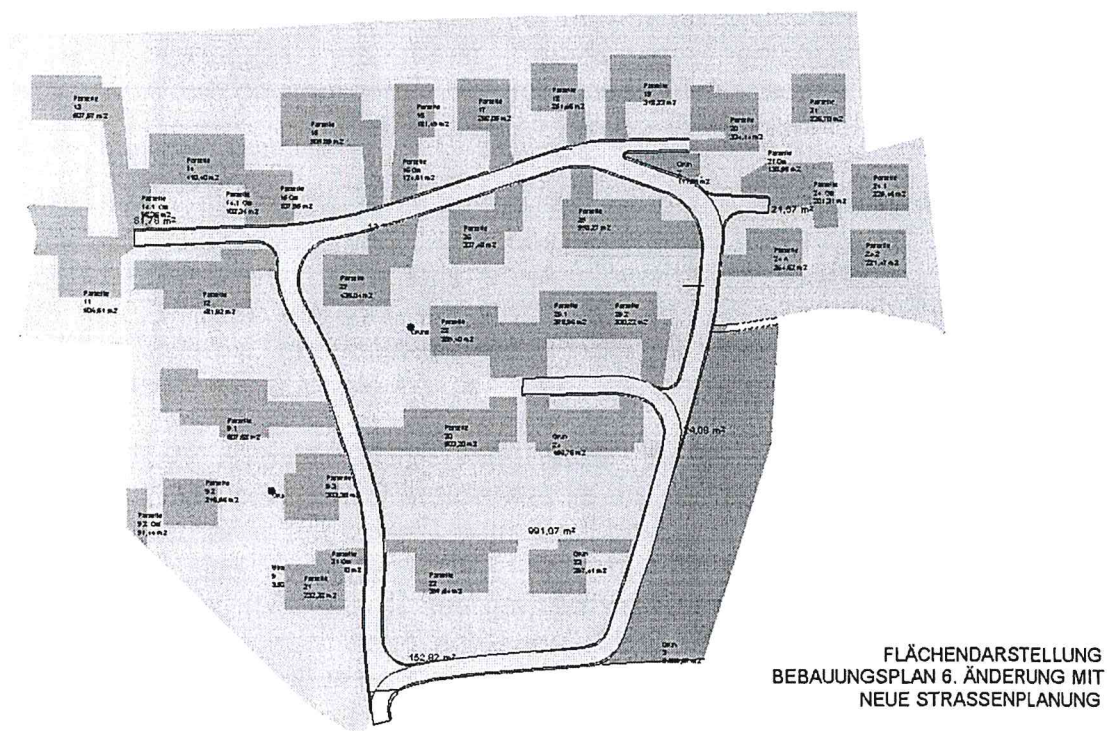
Durch die Straßenbaumaßnahme wird der im Osten gelegene Grünzug und die im Bereich der Parzelle 9 gelegene Grünbereich tangiert und reduziert. gleichzeitig werden jedoch Restflächen im Bereich der ursprünglich geplanten Straße und Restflächen der ursprünglichen Grünbereiche an die Anlieger als Grundstücksflächen verkauft, so dass diese Flächen innerhalb der Bebauung mit einer GRZ von maximal 0,3 weiterhin als unversiegelte Flächen erhalten bleiben.

Die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen um 627 m<sup>2</sup> wird somit als neutraler Eingriff gewertet.

- Grundstücke

Parallel zur bebaubaren Fläche erhöht sich durch Verkauf von Restflächen die Größe der Grundstücksflächen um 915 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung der privaten Grundstücksflächen wird ebenfalls als neutraler Eingriff bewertet, da lediglich die bebaubaren Flächen betrachtet und bewertet werden.

Die Veränderungen der Flächen im Rahmen der 6. Änderung sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



### 1.8.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der bestehende Bebauungsplan wurde im Jahr 1985 als Satzung beschlossen, für die bestehende Planung sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Planungsänderungen im Rahmen der 6. Änderungen bedingen jedoch ein höhere Nutzungsdichte und sind somit durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Baugebiet mit einer rechnerisch ermittelten GRZ von ca. 0,19 die durch die 6. Änderung auf eine GRZ von 0,29 erhöht wird. Entsprechend der Matrix des Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung handelt es sich um ein Gebiet mit niedriger Versiegelung.

Im Gebiet befinden sich bestehende Gebäude und keine wesentlichen schützenswerten Landschaftselemente, die durch die 6. Änderung bedingte Maßnahmen verändert oder zerstört werden.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist durch die Festsetzung der Baugrenzen weiterhin gegeben.

Durch die großen privaten Grundstücksflächen ist eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets weiterhin gegeben.

Somit ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 als ausreichend zu betrachten. Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

#### AUSGLEICHSBEDARF

Zusätzliche Bebauung					
Größere Baugrenzen zur Vereinfachung der Genehmigungsverfahren bedingt Abminderung der bebaubaren Fläche von 3911 m <sup>2</sup> um Faktor		0,8			3128,00 m <sup>2</sup>
Reduzierung der Straßen und Wege					-364,00 m <sup>2</sup>
Gesamt					2764,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf					
Faktor	0,3	Fläche	2764,00 m <sup>2</sup>	=	829,2 m <sup>2</sup>
			Gerundet		850,00 m <sup>2</sup>

#### 1.8.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden im Bereich der Flur-Nr. 1042 Gemarkung Tegernheim, durchgeführt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um die bestehenden Fußballplätze der Gemeinde Tegernheim, die südlich von Tegernheim in der Donauaue liegen und durch den Hochwasserdamm vom Ortskern getrennt sind.

Durch Neubau von Sportflächen werden die bestehenden Spielflächen in naher Zukunft frei. Geplant ist die westliche Spielfläche zunächst noch weiter zu bespielen und bei Bedarf auch die westliche Spielfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu nutzen.

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt im Bereich des östlichen Fußballplatzes die notwendige Ausgleichsfläche von 850 m<sup>2</sup> im Rahmen des dargestellten Entwurfskonzeptes zu realisieren. Eine komplette Bepflanzung des östlichen Platzes und die Einrechnung der Maßnahme in ein Ökokonto kann aus Kostengründen nicht realisiert werden. Des weiteren verfügt die Gemeinde Tegernheim derzeit nicht über ein solches Ökokonto.

Das gesamte Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 19.500 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der östlichen Spielfläche im Bereich der vorhandenen Treppenanlage ausgeführt (Siehe rechteckiger Ausschnitt oben)

Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Detail unter Punkt 2.2.4 Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen.

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE FLÄCHEN M 1/ 2500





### 1.9 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung mehrfach mit den Anliegern abgestimmt. Notwendige Vertragsverhandlungen für den Zu- und Verkauf der Flächen bzw. hinsichtlich notwendiger Nutzungsrechte wurden geführt.

## 2. FESTSETZUNG

### 2.1 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden planliche Festsetzungen für Änderungsbereich getroffen.

Alle weiteren im gültigen Bebauungsplan getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.  
Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### 2.2 FESTSETZUNGEN DER 6. ÄNDERUNG

#### 2.2.1 Bauliche Festsetzungen im Plan

Die Festsetzungen der 6. Änderung betreffen die

- Verkehrsflächen mit ihren baulichen Anlagen wie Stützwände, Mülltonnenstellplätze usw.
- die Baufenster innerhalb der Grundstücke für Wohnhäuser und Garagen die vergrößert werden.
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,35
- die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, Garagen und Flachdachgaragen
- die Ergänzung bzw. der Austausch von Bautypen und darüberhinausgehende Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlage einzelner Bautypen
- Garagenzufahrten

und sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 2.2.2 Festsetzung einer Grundflächenzahl

Im gesamten Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt.

#### 2.2.3 Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten

Im gesamten Änderungsbereich werden für Einzelhäuser 2 Wohneinheiten zugelassen. In Doppelhaushälften ist je eine Wohneinheit zulässig.

## 2.3 BEGRÜNUNG UND GRÜNORDNUNG

### 2.3.1 Begrünungsmaßnahmen, landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

#### 2.3.1.1 Begrünung innerhalb des Änderungsbereiches

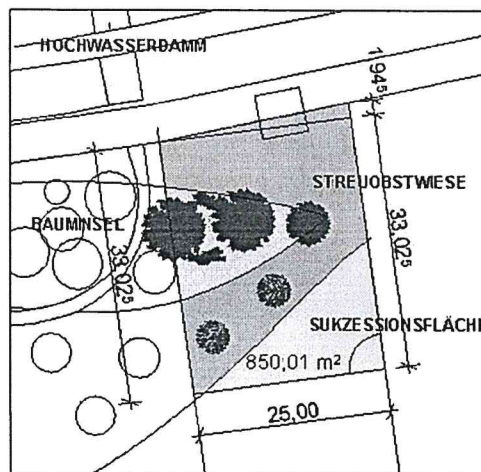
Die bestehenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

#### 2.3.1.2 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Die 6. Bebauungsplanänderung macht eine landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme notwendig. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden im Bereich der Flur-Nr. 1042 Gemarkung Tegernheim, durchgeführt.

### BEPFLANZUNG ALS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE KOMPENSATIONSMASSNAHME AUF TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKES 1042

M 1 / 1000



Als Kompensationsmaßnahme sind folgende lebensraumverbessernde Maßnahmen durchzuführen:

#### **Bauminsel**

Schaffung einer neuen Gehölzstruktur entlang des Hochwasserdammes durch Bäume mit starker Unterpflanzung aus Sträuchern.



## Pflanzgebotsliste

### Bäume:

#### Laubbäume der Hartholzaue

##### 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

##### 2. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Sträucher:

Coryllus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

#### Mindestpflanzqualitäten:

### Bäume:

- als Baumreihen im öffentlichen Bereich H 3 x v. m.B. 14 - 16
- in geschlossenen Gehölzpflanzungen der textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen lei Hei 1 x v. o.B. 80 – 100

### Sträucher:

- generell Str. 2 x v. o.B. 60 – 100
- in geschlossenen Gehölzpflanzungen der textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen lei Str. 1 x v. o.B. 60 – 80 bzw. 70 – 90

## **Streuobstwiese**

Schaffung einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Obstbaumbepflanzung im Anschluss an die Bauminsel. Ansaat Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.12/ 20g pro m<sup>2</sup>). 2 malige Mahd / Jahr Ende Juni und Spätherbst, keine Düngung, Abfuhr Mahdgut.

Empfohlene Apfel- und Birnensorten sind alte bewährte robuste Sorten:

### Äpfel

Baumanns Renette, Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Berner Rosenapfel, Schöner von Wiltshire, Goldrenette von Blenheim, Boikenapfel, Boskoop, Croncels, Danziger Kantapfel, Roter Eisenapfel, Wintergoldparmäne, Gewürzluikenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Landsberger Renette, Geheimrat Dr. Oldenburg, Ontarioapfel, Prinzenapfel

### Birne:

Alexander Lukas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schöne von Pleystein (Regionalsorte).

Mindestpflanzqualitäten:

### Bäume:

- als Bäume auf extensiv gepflegter Wiese bei Hei 1 x v. o.B. 80 – 100

## **Sukzessionsfläche**

Abschieben der Humusschicht und einbringen des Humus im Bereich der Bauminsel bzw. in anderen Bereichen. Entwicklung einer möglichst trockenen mageren Wiesengesellschaft. Keine Pflege.

## **Zeitpunkt der Pflanzung**

Die Durchführung der planlich und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen hat in der dem Beginn der Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## **3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **3.1 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen. Auf eine vorhandene Baugrunduntersuchung im Bereich der Erschließungsstraße wird hingewiesen.

### **3.2 Drainage und Hangwasser**

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird der Einsatz von weissen Wannen empfohlen.

Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen das aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen breitflächig oder in Geländemulden abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden sind erforderlich.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Auf die Gefahr von frei ablaufendem Hangwasser aus Bereichen oberhalb des Baugebietes wird hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung werden keine Maßnahmen getroffen, die den Abfluss des Hangwassers an der oberen nördlichen Grenze des Baugebietes verhindern. Maßnahmen zum Schutz vor frei ablaufendem Hangwasser obliegen dem Bauwerber.

Seitens der Gemeinde wird die Ableitung von Schmutz und Oberflächenwasser durch die Mischwasserkanalisation zugesichert. Auf die Unzulässigkeit der Einleitung von Drainagewasser in die Mischkanalisation gem. Entwässerungssatzung der Gemeinde Tegernheim wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers und zur Sammlung von Drainagewasser Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf Versiegelungen zu verzichten.

### **3.3 Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung**

Bedingt durch berufsgenossenschaftliche Vorschriften sind Stichstrassen, in denen keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist, durch Müllfahrzeuge nicht zu entsorgen. In diesem Fall müssen Anlieger solcher Stichstrassen zur Müllentsorgung ihre Tonnen zur nächsten entsorgungsfähigen Strasse transportieren. An diesen Strassen werden soweit möglich durch die Gemeinde Sammelplätze installiert.

Folgende Parzellen im Änderungsbereich sind davon betroffen:

Parzellen 7, 8, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 24, 28, 29.

### **3.4 Erhöhte Steigungsverhältnisse**

Im Bereich der überplanten Strasse zwischen den Parzellen 4 bis 12 hat die Strasse eine Steigung von ca. 16,6 %.

Andere Strassenabschnitte liegen unter 12 % Steigung. Bei Erschliessungen von privaten Grundstücken innerhalb des Strassenbereiches der westlichen Erschliessungsstrasse mit einer Steigung von 16,6 % wird auf die erhöhten Risiken einer solchen Strasse bei Regen, Eis und Schnee, bei anderen Umwelteinflüssen oder auf mögliche Fahrzeug bedingte Gefahren hingewiesen.

### **3.5 Einsatz von Brandmeldeanlagen und Rauchmeldern**

Die rechtzeitige Information über Rauch und Brände innerhalb baulicher Anlagen kann Schäden vermeiden und Leben retten.

Der Einsatz von Brand- und Rauchmeldern in neuen Gebäuden wird empfohlen.

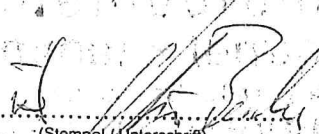
Aufgestellt:

Ingenieurbüro Trummer

Pommernstraße 20  
93073 Neutraubling  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Benke

Tel.: 09401 / 92110  
Fax : 09401 / 921150

Neutraubling, den 27.04.2004

  
.....  
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Tegernheim  
Vertreten durch  
Bürgermeister Hofer

93081 Tegernheim

Tegernheim, den .....

.....  
(Stempel / Unterschrift)

