

Bebauungsplan "Am Hang - Weinbergstraße"

(Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB für den Bereich "Am Klöpfelweg")

= textl. Festsetzungen

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 91 Abs.1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Tegernheim folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

27.02.2002, ergänzt am 15.01.2003,
Die Planzeichnung vom ^{27.02.2002} ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 27.02.2002 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. allgemeines Wohngebiet
2. öffentliche Grünfläche

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:
Offene Bauweise

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend. Die Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO. Gewächs- und Gartengerätehäuser sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Pergolen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

§ 8 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) Stellplätze, oberirdische Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.
- (3) Aneinandergereihte Garagentore müssen jeweils durch einen 0,30 m breiten Wandpfeiler getrennt werden.
- (4) Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,0 m freizuhalten.
- (5) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit offenfugigem Pflaster oder Schotterrasen ausgeführt werden.
- (6) Treffen Garagen zweier Parzellen an der Grundstücksgrenze zusammen, so hat der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachdeckung etc. einem an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 10 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Hauptgebäude

Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll mind. 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtform des Hauptgebäudes einordnen und sich dem Gebäude unterordnen. Sie dürfen höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes einnehmen.

- (2) Dächer

Die Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitten eingetragenen Dachformen auszuführen.

Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Dachziegel oder naturrote Betondachsteine zu verwenden.

Bei Hauptgebäuden sind Dachüberstände zulässig am Ortgang bis 0,10 m und an der Traufe bis 0,30 m.

Bei Nebengebäuden sind Dachüberstände unzulässig.

Bei Hausgruppen sind die Dachüberstände einheitlich auszuführen.

(3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

Dachgauben sind bei Häusern mit E + D als stehende Dachgauben (Satteldachgauben) bis zu 1,0 m² Ansichtfläche zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Aus Gründen des Brandschutzes müssen Gauben 1,25 m voneinander entfernt sein

(4) Außenwände

Bei Massivbauten sind die Außenwände als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind unzulässig. Holzhäuser und Holzverschalungen sind zulässig.

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm über Gelände nicht überschreiten

Grelle Außenfarben sind unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen - mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Sichtschutzmatten - bis zu einer Höhe von 1,0 m einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Sockel sind nur straßenseitig erlaubt. Die übrigen Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.

§ 12 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung oder ein Obstgehölz anzupflanzen. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Eingabeplänen festzulegen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der Bebauungsplan "Am Hang - Weinbergstraße", soweit er im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, außer Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Tegernheim, den

GEMEINDE TEGERNHEIM

.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan
"Am Hang - Weinbergstraße"
Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB
für den Bereich "Am Klöpfelweg"

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der ca. 0,2 ha große Planbereich liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Tegernheim auf den Flurstücken Nr. 3489, 3490 und 3490/6 Gemarkung Tegernheim. Er wird im Norden von der Wohnbebauung entlang der Straße "Am Hang", die hauptsächlich aus E +D Häusern mit Untergeschoss besteht, im Osten von einer öffentlichen Grünfläche, im Süden und Westen vom Klöpfelweg begrenzt.

Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Das zur Bebauung anstehende Gebiet wird derzeit als Garten genutzt.

1.3 Baugebietsausweisung, bisherige Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Teilbereich Wohnbauflächen aus.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Am Hang - Weinbergstraße" vom 24.04.1980 i. d. Fassung vom 15.10.1987. Dieser Bebauungsplan ist am 27.04.1988 in Kraft getreten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "Am Hang - Weinbergstraße" wird der rechtsgültige Bebauungsplan in diesem Teilbereich überarbeitet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1988 sah für das Grundstück Flur-Nr. 3489 6 Gemarkung Tegernheim mit einer Größe von 1988 m² nur eine Bebauung mit einem E + U geschossigem Gebäude vor. Eine Bebauung mit E + U ist aber nicht möglich, da das Gelände fast eben ist. Außerdem soll im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 3490, 3490/5 und 3490/6 eine Grundstücksarrondierung vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen, die sich dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen der näheren Umgebung anpasst. Im Hinblick auf seine Lage zur Umgebung ist eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise, die sich in zweigeschossiger Bauweise (E + D) darstellt, vorgesehen. Dem heute vorherrschenden Bedarf an Eigenheimgrundstücken kann damit Rechnung getragen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Grundstücke zu arrondieren und einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen und zugleich der großen

Nachfrage nach Eigenheimen innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen.

3. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Um im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, für ihre bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen und als Voraussetzung zur Verwirklichung der unter Punkt 2 genannten Ziele ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 16 BauNVO i.V. mit § 17 BauNVO getroffen, wobei diese aufgrund der unter 4.3 dargelegten Zielsetzungen durch Festlegung des Bau- raumes sowie der maximal zulässigen Grundflächenzahlen und Geschößflä- chenzahlen teilweise eingeschränkt sind.

4.2 Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine Bebauung vor, die sich in die vorhandene Baustruktur von Tegernheim einfügt und eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand darstellt. Vorgesehen ist eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (E + D). Insgesamt können in diesem Gebiet ca. 3 neue Wohneinheiten erstellt werden

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vom Klöpfelweg aus.

Die besonderen Anforderungen, die an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an Werbeanlagen gestellt werden, sind erforderlich, um in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Integration des Neubauquartiers in die vorhandene Baustuktur zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Bauquartiers sicherzustellen, werden Baumpflanzungen gefordert. So sind je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wenn aufgrund einer wirksamen Vermeidung kein Ausgleichsbedarf entsteht, kann auf eine differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden und das vereinfachte Vorgehen anhand einer Checkliste angewendet werden. Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Entwurf des Leitfadens "Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Vereinfachte Vorgehen aufgrund der geringen Versiegelung möglich.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ja

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabentyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach §3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Ja

Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein, so dass nur bis zu 30% des
Plangebiets durch die Neubebauung überbaut werden kann. Ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur
und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie:
• Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang),
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte 111 und IIIa BayNatSchG,
• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen
werden nicht betroffen. Ja

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur
Lebensraumverbesserung vorgesehen. Ja

Art der Maßnahmen: Anpflanzung von Einzelbäumen

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Ja

*Art der Maßnahmen: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen
(Schotterrasen, offenfugiges Pflaster)*

4. Schutzgut Wasse

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Ja

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser)
und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Ja

Erläuterung: private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

*Art der Maßnahmen: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
bei den Stellplätzen (Schotterrasen, offenfugiges Pflaster)*

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Ja

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt,

6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).

Ja

Art der Maßnahmen: Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und des geringen Versiegelungsgrades sowie der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Einzelgehölzanpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes notwendig.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Bebauungsplangebiet ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan vor dem 14.03.1999 in Kraft getreten ist und die überbaubare Fläche dieses Bebauungsplans unter dem Schwellenwert von 20000 m² (siehe Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG) liegt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den Klöpfelweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert. Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eine Sammelstelle für Gartenabfälle ist in Tegernheim vorhanden.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über den bestehenden Kanal im Klöpfelweg.

4.7 Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung.

