

III. FESTSETZUNG FÜR BEBAUUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUTYP

Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse:	II
Bautyp:	E + 1, Dachgeschoß nicht zulässig
Anzahl der Wohneinheiten:	max. 1 bei Doppelhaus max. 2 bei Einfamilienhaus (incl. Einliegerwohnung)
Dachneigung:	22° +/- 3°
Dachüberstand:	max. 0,30 m
Giebelbreite:	max. 10,50 m
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m (bezogen auf OK natürliches Gelände)
Einliegerwohnung:	Bei Einfamilienhäusern zulässig

2. ÜBRIGE FESTSETZUNGEN

2.1: Die Teilgrundstücke an der Stichstraße (Parzelle A5, A6 und A7) werden vom Müllentsorgungsunternehmen nicht angefahren. Die Mülltonnen sind von den betroffenen Anliegern an den im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Flächen bereitzustellen

2.2: Ausgleichsfläche – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB:

Der im Plangebiet als Ausgleichsfläche (260 m²) gekennzeichnete Bereich darf nicht eingezäunt werden und nicht als Gartenfläche genutzt werden. Die Ausgleichsflächen im Plangebiet sind mit 2 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung (z.B. Vogelkirsche) sowie einheimischen Sträuchern (z.B. Schlehe) zu bepflanzen.










An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB eine Teilfläche von 290 m² aus dem Grundstück Flurnummer 1043 Gemarkung und Gemeinde Tegernheim als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



2.3: Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich.

IV. PLANZEICHENERKLÄRUNG GEM. PLANZEICHEN- VERORDNUNG (18.12.1990, BGBl.III 213-1-6)

1. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN FÜR BEBAUUNG

II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
	Baulinie
	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grenze des von der vereinfachten Veränderung betroffenen Bereiches
	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes
	Müllplatz (Aufstellfläche für Mülltonnen bei Abholung)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN FÜR BEBAUUNG

	Bebauungsvorschlag
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
GA	Garage
CA	Carport
P	Parkplatz

I. BEGRÜNDUNG DER EINFACHEN ÄNDERUNG

VORBEMERKUNG

Die einfache Änderung des Bebauungsplanes „HARDTGRABEN-MITTELBERG“ bezieht sich lediglich auf den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes. Entsprechend der Ziele des LEP (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird das Grundstück im Planbereich der Bebauungsplan-Änderung dichter bebaut. Die Änderungen in diesem Bereich sollen, wie nachfolgend, begründet werden. In den Teilen der textlichen Festsetzungen, die nicht verändert werden, wird dies mit – bleibt unverändert – gekennzeichnet. In den Teilen, die verändert werden, wird der neue Text eingefügt.

1. BAUWEISE

Anstelle der vorgesehenen Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 3555 mit sehr großen Teilgrundstücken wird eine Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern sowie 2 Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird eine angemessene Größe der sich ergebenden Teilgrundstücke erreicht. Zusätzlich wird aus städtebaulicher Sicht auf die mittelfristig geplante innerörtliche Verdichtung der westlich angrenzenden Grundstücke (nördlich des Mittelbergs) mit einer Bebauung in 2. Reihe eingegangen.

2. ERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschließung erfolgt unverändert von der Ortsstraße Am Mittelberg aus. Die Erschließung der Gebäude in der 2. Reihe erfolgt durch Eigentümerwege.

3. VERSIEGELUNG

Der Grad der Versiegelung wird durch die Erhöhung von 2 auf 5 Einfamilienhäuser erhöht, ein rechnerischer Nachweis wird erstellt.

Die Erhöhung der Versiegelung wird durch die Festsetzung von Gründächern auf Garagen und Carport abgemindert.

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
„HARDTGRABEN-MITTELBERG“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Berechnung der Ausgleichsflächen nach Leitfaden d. Bayerischen Staatsministerium für
Landesentwicklung und Umweltfragen:

1. Einordnung:	Kategorie I, Typ B (GRZ < 0,35)	=> Feld B1 => Faktor 0,2 – 0,5
<input type="radio"/> 2. Bebauungsplan Bestand:	Grundstücksgröße (Anteil Geltungsbereich)	ca. 3.650 m ²
	Bebaubarer Grundstücksanteil (Gebäude, Garagen, Erschließung)	ca. 600 m ²
	GRZ:	ca. 0,16
3. Bebauungsplan Änderung 12.01.2006:	Bebaubarer Grundstücksanteil (Gebäude, Garagen, Erschließung)	ca. 1.250 m ²
	GRZ:	ca. 0,34
<input type="radio"/> 4. Bewertung:	Bestand:	0,2
	Änderung 12.01.2006:	0,35
	Differenz:	0,15
5. Berechnung Ausgleich:	3.650 * 0,15	=> 547,50 m ²

6. Nachweis der Ausgleichsflächen:
- a) Auf dem Grundstück (innerhalb des Geltungsbereichs) Ortsrandbegrünung ca. 260 m²
 - b) Ausgleich auf dem Grundstück Flurnummer 1043 Gemarkung Tegernheim der Gemeinde Tegernheim ca. 290 m²

Deuerling, 12.01.2006 (ergänzt am 06.04.2006)

Architekturbüro Roland Käufel

Stempel, Unterschrift



II. ÄNDERUNG DER BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HARDTGRABEN-MITTELBERG“

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG UND EINBINDUNG IM RAUM

Bleibt unverändert

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bleibt unverändert

3. BAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die bauliche Zielsetzung im Bereich Flur 3555 wird geändert. Es können nun statt zwei Einfamilienhäuser zwei Doppelhäuser sowie drei Einfamilienhäuser erstellt werden.

4. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die durch die dichtere Bebauung zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächen werden auf dem Gebiet der Gemeinde Tegernheim auf dem Flurstück 1043 nachgewiesen und hergestellt. Die Sicherung dieser Flächen erfolgt durch den Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen Gemeinde und Bauträger in Absprache mit der Naturschutzbehörde.

5. ERSCHLISSUNG

Bleibt unverändert. Die Erschließung der Gebäude in 2. Reihe erfolgt durch Eigentümerwege.

Deuerling, 12.01.2006
(ergänzt am 06.04.2006)

Architekturbüro Roland Käufel



Tegernheim, 12.01.2006
(ergänzt am 06.04.2006)

Gemeinde Tegernheim

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor. Below the signature, the text 'Stempel, Unterschrift Hofer 1. Bürgermeister' is printed.

Stempel, Unterschrift
Hofer
1. Bürgermeister