

735

736



1107
93

192

736
1

188

113

736
3

MIN 5.0

Wg





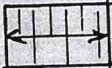



1877

110 108 109 110 111 112 113 111





BEBAUUNGSPLAN M. 1: 500

GEMEINDE TEGERNHEIM
MITTELWEG FLUR NR. 190

1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 1. FESTSETZUNGEN:

WA	ALLGEM. WOHNGEBIET
0.4 GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0	ÖFFENE BAUWEISE
	NUR EINZEL - U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	EINFAHRT
	ZU PFLANZENDE BÄUME
	SCHEMAT. GEBÄUDESTELL. M. FIRSTRICHTUNG 
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE - REICHES DES BEBAUUNGSPLANS

2. HINWEISE :

	VORHANDENE GEBÄUDE MIT HAUSNR.
	VORH. NEBENGEBÄUDE
	VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
732	FLURSTÜCKSNR.
① ⑮	BAUPARZELLENNR.

DER PLANER : KARL-HEINZ RAUHUT DIPL. ING. FH.
HOFWEG 10, 93 053 REGENSBURG

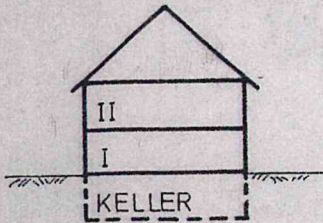
REGENSBURG : 08.02.94, GEÄND. 06.04.94, 12.09.94

farbig

REGELQUERSCHNITTE M. 1 : 500

WOHNHAUS

DN 42°



GESCHOSSHÖHE MAX. 2.75 M

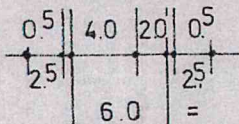
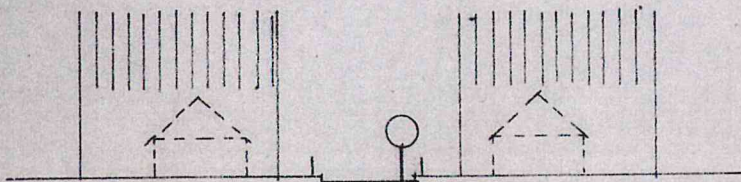
KEIN KNIESTOCK

MAX. TRAUFHÖHE 6.40 M. AB GELÄNDE

MAX. GIEBELBREITE 11.00 M.

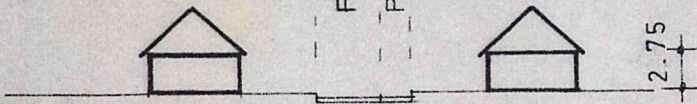
DACHNEIGUNG DN 42° SATTELDACH

SOCKELHÖHE MAX. 0.30 M



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ALS
WOHNSTRASSE MIT PARKSTREIFEN
UND TEMPO 30

ZAUN MAX. 1.0 M. HOCH, ABSTAND ZUR
ÖFF. VERKEHRSFL. 0.5 M.



GARAGEN MIT
SATTELDACH DN 42°

MAX.	MIN.		MIN.	MAX.
6.0	5.0	4.0	5.0	6.0

MAX. 2.75

BEGRUENDUNG:

Im Ortskern der Gemeinde Tegernheim befindet sich unter der Flur Nr. 190 ein 5130 qm großes Grundstück. Das Grundstück soll durch Bebauung den Ortskern der Gemeinde abrunden, und dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen.

Es befindet sich in der Hand eines Grundeigentümers. Durch Erschließungsvertrag mit der Gemeinde sichert der Grundeigentümer die Übernahme der gesamten Erschließungskosten zu.

Die Erschließung ist durch Anbindung des Grundstückes durch eine Wohnstraße am Mittelweg gesichert. Herr Franz Mätz, unmittelbarer Nachbar an der östl. Grenze des Plangebietes (Flur Nr. 188), erklärt öffentlich, daß er bis zur Bezugsfertigkeit der 1. Wohnung im Baugebiet die Viehhaltung aufgeben wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

01. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flur Nr. 190 der Gemarkung Tegernheim. Die Abgrenzung ist zeichnerisch dargestellt.

02. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)

Der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO als " Allgemeines Wohngebiet " festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude.

03. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17, 19, 20 BauNVO, Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt: GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
Es werden zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.

04. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

05. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

06. Nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.

07. Garagen mit ihren Einfahrten:

07. Garagen mit ihren Einfahrten:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ihre Zufahrten an der gekennzeichneten Stellen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,0 m freizuhalten. Die Zufahrt darf nicht durch ein Tor abgesperrt werden.

08. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich nach BayBO Art. 6. An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes zu den Grundstücken mit Flur Nr. 732 und 734 ist ein Abstand von 8,0 m einzuhalten.

09. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf je Anwesen 0,25 qm nicht überschreiten. Leuchtreklame ist unzulässig.

10. Einfriedungen:

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Für die straßenseitige Einfriedung und die Einfriedung im Bereich des Zuganges ist Holzzaun 1,0 m hoch einschl. 0,10 m hohen Betonsockel zulässig.

Die straßenseitige Einfriedung muß zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,5m haben.

Die Grenzen zwischen den Grundstücken dürfen mit grünen Maschendrahtzäunen max. 1,0 m hoch eingezäunt werden.

An der Gebäudetrenngrenze zwischen einem Doppelhaus ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m ab Hauskante eine Sichtschutzeinfriedung mit einer Höhe von 1,8 m zulässig.

11. Grünordnung:

Öffentliche Fläche:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Bäume der

1. Wuchsordnung anzupflanzen:

- z.B. Esche 18 - 20 cm Stammumfang.

Private Grünflächen:

Freiflächen sind zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

12. Gestaltung der baulichen Anlagen:

01. Dachform:

Die Dächer der Wohnhäuser sind mit 42 Grad geneigten Satteldächern auszuführen.

02. Dachdeckung:

Als Dachdeckungsmaterial sind rote Dachziegel zu verwenden.

03. Dachüberstände:

Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,40 m.

04. Dachaufbauten:

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form und Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen zum Ortgang und bei Doppelhäusern zur Grundstücksgrenze zwischen den Haushälften einen Abstand von mind. 1,25 m haben. Einzelne Dachgauben dürfen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten, der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,25 m betragen.

05. Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist im Regelquerschnitt mit 6,40 m angegeben und wird ab natürlichem Gelände gemessen. Oberer Punkt der Traufe ist der Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

06. Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe wird vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen und darf max. 0,3 m betragen.

07. Kniestock:

Ein Kniestock ist nicht zulässig.

08. Giebelbreite:

Die Giebelbreite wird auf max. 11,0 m begrenzt.

09. Firstrichtung:

Die in der Planzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

10. Außenwände:

Die Außenfassaden sind als Putzflächen mit dezenter Farbgebung herzustellen. Auch Holzverschalungen sind zugelassen.

11. Garagen:

Die Garagen sind nach Regelquerschnitt mit Satteldach Dachneigung 42 Grad auszuführen. Die Farbgestaltung muß der des Wohnhauses entsprechen.

13. Immissionsschutz:

Im Bezug auf das landwirtschaftliche Anwesen an der östl. Grenze des Plangebietes (Flur Nr. 188) wird festgeschrieben, daß Immissionen aus einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Landbewirtschaftung zu dulden sind. Hierbei kann es sich um Staubimmissionen beim Einbringen und Einlagern von pflanzlichen Ernteprodukten sowie von Lärmimmissionen beim Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen auch zu ungünstigen Zeiten handeln.

Die Viehhaltung ist ab Bezug der 1. Wohnung im Plangebiet aufzugeben.