

# **Bebauungsplan "Mittelweg" , Flur Nr. 840"**

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**

### **Schriftliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Die Planzeichnung vom 08.12.2003, in der Fassung von 30.03.2004 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 08.12.2003 festgesetzt.

#### **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Fläche und der höchstzulässigen Geschosßzahl in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird die in der Planzeichnung ausgewiesene Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschosßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **§ 5 Bauweise**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.

#### **§ 6 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung des Hauptgebäudes ist für das Baufeld I zwingend, für das Baufeld II eine Empfehlung. Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung 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 Bau NVO. Gewächs- und Gartengerätehäuser, sowie Pergolen sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

## **§ 8 Abweichungen von den Abstandsflächen**

Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 BayBO nach Art. 7 Abs. 1 festgelegt werden. Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO findet keine Anwendung.

## **§ 9 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

- (1) Stellplätze, oberirdische Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind nach der Maßgabe der Plandarstellung anzuordnen. Je Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäuser sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.
- (2) Garagen können mit Flachdach und umlaufender Attika ausgebildet werden. Die Attika darf eine maximale Höhe von 0,5 m ab OKRD nicht überschreiten. Die Aufstellung von Fertiggaragen ist zulässig. Das Ausbilden von Dachterrassen auf Grenzgaragen ist unzulässig.
- (3) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur mit offenfugigem Pflaster oder sonstigem wasserundurchlässigen Material ausgeführt werden.
- (4) Die Zufahrten vom Mittelweg zu den Garagen der Parzellen 6-7/8-9/10-11 müssen so gestaltet werden, dass sicher gestellt ist, dass keine Gefährdung der Hausbesucher/Bewohner beim betreten und verlassen der Gebäude durch die Zufahrtssituation der Garagen entsteht. Dies kann auf zwei Arten gelöst werden.
  - a) Hauszugang der Parzellen 7/9/11 von Süden
  - b) Falls der Hauszugang von Osten erfolgt, muß zwischen Gebäude und Zufahrt ein Sicherheitsabstand von mind. 1,25 m eingehalten werden

## **§ 10 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von je 1 m<sup>2</sup> der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

## **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Hauptgebäude  
Die Hauptgebäude sind hinsichtlich Grundfläche, Geschoßfläche, Geschoßzahl und Ausdehnung gemäß den Vorgaben der Planzeichnung zu erstellen. Die dazu angegebenen Werte gelten als Maximalwerte.  
Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamtform des Hauptgebäudes einordnen und sich dem Gebäude unterordnen. Sie dürfen höchstens ½ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes einnehmen.
- (2) Dächer  
Die Dächer sind entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung und Dachneigung als Satteldächer auszuführen. Bei Doppelhäuser hat sich der Nachbauende

an die Dachneigung des Vorbauenden anzuschließen.

Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote oder schwarze Dachziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Bei Hauptgebäuden sind Dachüberstände zulässig. Am Ortgang bis 0,20 m und an der Traufe bis 0,30 m. Nordseitig bis max. 1,00 m. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende an die Dachüberstände des Vorbauenden anzuschließen.

(3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig, wenn sie 1/3 der Ansichtsbreite nicht überschreiten. Sie sind als Satteldach-, Tonnendach- oder Schleppgauben auszuführen. Bei Grenzbebauungen müssen Zwerchgiebel und Dachgauben einen Mindestabstand von 1,25m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(4) Außenwände

Bei Massivbauten sind die Außenwände als geputzte und gestrichene Wandflächen herzustellen.

Holzverschalungen, Faschen und Putzabsetzungen sind zulässig.

Grelle Fassadentöne und Ornamentputze sind unzulässig.

Die Doppelhäuser sind bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Fensterformate bei Doppelhäusern müssen aufeinander abgestimmt werden.

Kniestock und Wandhöhe:

Baufeld I: maximale Wandhöhe 6,50 m (OK Gelände bis UK Dach)

Baufeld II: Kniestock bis 1,00 m (OK Rohdecke bis UK Dach).

Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm über Gelände nicht überschreiten.

## § 12 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Die Einfriedungen sind ohne Sockel als Holzlattenzaun oder Maschendrahtgitterzaun auszuführen.

Flächige Einfriedungen wie Mauern oder Sichtschutzplatten sind unzulässig. Im Bereich von Terrassen dürfen bei Doppelhäusern Sichtschutzplatten angebracht werden.

Einfriedungen sind in geeigneter Weise mit Laubhecken o.ä. zu hinterpflanzen.

Die nachbarrechtlichen Belange bleiben davon unberührt.

Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße ist die Baulinie für mögliche Einfriedungen zu beachten.

## § 13 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. Gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung sind in den Gärten Laubbäume oder Obstgehölze (3 x v., Stammumfang 14-16 cm) anzupflanzen.

Von den im Plan vorgesehenen Pflanzstandorten kann abgewichen werden, wenn der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.

## § 14 Abfallbeseitigung

Mülltonnen sind im Hauptbaukörper, in einem eingangsseitigen Anbau oder im Nebengebäude zu integrieren (z.B. Garagen). Für die Müllabfuhr sind die Mülltonnen der Parzellen 1-5 an den im Bebauungsplan vorgesehenen Abstellplatz an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hochstraße abzustellen, die Parzellen 6-11 im Einfahrtsbereich zu den Grundstücken am Mittelweg.

## § 15 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.

### Hinweise:

1. Für das Wohngebiet "Am Mittelweg" steht ein Kinderspielplatz in der näheren Umgebung, in der Lutherstraße zur Verfügung.
2. Im Baugebiet ist mit Grundwasserständen im Bereich der Kellergeschosse zu rechnen. Die Gemeinde empfiehlt daher geeignete Vorkehrungen gegen Nässe-schäden.
3. Bei künftigen Bauarbeiten im Baugebiet "Am Mittelweg" können archäologische Bodenfunde auftreten. Nach dem Denkmalschutzgesetz genießen solche kultur-geschichtliche Zeugnisse rechtlichen Schutz; ihre Auffindung ist deshalb unver-züglich dem Bayer. Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
4. Es wird auf die hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Gemeinde empfiehlt deshalb Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
5. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird empfohlen Regenwasserzisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Tegernheim, den.....

GEMEINDE TEGERNHEIM

.....  
Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„AM MITTELWEG-HOCHSTRASSE“  
GEMEINDE TEGERNHEIM  
LANDKREIS REGENSBURG**

## **BEGRÜNDUNG**

### **INHALT**

1. Erforderlichkeit der Planung
2. Lage und Größe des Baugebietes
3. Städtebauliche Situation
4. Geplante bauliche Nutzung
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Abweichungen von den Abstandsflächen
7. Grünordnung
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

## **1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

Die Gemeinde Tegernheim beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs in Tegernheim, Mittelweg, sechs neue Bauflächen auszuweisen und hat am 08.05.2003 hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mittelweg- Hochstraße“ beschlossen. Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan §8 Abs. 2 BauBG entwickelt.

## **2. LAGE UND GRÖSSE DES BAUGEBIETES**

Das Baugebiet befindet sich im süd-westlichen Bereich von Tegernheim. Das Planungsgebiet umfaßt die Flur-Nr. 840. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.241 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes gibt es außer der bestehenden Bebauung keine landschaftsbildprägenden Elemente.

## **3. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich von Tegernheim und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das Höhenniveau bewegt sich in einer Höhe von ca. 331,5 m ü.NN.

## **4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

Es ist eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern in II + D, drei Doppelhäusern in II und ein Mehrfamilienhaus mit drei Parteien vorgesehen. Statt den Doppelhäusern und dem Mehrfamilienhaus können alternativ auch Einfamilienhäuser errichtet werden.

## **5. ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG**

Das Baugebiet wird über die Hochstraße und über den Mittelweg verkehrstechnisch erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die bestehende Kanalisation in der Hochstraße und den Hochweg sichergestellt.

Das Baugebiet soll mit Erdgas versorgt werden.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Gemeinde Tegernheim sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die REWAG AG + Co. KG Regensburg.

Die Abfallsammlung und -entsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Regensburg.

## **6. Abweichungen von den Abstandsflächen**

Aufgrund der dichten Bebauung dürfen Abstandsflächen vom Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO nach Art. 7 Abs. 1 abweichen, so da eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume gewährleistet ist.

## **7. GRÜNORDNUNG**

Die Grünordnung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert. Die Eingrünung der privaten Flächen ist durch die Festsetzungen und die Pflanzliste gesichert.

## **8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **8.1 Bestandserfassung und Bewertung des Eingriffs**

Die Fläche ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Biotope, ökologisch wertvolle Strukturen oder Gewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserspiegel ist ca. 2 m unter Flur. Die Baufläche liegt im innerörtlichen Bereich, eine wesentliche Auswirkung der Bebauung auf Kleinklima, Frischluftschneisen etc. ist nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ebenso nicht gegeben. Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt im Wesentlichen durch Überbauung und Versiegelung von bislang fruchtbarer und versickerungsfähiger Bodenfläche. Die GRZ ist mit maximal 0,40 festgesetzt.

### **8.2 Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsfläche**

Gemäß Leitfaden des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich bei der festgesetzten GRZ von 0,40 um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A). Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist als Gebiet der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren für die Ermittlung der Ausgleichsfaktoren ist eine Spanne von 0,3 bis 0,6 vorgegeben. Bei der Wahl des Kompensationsfaktors ist zu berücksichtigen, dass in Typ A die Untergrenze der GRZ vorhanden ist. Mindernd hierzu sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes §8 und §11 festgelegten Maßnahmen, weiterhin die innerörtliche Lage und dass natürliche Schutzgüter nur in relativ geringem Maß beeinträchtigt werden, anzusehen.

Unter Berücksichtigung oben genannter Gesichtspunkte wird der Kompensationsfaktor mit dem Wert 0,30 gewählt. Das ergibt eine bereitzustellende Ausgleichsfläche von ca.  $3.241 \text{ qm} \times 0,30 = 972 \text{ qm}$ .

### **8.3. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**

Die notwendige Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück Gemarkung Tegernheim, Flur-Nr. 1042 südlich des Hochwasserdamms auf den ehemaligen Fußballfeldern durchgeführt (siehe beiliegender Lageplan M 1:5000).

Die Gestaltung dieser Ausgleichsfläche erfolgt durch standortheimische Laubgehölzer und Obstbäumen. Die zu verwendenden Arten sind mit der Fachkraft für Naturschutz am Landratsamt Regensburg abzusprechen.

Die nicht bepflanzte Restfläche des Grundstücks ist mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.