

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Tegernheim**

Baugebiet „Obere Felder II“

Anlage A Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung.....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen Nutzung.....	3
5	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6	Bauweise.....	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
8	Garagen/Stellplätze.....	5
9	Höhe baulicher Anlagen.....	6
10	Abstandsflächen.....	6
11	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
12	Freileitungen.....	7
13	Werbeanlagen.....	7
14	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	7
15	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	9
16	Einfriedungen.....	9
17	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	9
18	Entwässerung (ausgenommen Quartier C).....	12
19	Bestandsschutz.....	12
20	Denkmalschutz.....	13
	Hinweise zur Satzung.....	14

1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Baugebiet „Obere Felder II“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. August 2023 geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) geändert durch Artikel 13a Absatz 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023

als Satzung aufgestellt.

2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Baugebiet „Obere Felder II“ besteht aus den textlichen Festsetzungen (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), der Begründung (C) und der Schalltechnischen Untersuchung (D).

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 25.10.2023 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 867/3, 871/6, 871/7, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926/3, 927/1, 929, 929/1, 932/2, 932/3, 933, 933/1, 934, 935, 936 und 937, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 917/4 der Gemarkung Tegernheim.

4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe Planteil).
- (2) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- (3) Im Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird für das Quartier A, C und die Gemeinbedarfsfläche mit 0,80 festgesetzt. Die Geschossfläche für das Quartier B wird mit 1,20 festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen sind als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitungen sind zulässig.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Im Quartier A, C und der Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Dachgeschoss ist nicht als ausgebautes Vollgeschoss zulässig). Im Quartier B sind maximal drei Vollgeschosse (E+I+D; Dachgeschoss ist als ausgebautes Vollgeschoss zulässig) zulässig.
- (4) Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten und für ein Reihenhausabteil je eine Wohneinheit soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.
- (5) Im Quartier B (Parzelle 4) sind 6 Wohneinheiten zulässig.
Von der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten können Ausnahmen erteilt werden, soweit zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen untergebracht werden. Es sind jedoch maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen.

6 Bauweise

- (1) Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Auf den Parzellen 1, 5, 8, 9, 10, 13 und 19 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Auf den Parzellen 2-3, 6-7, 11-12, 14-15, 16-17, sind nur Doppelhaushälften zulässig. (Zwei Parzellen ergeben zusammen ein Doppelhaus)
- (4) Auf der Parzelle 18 ist eine Reihenhausbebauung (Hausgruppe) zulässig.
- (5) Auf der Parzelle 4 ist ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten zulässig.
- (6) Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Somit hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes in Dachform, Dachneigung, Wandhöhe/Firsthöhe und Giebelbreite dem Vorbauenden exakt anzupassen. Dabei ist zwischen der Gebäudeflucht ein Versatz von max. 2,0 m zulässig. *Hinweis: Der*

Vorbauende/Nachbauende wird anhand der Reihenfolge der Einreichung der Antragsunterlagen bestimmt.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Dabei sind nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

Bei der Parzelle 19 sind die baulichen Anlagen so anzuordnen, dass das Sichtdreieck bei Ausfahrt aus der Grundstückszufahrt eingehalten wird.

8 Garagen/Stellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung. Die Anordnung der Stellplätze richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- (2) In Quartier C können, sofern der Bestandsschutz erloschen ist, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb des Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Bei Garagen und Nebenanlagen wird die mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung auf 3,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe ermittelt sich ab RFOK Garage bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut.
- (4) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK Garage (Rohfußbodenoberkante Garage) wird mit max. 0.30 m über dem Bezugspunkt festgelegt.
Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrandes der öffentlichen Verkehrsfläche (Einfassung) in der Mitte der zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenbezugspunktes. (siehe Skizze unter Ziffer 9)
- (5) Bei der Ausführung von Flachdächern sind diese begrünt herzustellen.
- (6) Als Dachform/Dachneigung sind diejenigen zulässig, die auch für das Hauptgebäude im jeweiligen Quartier möglich sind.

9 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.30 m über dem Bezugspunkt festgelegt.
Als Bezugspunkte sind in der Planzeichnung Höhen entlang der Straßenachse festgesetzt. Es ist der Straßenbezugspunkt zu wählen, der dem zu errichtenden Bauwerk am nächstgelegenen ist. Sollten aufgrund der Höhenunterschiede mehr als ein Straßenbezugspunkt relevant sein, so ist der niedrigere Wert maßgebend.
- (2) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. In der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren ist die Bezugshöhe im EG als Höhe ü. NN anzugeben.
- (3) Die Wandhöhe wird ab der OK Straßenniveau des Hauptgebäudes (mittig gemessen) bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe wird ab der OK Straßenniveau des Hauptgebäudes (mittig gemessen) bis zur Oberkante First gemessen.
- (4) Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der OK Straßenniveau des Hauptgebäudes (mittig gemessen) bis zur OK Attika gemessen.
- (5) Die Wandhöhe wird im gesamten Gebiet auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird beim Pultdach auf max. 8,50 m festgesetzt, bei den übrigen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) auf max. 10,50 m.

10 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 Bayerische Bauordnung beträgt die Tiefe der Abstandsfläche $0,7 H$, mindestens 3 m.
Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt in diesen Fällen als Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m.
- (2) Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- (3) Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

11 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keine Geländeänderung entlang der Grundstücksgrenzen). Ausnahmsweise können gemeinsame Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- (2) Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.
- (3) Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z. B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

12 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind unzulässig.

13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

14 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachgestaltung

1. Dachneigungen, Dachformen

Im Quartier A und C sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach und Walmdach 15°-40°, Pultdach 12°-15°, Zeltdach 15°-25°, begrünte Flachdächer

Im Quartier B sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach /Walmdach 15°- 40°

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Pultdach 12°- 15°, Zeltdach/Satteldach/Walmdach 15°-25°, begrünte Flachdächer

2. Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen ist frei wählbar.
3. Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Ansonsten sind für Garagen und Nebenanlagen alle Dachformen zulässig.
4. Als Dacheindeckungsmaterial bei Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei Dachneigungen unter 10° ist auch die Verwendung von Blechdächern zulässig.

(2) Dachaufbauten und sonstige Elemente

1. Dachgauben sind nur beim Bautyp Satteldach E+D und E+I+D zulässig.
2. Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,80 m beim Bautyp E+I+D zulässig. Beim Bautyp E+D wird keine maximale Breite festgesetzt.
3. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen beim Bautyp E+D und E+I+D zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,25 m und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
4. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten, liegenden Dachfenster oder Gauben beim Bautyp E+I+D darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
5. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständering zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die Solaranlagen und Sonnenkollektoren an die Dachneigung angepasst werden und sind ohne Aufständering zu errichten.

Ausnahme gilt bei Flachdächern. Hier dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.

15 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.
- (2) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.
- (3) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt sind diese max. 0,80 m hoch zulässig.
- (4) Untergeordnet sind eingeschossige Anbauten bis max. 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes, nach Außenmaßen bemessen, zulässig. Eingeschossige Anbauten sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden möglich. Der Anbau ist entweder mit einer Dachterrasse oder einer Dachbegrünung zu versehen.

16 Einfriedungen

- (1) Türe und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aufschlagen.
- (2) Tote Einfriedungen sind als offene Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Sichtschutzelemente sind an bis zu 30 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze, jedoch mit max. 8 m Länge je Grundstücksgrenze und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Höhenfestsetzung bezieht sich jeweils auf das Urgelände.
- (3) Für lebende Einfriedungen (Hecke) gelten die gesetzlichen Bestimmungen aus dem Privatrecht.

17 Besondere grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und gärtnerisch zu begrünen oder zu bepflanzen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen muss der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Lose Stein-/Materialschüttungen, Kies-/Granitbeete sind nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche zulässig, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 50 % der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sind nicht zulässig. Das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen ist unzulässig. Als gebäudeumlaufende Traufstreifen sind Steinschüttungen erlaubt in einer Breite von max. 50 cm.

- (3) Im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig verändert werden, die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäumen darf nicht unterschritten werden.
- (4) Im Quartier A ist bei Grundstücken > 300 m² auf den privaten Grünflächen je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste unter 17.8 zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten. Alternativ ist die Pflanzung von Obstbäumen als Hochstämme in gleicher Anzahl zulässig.
Dabei gilt in Abhängigkeit der Grundstücksgröße folgende Anzahl:
Parzellen < 300 m²: keine Baumpflanzung erforderlich
Parzellen > 300 bis 450 m²: 1 Baum 2 / 3. Ordnung
Parzellen >= 400 m² – 800 m²: 2 Bäume 2 / 3. Ordnung
Im Quartier B sind auf den privaten Grünflächen mindestens 4 heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste unter 17.8 zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu erhalten.
- (5) Auf der Gemeinbedarfsfläche (Quartier C) sind mind. 5 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen, die alle im Abstand von max. 5 m zum Straßenraum nachzuweisen sind.
- (6) Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen von Laubbäumen sind in der Lage variabel und verschiebbar, die dargestellte Anzahl je Parzelle darf nicht unterschritten werden. Generell ist bei der Pflanzung ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (7) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ vorzusehen. Baumscheiben sind mind. 2,0 m² groß auszubilden.
- (8) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen.

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
(Verwendung von Sorten zulässig)		(Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel

Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Obstbäume	Kirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	Bäume 3. Ordnung	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne
		Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge

- (9) Folgende Pflanzqualitäten sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten

Gehölze:	Mindest - Pflanzqualitäten
Bäume 1. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm ▪ Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. / 3. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume Privat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm

- (10) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.

- (11) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

18 Entwässerung (ausgenommen Quartier C)

- (1) Für die Entwässerung des anfallenden Abwassers im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.
- (2) In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (Versickerung über Rigolen, belebte Oberbodenzone etc.)
- (4) Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen erfolgt über eine Rigolenversickerung. Die Rigolen werden unter dem Straßenkörper bzw. an der ausgewiesenen Stelle errichtet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu stellen.
- (5) Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

19 Bestandsschutz

Ursprünglich zulässig errichtete Gebäude im Quartier C, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhalten, sind in ihrem derzeitigen Zustand durch den Bestandsschutz geschützt. Dies gilt auch bei Durchführung baulicher Veränderungen, soweit die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durch diese bauliche Veränderung nicht überschritten werden.
Der Bestandsschutz erlischt bei Abriss des Gebäudes.

Beispiel:

Dacherneuerung

Wenn ein Bestandsgebäude über ein Zeltdach mit einer Neigung von 30° und eine Wandhöhe von 6,50 m verfügt, muss die Dachneigung nicht auf 25° verringert werden, darf aber nicht steiler errichtet werden. (Laut Bebauungsplan sind max. 25° bei einem Zeltdach zulässig.) Des Weiteren darf die bisher eingehaltene Wandhöhe auf 7,00 m erhöht werden, jedoch nicht überschritten werden.

20 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Noch nicht bekannte Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

Hinweise zur Satzung

1. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. Denkmalschutz

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen

Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

3. Hinweise zur Grünordnung

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdische Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4. Hinweise zum Niederschlagswasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Faktisches Überschwemmungsgebiet:

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}). Es wird eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise und Nutzung der Gebäude empfohlen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion technisch möglich ist, um im Falle eines HQ_{extrem} die Entstehung hoher Sachschäden oder ggf. Personenschäden zu vermeiden. Bei einem HQ_{extrem} können im Planungsgebiet Wasserstände bis 1 m erreicht werden.

Grundwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; allerdings ist im gesamten Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Außerdem muss i. d. R. mit Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers (z.B. weiße Wanne) bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Das Niederschlags und eventuelles Drainagewasser der Privatflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf folgende Vorschriften wird verwiesen:

- Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr.: 4.4/22
„Anforderungen an Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen“
 - DWA Arbeitsblatt A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“
 - Vom bayerischen Landesamt für Umwelt wurde die Broschüre
„Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen – Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweis für den Umgang mit Niederschlagswasser für private Bauherren liefert. Diese Broschüre steht auf den Internet-Seiten des Bayerischen StMUV als kostenloser pdf-Download bereit.
8. Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

9. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik
- Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
- Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

10. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11. Luftwärmepumpen

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden ($LW < 53 \text{ dB(A)}$); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen der Gemeinde Tegernheim oder dem LRA Regensburg vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).

12. Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes sicher zu stellen.

Durch den Erschließungsträger wurde eine Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu berücksichtigen; falls erforderlich, sind

weitere Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind im Anhang zum Bebauungsplan enthalten.

13. Abfallentsorgung

An dem Ende der Stichstraße bei Parzelle 5, 7, 8, 9 und 10 besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen. Eine geeignete Stelle ist im Bebauungsplan vorgesehen.

14. Es wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur vorrangigen Nutzung des anfallenden Regenwassers für das Brauchwasser zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung anzulegen.