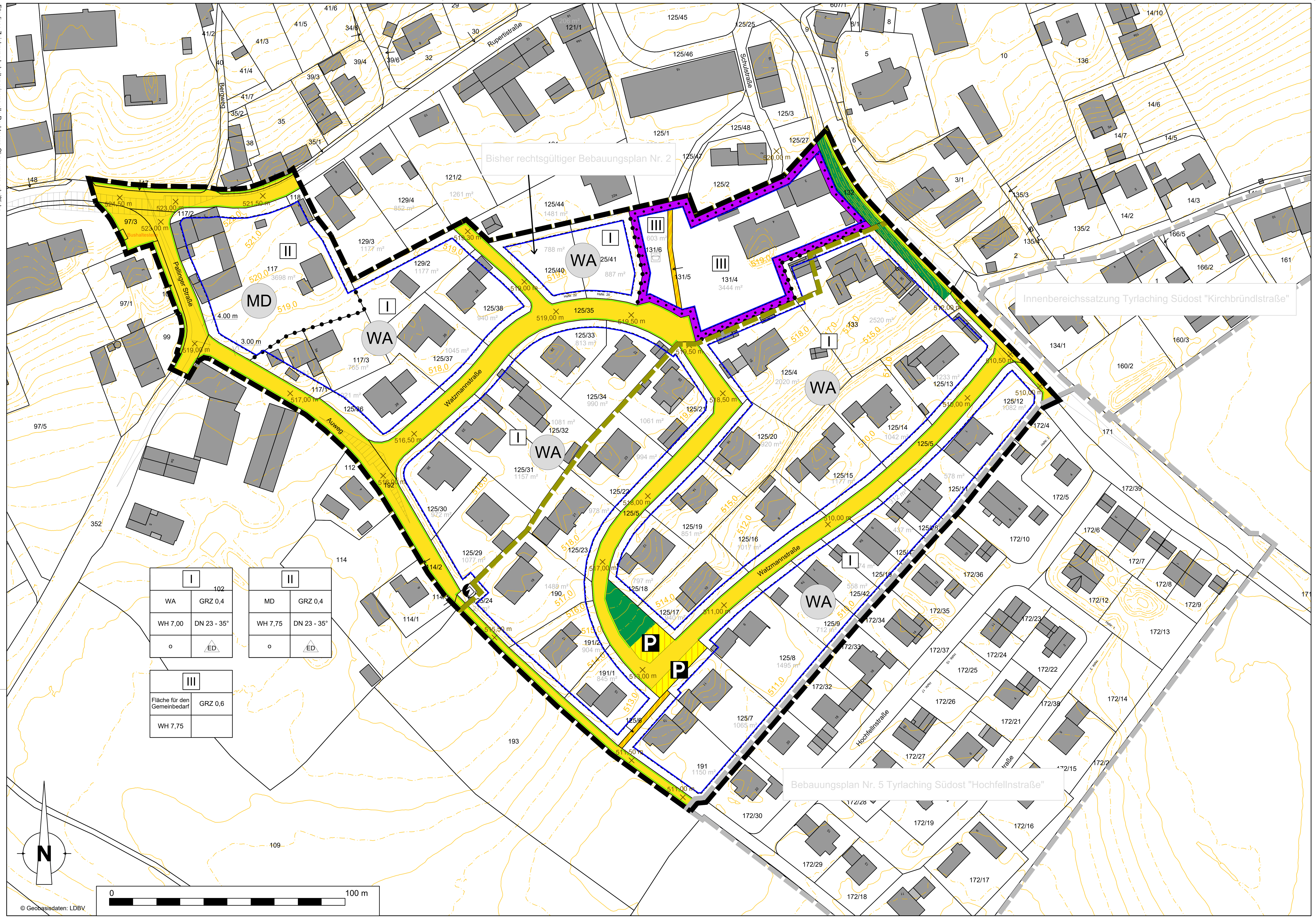
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf die Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sie ist auf unser Verlangen zurückzugeben, soweit dies nicht anders vereinbart ist. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. (Lit. Urh. Ges. v. 1901 VOB/8.3)



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Watzmannstraße" der Gemeinde Tyrlaching

Die Gemeinde Tyrlaching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Baulichen Nutzung

(WA) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

(MD) Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung

Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Erläuterung			Erläuterung
	I		Nutzungsbereich z. B. I
Art der baulichen Nutzung z. B. WA	WA	GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
maximal traufseitige Wandhöhe z. B. 7,00 m	WH 7,00	DN 23 - 35°	Dachneigung z. B. 23 - 35°
Bauweise z. B. offen	o	ED	Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

ED Einzel- oder Doppelhäuser

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

einzuhaltendes Sichtdreieck

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte

66 bestehende Flurstücksnummern gemäß amtlicher Flurkarte

bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 (dieser wird in den Bebauungsplan Nr. 1 mit einbezogen)

511,00 0,5-m - Höhenlinien gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)

× 504.00 m Höhenpunkt in m ü. NN gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)

Spielplatz

Anlage und Einrichtung für Elektrizität

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die mit WA gekennzeichneten Nutzungsbereiche werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

1.2 Der mit MD gekennzeichnete Nutzungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO festgesetzt.

1.3 Die Gemeinbedarfsfläche gemäß Planzeichen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet 0,40; für die Gemeinbedarfsfläche 0,80.

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden an der Nordgrenze zu benachbarten Baugrundstücken Abstandsflächen von mindestens 4,00 m einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Für die Gemeinbedarfsfläche wird die offenen Bauweise festgesetzt. Von der offenen Bauweise abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Baukörper von über 50 m Länge zulässig, sofern der Baukörper wenigstens alle 25 m durch Versatz untergliedert wird.

3.3 Pflanzabstände: Bei Bepflanzungen sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten und dem Dorfgebiet sind als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten.

5. Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen

5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird für den Nutzungsbereich I auf maximal 7,00 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe wird für die Nutzungsbereiche II und III auf maximal 7,75 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

5.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO im Mittel maximal 0,25 m über der Bezugsgeländehöhe liegen.

5.3 Als Bezugsgeländehöhe gilt der Mittelwert der vom Baukörper angeschnittenen 0,5-m - Höhenlinien gemäß Planzeichnung, bzw., falls der Baukörper zwischen zwei 0,5-m - Höhenlinien liegt und keine davon anschneidet, der Mittelwert dieser beiden Höhenlinien.

5.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Baukörper:
In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet ist als Gebäudeform ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes mittig anzuordnen.

6.2 Dachform:
In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 23 - 35° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 12° oder Flachdächer zulässig.

6.3 Dachüberstand:
Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am Ortgang mindestens 0,80 m / maximal 1,30 m betragen, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagerecht gemessen) mehr. Bei Nebengebäuden müssen Dachüberständen der Traufe und am Ortgang mindestens 0,30 m / maximal 0,80 m betragen. An Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich.

6.4 Deckungsmaterial:
Bei den Hauptgebäuden sind naturrote, graue, anthrazit-farbene oder braune Dachziegel und Dachsteine zulässig.

6.5 Dachgauben, Negativgauben:
Dachgauben sind zulässig, falls
- diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,00 m, in Anspruch nehmen und
- deren Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m aufweist sowie
- der Höchste Punkt der Dachgaube mindestens 0,50 m senkrecht gemessen vom Hauptfirst abgesetzt ist.
Negativgauben, Schleppgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.6 Solaranlagen auf Dächern:
Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 0,20 m (Oberkante (OK) Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen.

6.7 Fassadengestaltung:
In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet dürfen an den Fassaden keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

7.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

7.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von mind. 5,0 m vorhanden sein. Dies gilt nicht für Carports. Diese Fläche gilt nicht als Stellplatz. Für Stellplätze und Carports wird ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

7.4 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

8. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

9. Grünordnung

9.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

9.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und/oder dauerhaft zu erhalten.

9.3 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

9.4 Begrünung Spielplatz:
Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Stromversorgung:
Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

10.2 Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

10.3 Entwässerung:
Bebaute Grundstücke sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

10.4 Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrun zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, nicht auf öffentliche Flächen oder benachbarte Grundstücke geleitet werden. Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

2. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben. Auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG sowie den aktuellen Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) wird verwiesen.

3. Im Bereich von Sichtdreiecken nach Art. 26 BayStrWG dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz höher als 2,50 m sind zulässig.

4. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

5. Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

6. Niederschlagswasser:
Die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

7. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z.B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019), entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.

8. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und zuständigen Personen der Kreisheimatpflege zu melden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Tyrlaching hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Watzmannstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde verzichtet.

3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Tyrlaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Tyrlaching, den ....

   ....
   Andreas Zepper, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Tyrlaching, den ....

   ....
   Andreas Zepper, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Tyrlaching, den ....

   ....
   Andreas Zepper, 1. Bürgermeister

GEMEINDE TYRLACHING

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Watzmannstraße"

unter Einbeziehung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2

im Verfahren nach § 13a BauGB

mit Grünordnung

ing TRAUNREUT GMBH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
DEUTSCHLAND
Tel.: +49 (0) 8669 78 69 - 0
Fax: +49 (0) 8669 78 69 - 50
info@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab:	1 : 1.000
Projekt-Nr.:	21038
bearbeitet:	FB / MM / OS / MX
Datum:	10.07.2024
geändert:	