

Bebauungsplan Nr. 10 „Oberbuch Nordwest“ der Gemeinde Tyrlaching

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Baulichen Nutzung

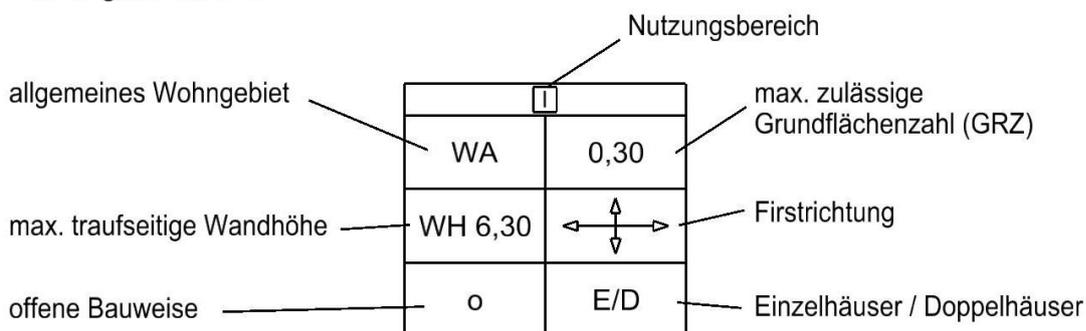
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung

3. Maß der baulichen Nutzung

 Traufseitige Wandhöhe (max. 6,30)

 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,30

Nutzungsschablone:



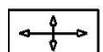
4. Bauweise, Baugrenzen

 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten

 Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 4 Wohnheiten

 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

 Baugrenze

 Firstrichtung frei wählbar

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze)



Straßenbegrenzungslinie



einzuhaltendes Sichtdreieck Anbindung Baugebiet: 3 m / 70 m
einzuhaltendes Sichtdreieck im Baugebiet (Zone 30): 3 m / 30 m

▲ Grundstückszufahrt

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche zur Randeingrünung



Umgrenzung von Ausgleichsflächen gemäß Festsetzung durch Text



Laub- oder Obstbaumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche (vorgeschlagener Standort)



Laub- oder Obstbaumpflanzung in Privatgärten (vorgeschlagener Standort)



Obstbaumpflanzung im Bereich der Randeingrünung bzw. auf der Ausgleichsfläche (vorgeschlagener Standort)



Baum zu erhalten



Baum zu entfernen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

66

bestehende Flurstücksnummern



bestehende Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksbebauung



Ökokontofläche geplant



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Grenze benachbarter Bebauungspläne / Innenbereichssatzungen

... m²

Parzellengröße



Parzellennummer



vorgeschlagene Hausnummer

✕-504.65 m geplante Fahrbahnhöhe in m ü. NN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,30.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Bauweise

- 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.
- 3.2 Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

- 4.1 Als Nebengebäude außerhalb der Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig.
Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten. Im Bereich der als private Grünflächen ausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,30 m festgesetzt.
Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Nebengebäuden mit Pultdach wird die maximale firstseitige Wandhöhe auf 3,50 m festgesetzt.
- 5.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden, darf max. 0,25 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die (geplante) Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen). Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser bis zu 0,30 m zulässig.

6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Baukörper:
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

6.2 Dachform:

Symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 24° - 35° sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Zudem sind Pultdächer mit einer Neigung von max. 8° für Nebengebäude zulässig.

6.3 Dachüberstand:

Bei den Hauptgebäuden an der Traufe min. 0,80 m / max. 1,20 m, am Ortgang min. 0,80 m / max. 1,30 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr. Bei Nebengebäuden an der Traufe und Ortgang min. 0,30 m / max. 0,50 m.

6.4 Deckungsmaterial:

Zulässig sind naturrote oder braune Dachziegel und Dachsteine. Blechdächer sind nur auf Nebengebäuden mit Pultdach zulässig. Die Farbe der Blechdächer hat sich am Hauptgebäude zu orientieren.

6.5 Quer- und Zwerchgiebel:

Quer- und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Die Firsthöhe muss erkennbar mindestens 0,60 m (senkrecht gemessen) unter der Hauptfirsthöhe liegen.

6.6 Dachgauben:

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Die maximale Gaubenbreite (Außenmaß) wird mit 1,50 m festgesetzt. Die Fensterfläche je Dachgaube wird auf 1,20 m² begrenzt. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Dacheinschnitte oder Negativgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Treppenhaus, Bad) zulässig.

6.7 Solaranlagen auf Dächern:

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

6.8 Fassadengestaltung:

An den Fassaden dürfen 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 Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.

7.2 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

7.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.

7.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der Eingrünungszone / Randeingrünung liegen. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder ein Carport, festgesetzt.

8. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

8.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder bauliche Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind, entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

10. Grünordnung

10.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:

Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind mit standortheimischen Obstbäumen gemäß Artenliste 10.5 und mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 10.6 (pro angefangene 10,0 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Obstbaum und 3 niedrigwüchsige Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand für Obstbäume mindestens 2,0 m, für Sträucher bis max. 2,0 m Wuchshöhe mindesten 0,5 m von der Grundstücksgrenze.

10.2 Private Grünflächen:

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 10.5 zu bepflanzen. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (zusätzlich zu den evtl. im Bereich der Ortsrandeingrünung vorzunehmenden Baumpflanzungen). Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

10.3 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraßen sind in regelmäßigen Abständen Laubbäume gemäß Artenliste 10.5 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

10.4 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängend, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

10.5 Artenliste für Baumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

Hochstämme, 3x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16 - 18 cm, kleinkroniger Laubbäume mindestens 12 - 14 cm

Obstbäume (autochthones Pflanzmaterial) zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der Baugrundstücke:

| | |
|------------------|--------------|
| Malus in Sorten | Apfel |
| Prunus in Sorten | Steinobst |
| Pyrus in Sorten | Birne |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

sonstige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial) zur Durchgrünung der Baugrundstücke und öffentlicher Grünflächen:

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Eiche |
| Sarbus aucuparia | Eberesche |
| Alnus incana | Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Linde |

10.6 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial) zur Ortsrandeingrünung:

Sträucher, 2x verpflanzt; Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

| | |
|--------------------|---------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix in Arten | Strauchweiden |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |

10.7 Pflanzabstände:

Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (ABGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

11. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 1839, Gmk. Tyrlaching, Gemeinde Tyrlaching (6.446 m²), ist eine Streuobstwiese aus gebietsheimischen Obstbäumen (Pflanzung zweireihig am Ostrand, Pflanzabstand von 10 m) und extensiv genutztem Grünland anzulegen und zu pflegen: 2 jährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz mit vollständiger Aberntung, Bodenvorbereitung, Einsaat von artenreichem Regio-Saatgut, späte Mahd ab September, alternativ

extensive Ross- oder Schafbeweidung, Verzicht auf Düngung und Biozide.
Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen, gegebenenfalls Nachpflanzungen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 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 2,5 m einzuhalten.

12.2 Wasserversorgung:

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

12.3 Abwasserentsorgung:

Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

12.4 Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten.

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.

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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
2. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
3. 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 dem Kreisheimatpfleger zu melden.

4. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.
5. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
6. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sollen für die Gebäude im Plangebiet die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich I (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile von ≥ 30 dB) der DIN 4109 (11/1989) "Schallschutz im Hochbau" gelten.
7. Die im Rahmen der Kompensierungsmaßnahmen anzulegende Streuobstwiese wird um 800 m^2 größer ausgeführt, als für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Diese zusätzliche Fläche soll als Ökokontofläche verbucht werden.