

# **GEMEINDE TEGERNHEIM**

Regierungsbezirk Oberpfalz  
Landkreis Regensburg

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WA „Östlich der Ringstraße“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Satzung in der Fassung vom 29.07.2021**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Tegernheim**

Ringstraße 47  
93105 Tegernheim  
Tel.: 09403 / 95 20-0  
Fax: 09403 / 9520-22  
Mail: [gemeinde.tegernheim@tegernheim.de](mailto:gemeinde.tegernheim@tegernheim.de)  
Web: [tegernheim.de](http://tegernheim.de)

Tegernheim, den 29.07.2021

M. Kollmannsberger  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Allgemeine Ziele der Planung .....	5
1.4. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	6
1.5. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	8
1.6. Bedarf / Alternativen .....	8
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>10</b>
2.1. Bestandsbeschreibung .....	10
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	12
3.2. Flächenverteilung .....	12
3.3. Städtebauliches Konzept .....	13
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung .....	13
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.6. Bauweise / Baugestaltung .....	14
3.7. Flächenbefestigungen .....	19
3.8. Geländemodellierungen.....	20
3.9. Altlastenverdachtsfläche .....	20
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>20</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	20
4.2. Ver- und Entsorgung.....	21
4.3. Niederschlagswasserbeseitigung.....	21
4.4. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte .....	22
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>22</b>
5.1. Pflanzung von Gehölzen.....	22
<b>6. Kinderspielplätze</b> .....	<b>23</b>
<b>7. HINWEISE</b> .....	<b>23</b>
7.1. Rettungswege.....	23
7.2. Denkmalpflege.....	23
7.3. Grenzabstände bei Bepflanzungen.....	24
7.4. Stromversorgung .....	24
7.5. Brandschutz.....	24
7.6. Regenwassernutzung .....	24
7.7. Wasserwirtschaft .....	25
7.8. Bodenschutz.....	26
7.9. Abwasserentsorgung .....	27
7.10. Abfallentsorgung.....	27
7.11. Kampfmittel.....	27
7.12. Unterbau befestigter Flächen.....	27
<b>8. Unterlagenverzeichnis</b> .....	<b>28</b>

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 27.06.2019 hat die Gemeinde Tegernheim die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Östlich der Ringstraße“ beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

#### Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 a BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>:  
Grundstücksflächen Parzellen 1-14: 10.079 m<sup>2</sup> x GRZ 0,40 = 4.031,60 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung

Im Quartier östlich der Ringstraße zwischen Wiedmannstraße und Meisenweg befinden sich größere Baulücken (v. a. Flurnummer 159 der Gemarkung Tegernheim) und potenzielle Nachverdichtungsflächen, in denen weitere Gebäude errichtet werden können. Da für die Bauflächen östlich der Ringstraße bislang keine verbindlichen Bebauungspläne vorhanden sind, richtet sich die Beurteilung möglicher Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Gemäß § 34 Absatz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Umfeld der Ringstraße ist ein zunehmender Druck zur Nachverdichtung bislang teilweise noch locker bebauter Flächen festzustellen. Aufgrund der örtlichen Struktur sind zum Teil freie Flächen vorhanden oder es wird beabsichtigt, bestehende Gebäude abzubrechen und das Grundstück neu zu bebauen. Außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen Hauptstraße und Ringstraße“ gibt es bislang keine Bebauungspläne. Es besteht die Möglichkeit, dass die gewünschten Vorhaben zu einer stark verdichteten Bebauung führen, die nach Auffassung der Gemeinde Tegernheim mit der typischen gewachsenen städtebaulichen Struktur schwer zu vereinbaren ist.

Insofern wird seitens der Gemeinde Tegernheim die Notwendigkeit gesehen, die künftige bauliche Entwicklung in erkennbaren Nachverdichtungsflächen der bestehenden Siedlungsbereiche verstärkt durch die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung geordnet zu entwickeln. Dabei soll die durchaus gewünschte Nachverdichtung im Innenbereich und Revitalisierung bzw. Nachnutzung erneuerungsbedürftiger Bausubstanz angemessene Rücksicht auf die gewachsene Siedlungsstruktur von Tegernheim und das unmittelbare Umfeld des jeweiligen Bereiches nehmen.

Im vorliegenden Quartier zwischen der Ringstraße im Osten, Wiedmannstraße im Süden, Falkenweg im Osten und Meisenweg im Norden sind größere Flächen für eine Nachverdichtung vorhanden. In Teilbereichen ist des Weiteren nicht auszuschließen, dass die vorhandene Bausubstanz aus den 60er und 70er-Jahren des 20. Jahrhunderts ggf. durch eine Neubebauung ersetzt wird. Um isolierte Regelungen zu möglichen Bauvorhaben zu vermeiden soll durch eine verbindliche Bauleitplanung eine Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers geschaffen werden, die den oben genannten Maßgaben entspricht.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde Tegernheim die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Östlich der Ringstraße“ beschlossen.

### **1.3. Allgemeine Ziele der Planung**

Das Quartier östlich der Ringstraße zwischen Wiedmannstraße, Meisenweg und Falkenweg soll städtebaulich geordnet unter Berücksichtigung des Bestandes entwickelt werden. Es soll vermieden werden, dass Bauvorhaben umgesetzt werden, die zu einer übermäßigen Nachverdichtung innerhalb des Quartiers und der Errichtung von ortsuntypischen Baumassen führen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung und Nebenanlagen soll auf ein verträgliches Maß begrenzt werden und die Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den Inhalten des für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Ringstraße bestehenden einfachen Bebauungsplans orientieren. Da sich die dortigen strukturellen Verhältnisse nicht unmittelbar auf das gegenständliche Gebiet übertragen lassen, sind die spezifischen Voraussetzungen des Quartiers im Kontext der aktuellen Herausforderungen im Hinblick auf Wohnbauflächenentwicklung und ein gesundes Wohnumfeld zu berücksichtigen.

Die Entwicklung des Quartiers östlich der Ringstraße soll durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern und die bestehenden Siedlungsbereiche unter Wahrung ihres grundlegenden Charakters bedarfsangepasst weiterentwickeln.

## 1.4. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.4.1. Landes- und Regionalplanung

#### 1.4.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020 (LEP 2020) ist die Gemeinde Tegernheim gemäß Strukturkarte Anhang 2 als Verdichtungsraum im regionalzentrum Regensburg eingestuft.



Auszug Strukturkarte Anhang 2  
LEP 2018

Für die Planung sind nachfolgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung zu beachten:

### LEP 3 Siedlungsstruktur

Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung:

#### LEP 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen:

Die geplanten Bauflächen östlich der Ringstraße dienen der Innenentwicklung des Ortes Tegernheim und tragen dadurch zu einer Vermeidung von Außenentwicklungen bei. Durch die betroffenen Festsetzungen sind flächensparende Siedlungs- und

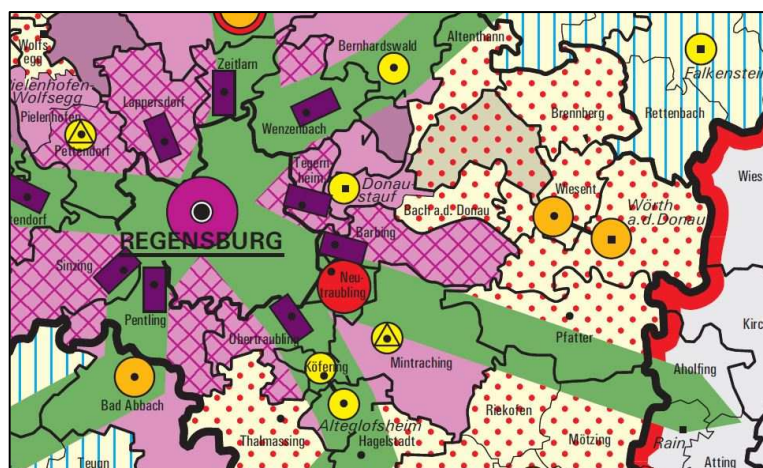
Erschließungsformen unter Berücksichtigung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes möglich. Es kann eine Nachverdichtung auf den Flächen erfolgen, ohne die wesentliche ortsspezifische Baustruktur zu beeinträchtigen.

Insofern wird die geplante Entwicklung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bewertet.

## 1.4.2. Regionalplan Region 11 Regensburg

### 1.4.2.1 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 11 Regensburg. Die Gemeinde Tegernheim gehört zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg (Karte 1 Raumstruktur RP11) und befindet sich südlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Cham sowie nördlich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Straubing. Tegernheim ist als sonstige Siedlungsschwerpunkt im Oberzentrum Regensburg festgelegt (Begründungskarte Zentrale Orte RP 11).



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP11

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehalts- oder Vorranggebieten oder Vorbehalts- oder Vorranggebieten für die Gewinnung von Bodenschätzen, die Windenergienutzung, die Wasserversorgung oder Trenngrün. Es gibt keine regionalplanerischen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Für die Bauleitplanung sind nachfolgende fachliche Ziele des Regionalplans (Stand 01.03.2020) zu beachten:

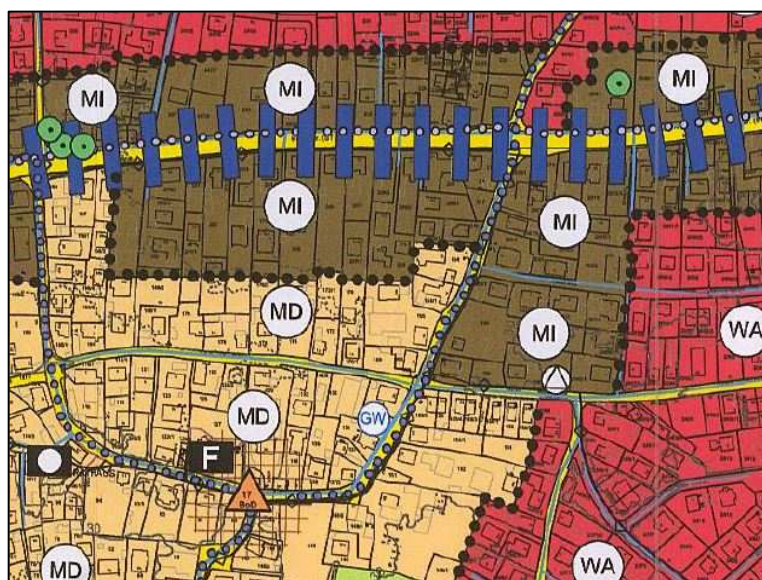
- Die Siedlungsstruktur Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden. Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden. (RP 11 Teil B II Siedlungswesen Nr. 1.1 Siedlungsstruktur).
- Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden ( RP 11 Teil B II Siedlungswesen Nr. 3.3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen).

## Bewertung bzw. Vereinbarkeit mit den Zielen:

Die im Zuge der Planung angestrebte städtebauliche Erneuerung des Quartiers östlich der Ringstraße ermöglicht eine dem Ort Tegernheim angemessene und geordnete Siedlungsentwicklung. Größe, der Grad der Nachverdichtung und die Struktur der geplanten Nutzung fügen sich in die vorhandene Ortsstruktur ein und ermöglichen neue bedarfsge- rechte Wohnungen. Die Planung wird als vereinbar mit den Zielen der Regionalplanung bewertet.

## 1.5. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Tegernheim in der Fassung vom 22.02.2013 stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP/LP Gemeinde Tegernheim

Nördlich grenzen weiter Mischgebiete an, östlich des Falkenwegs sowie südöstlich der Wiedmannstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich der Ringstraße sowie südwestlich der Wiedmannstraße schließen sich Dorfgebietsflächen des alten Ortskernes von Tegernheim an.

## 1.6. Bedarf / Alternativen

### 1.6.1. Bedarf

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg ist in den kommenden Jahren mit einem zusätzlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen. Nach dem Ergebnis der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird der Landkreis Regensburg im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl von 209.500 haben. Ausgehend vom derzeitigen Bevölkerungsstand von 193.500 bedeutet das einen Zuwachs um 8,2 Prozent. Ein Teil dieses Wachstums wird sich in den Landkreismunicipalitäten vollziehen und damit auch in der Gemeinde Tegernheim.



Die Gemeinde Tegernheim hat zum Stand 31.12.2019 insgesamt 5.600 Einwohner. Im Demografie-Spiegel für Bayern bis 2037 wird für die Gemeinde Tegernheim ein Zuwachs von ca. 21,4 % auf 6.800 EW prognostiziert. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3 Einwohnern pro Wohneinheit einen Bedarf von etwa 400 Wohneinheiten. Dadurch ergibt sich ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Schaffung von Wohnraum, der allein über die Erschließung bislang unbebauter Flächen nicht zu decken ist.

Um für den prognostizierten Zuwachs geeignete Bauflächen für Wohnraum bereitstellen zu können, werden nach Möglichkeit die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den bestehenden Siedlungsbereichen genutzt. Die vorliegende Planung für das Quartier östlich der Ringstraße ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand, die geeignet ist, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und einen Teil des prognostizierten Bedarfes zu decken.

### **1.6.2. Alternativen**

Da es sich um ein bereits bebautes Quartier handelt, sind mögliche Alternativen auf der Grundlage der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen zu prüfen. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden seitens der Gemeinde Tegernheim verschiedene Lösungsansätze für das Quartier geprüft. Insbesondere für die größere Baulücke auf Flurnummer 159 ließen sich unterschiedliche Ansätze verfolgen.

Frühzeitig verworfen wurde der Ansatz, die Erschließung der Parzelle 10 von der Ringstraße aus entlang der Nordgrenze der Flurnummer 159 zu führen. Dadurch würde im Verhältnis zu den übrigen Bauparzellen ein deutlich zu großes Baufeld mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> entstehen, das eine entsprechend massive Bebauung nach sich ziehen kann. Zudem liegen in der derzeit vorhandenen Zufahrt die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Grundstück Ringstraße 15, die dann aufwendig zu verlegen wären. Daher hat die Gemeinde Tegernheim die Festlegung der privaten Zufahrt für das hinterliegende Grundstück Ringstraße 15 in gerader Anbindung an die Ringstraße als wesentlichen Entwurfsgrundsatz beschlossen. Aus dieser Grunderschließung ergeben sich daraus folgend nördlich und südlich zwei angemessen große Bauparzellen, die der städtebaulichen Struktur des umgebenden Quartiers entsprechen.

Ein weiterer wesentlicher Entwurfsgrundsatz ist für die Gemeinde, dass sich die neu entstehenden und ggf. auch durch Ersatzbauten neu entstehenden Gebäude an der stringenten baulichen Struktur des bestehenden Quartiers orientieren. Daraus folgend ist der vorliegende Planungsansatz entwickelt, der die aus Einzelgebäuden in Ost-West-Richtung situierte Baustruktur aufnimmt und verbindlich für das Gesamtgebiet in gleicher Weise umsetzt. Da der überwiegende Teil der Grundstücke bebaut ist, sind hier keine wesentlich abweichenden Planungsalternativen möglich.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird umfasst durch die Ringstraße im Westen, die Wiedmannstraße im Süden, den Falkenweg im Osten und den Meisenweg im Norden. Ein großer Teil der Grundstücke ist mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung und Nebengebäuden bebaut. Große unbebaute Flächen finden sich im Westen mit der Flurnummer 159, im Zentrum mit der Flurnummer 159/2 sowie im Süden mit der Flurnummer 158. Erkennbare Nachverdichtungspotenziale weisen die Flurnummern 2908 und 2908/2 auf.



Blick von Südwesten nach Osten  
in die Wiedmannstraße.  
Baulücken im Zwischenbereich.

Quelle:  
MKS AI, 2019



Blick von Südosten nach Norden  
in den Falkenweg.  
Ältere Bebauung aus den 60er,  
70er-Jahren.

Quelle:  
MKS AI, 2019



Blick von Nordwesten nach Osten in den Meisenweg.  
Zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Quelle:  
MKS AI, 2019



Blick von der Ringstraße auf die unbebaute Fläche Nordteil Flurnummer 159.

Quelle:  
MKS AI, 2019



Blick von der Ringstraße auf den Südteil der Flurnummer 159.

Quelle:  
MKS AI, 2019

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um eine zweigeschossige Bebauung. Lediglich auf der Flurnummer 159 und am Falkenweg 3 befinden sich eingeschossige Wohngebäude. Das Wohnhaus Meisenweg 2 ist dreigeschossig. Die Bebauung im direkten Umfeld des Quartiers ist vergleichbar strukturiert.

Das Plangebiet ist sehr schwach geneigt, die Höhenlagen an der Ringstraße liegen bei ca. 330,50 m ü. NN im Südwesten, bei ca. 330,30 m ü. NN im Nordwesten, bei ca. 329,65 m ü. NN im Südosten und bei ca. 330,00 im Nordosten.

Im nordwestlichen Teil der Flurnummer 159 wurden bei Baugrunderkundungen Bauschuttreste vorgefunden. Es ist davon auszugehen auf Teilflächen des Grundstückes Altlastenverdacht besteht.

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Ortsbereich von Tegernheim und umfasst eine Größe von ca. 10.462 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 157,158,159, 159/1, 159/2, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 2908, 2908/1, 2908/2 und 2909/1 der Gemarkung Tegernheim.



Luftaufnahme mit Plangebiet (rot gestrichelt)

Quelle:  
BayernAtlas, 10/2019

#### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Östlich der Ringstraße“ beträgt ca. 10.462 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Überbaubare Grundstücksflächen, Parzellen 1-14,	ca.	10.002 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen privat	ca.	400 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafo)	ca.	42 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung (Müll)	ca.	18 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>10.462 m<sup>2</sup></b>

### 3.3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche:

Das **WA 1** umfasst die Parzelle 1 sowie die Parzellen 13 und 14. In Anlehnung an die bereits bestehende dreigeschossige Bebauung Meisenweg 2 soll abweichend zum übrigen Quartier in diesem untergeordneten Teilgebiet zusätzlich zur zweigeschossigen Bebauung eine verdichtete dreigeschossige Bebauung zugelassen werden. Diese lässt sich mit der nördlich liegenden bestehenden Bebauung Ringstraße 6 und dem Gebäude Meisenweg 2 zu einem verdichteten Kernbereich an der Ringstraße zusammenfassen.

Das **WA 2** umfasst die Parzellen 2 bis 12. In diesem Teilgebiet soll eine zweigeschossige Bebauung in weniger verdichteter Bauweise zugelassen werden. Der Bestand und die künftige bauliche Entwicklung sollen sich am Maßstab der Überwiegenden Bebauung westlich der Ringstraße orientieren.

Die Gesamtstruktur des Quartiers orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass eine ortstypische Siedlungsentwicklung gewährleistet und die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

### 3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.  
Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe.

Das Quartier wird durch Wohnnutzung geprägt, insofern spiegelt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet den tatsächlichen Schwerpunkt der Nutzung wider. Eine typische Mischgebietsnutzung (entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes) ist nicht vorhanden. Tankstellen und Gartenbaubetrieb werden aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ausgeschlossen, um potenzielle Konflikte mit Wohnnutzungen zu vermeiden.

### 3.5. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.5.1. Grundflächenzahl:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

#### 3.5.2. Geschossflächenzahl

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):	WA 1:	1,00
	WA 2:	0,80

Durch die differenzierte Festsetzung der Geschossflächenzahl soll im WA 1 eine dichtere Bebauung möglich sein, die sich an der nördlich gegenüberliegenden Bebauung

Ringstraße 6 orientiert und die bestehende z. T. dreigeschossige Bebauung am Meisenweg 2 einbezieht.

Im überwiegenden Teil des Quartiers soll innerhalb des festgesetzten WA 2 jedoch gewährleistet sein, dass eine dem städtebaulichen Umfeld vergleichbare Bebauungsdichte nicht wesentlich überschritten wird.

### 3.5.3 Zahl der Vollgeschosse

WA 1: Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten und maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

WA 2: Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

Durch die Vorgabe einer mindestens bzw. zwingenden zweigeschossigen Bebauung wird eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt und dadurch ein Flächen sparendes Bauen unterstützt.

Im WA 1 sind drei Geschosse zugelassen, da sich die Bebauung hier an der nördlich gegenüberliegenden Bebauung Ringstraße 6 orientiert und die bestehende dreigeschossige Bebauung am Meisenweg 2 einbezieht.

Im überwiegenden Teil des Quartiers soll innerhalb des festgesetzten WA 2 jedoch gewährleistet sein, dass durch die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse im Wesentlichen die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

### 3.5.4. Anzahl der Wohneinheiten

Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude: maximal 4 Wohneinheiten.

Grundsätzlich sollen pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zugelassen werden, um die Versiegelung für die in der Folge notwendigen oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück zu begrenzen. Eine Ausnahme hiervon ist seitens der Gemeinde nur dann möglich, wenn zusätzlich erforderliche Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden können.

Von der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten können Ausnahmen erteilt werden, soweit zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen untergebracht werden. Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen. Dadurch bleibt sichergestellt, dass die oberirdische Versiegelung auch bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht zu einer erhöhten Versiegelung führt.

## **3.6. Bauweise / Baugestaltung**

### 3.6.1. Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Einzelhäuser: Zulässig auf allen Parzellen.  
Doppelhäuser: Zulässig auf den Parzellen 1 - 8 sowie 10-14.  
Reihenhäuser: Zulässig auf den Parzellen 1, 2 und 10.

Abstandsflächen: Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Tegernheim verwiesen.

Es werden im Gebiet aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung des Umfeldes überwiegend Einzelhäuser oder Doppelhäuser zugelassen. Ausgenommen davon ist die Parzelle 9. Hier ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zugelassen, da eine gesicherte Erschließung nur bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 159/2 gegeben ist. Bei einer Grundstücksteilung für ein Doppelhaus wäre hier die Erschließung nicht mehr gegeben.

Die Zulässigkeit von Reihenhäusern wird auf die Parzellen 1, 2 und 10 beschränkt. Diese können vom Privatweg aus erschlossen werden, so dass keine zusätzlichen Zufahrten zu den vorhandenen öffentlichen Straßen entstehen, die zu weiteren Verkehrsbehinderungen führen können.

### 3.6.2. Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert. Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für jedes Hauptgebäude in der Bauparzelle ein eigenständiges Baufenster abgegrenzt ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der städtebauliche Charakter des Quartiers mit seinen einzelstehenden Gebäuden gewahrt bleibt. Insbesondere bei Parzelle 2 soll dadurch sichergestellt werden, dass ein überlanges, riegelartig zusammen gebautes Gebäude nicht ermöglicht wird und zwei getrennte Baukörper entstehen, die dem städtebaulichen Umfeld entsprechen.

Dasselbe gilt im Bereich der Parzellen 9 und 10. In beiden Parzellen sind die Baugrenzen so festgelegt, dass zwei einzelne Gebäude errichtet werden können und die Entstehung eines aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten überlangen Baukörpers vermieden wird. Es soll jedoch möglich sein, unterirdisch eine Tiefgarage zu errichten die beide Baufenster umfasst. Der Abstand der Baugrenze von der östlichen Grenze der Flurnummer 159/1 zur westlichen Baugrenze der Flurnummer 159/2 beträgt 6,0 m und entspricht damit den im Gebiet überwiegend festgesetzten Abständen benachbarter Parzellen.

Für die Parzelle 1 soll ein neues Gebäude die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung Meisenweg 11 aufnehmen und nicht zu nahe an die Ringstraße heranrücken. Die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage ist in Parzelle 1 hingegen auch außerhalb der Baumgrenzen zugelassen (siehe Punkt 3.6.3.).

Auch Garagen, Carports und Nebengebäude sollen bis an die Grundstücksgrenze zugelassen werden, sofern die bayerische Bauordnung eingehalten werden kann, um die Grundstücke bestmöglich ausnutzen zu können.

### 3.6.3. Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen (siehe planliche Festsetzung I 15.3) zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig, sofern sie nicht Bestandteil von Gebäuden sind.

Für die Parzellen 1 und 2 wird eine gemeinsame Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen der Gebäude zugelassen, die sich auch unter den privaten Verkehrsflächen erstreckt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt im Nordosten im Bereich der Wendeanlage und erschließt diese über die Parzelle 1.

Durch die festgesetzten Baugrenzen bleiben die oberirdisch geplanten Gebäude städtebaulich getrennt, so dass die gemeinsame Tiefgarage keinen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung im Quartier hat.

Aufgrund der Parzellengröße werden die Baugrenzen im Westen der Parzelle 7 auf die Tiefe der nördlich angrenzenden Parzellen 8 und 11 beschränkt. Es soll jedoch möglich sein, im westlichen Grundstück eine Tiefgarage zu errichten, deren Zufahrt zur Wiedmannstraße im Südwesten des Grundstückes festgelegt wird.

Für die Parzellen 9 und 10 soll eine außerhalb der Baugrenze im Süden des Grundstückes eine Tiefgarage ermöglicht werden, deren Zufahrt von Westen her über die private Verkehrsfläche erfolgt. Da die Zufahrt wegen des Bestandsgebäudes auf Parzelle 9 nur an der Südgrenze erfolgen kann, werden die Grenzen für die Tiefgarage ebenfalls bis zu einem Abstand von 1,0 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht. Damit ist sichergestellt, dass ausgehend von der 4 m breiten Zufahrt eine 3 m breite Tiefgaragenzufahrt möglich ist und Platz für die Baugrube verbleibt. Gleichzeitig werden durch den Mindestabstand von 1 m die nachbarlichen Interessen angemessen berücksichtigt.

Bei den übrigen Bauparzellen wird aufgrund der Größe der durch die Baugrenzen definierten Baufenster kein Regelungsbedarf hinsichtlich erweiterter Grenzen für Tiefgaragen gesehen.

Die Zufahrten zu Tiefgaragen werden durch Planzeichen (Planliche Festsetzung I 6.4) für die Parzellen 1, 2, 3 und 14 so festgesetzt, dass eine unmittelbare Zufahrt auf die Ringstraße nicht möglich ist. Dadurch kann die Hauptsammelstraße von zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr entlastet werden.

Die Festsetzung der unterirdischen Bauweise soll sicherstellen, dass Tiefgaragen außerhalb der mit Gebäuden überbauten Flächen ausschließlich unterhalb des Geländeneiveaus errichtet werden und mit Freianlagen überdeckt sind, so dass sie nicht als städtebaulich wahrnehmbares Gebäude (z. B. Halbgeschoss) oder Bauteil wirken.

### 3.6.4. Baugestaltung Hauptgebäude

#### 3.6.4.1 Wandhöhen:

Zulässige Wandhöhe: WA 1: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.

WA 2: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.

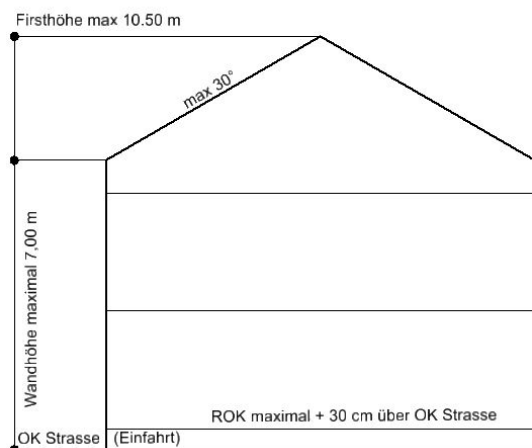
Zulässige Gesamthöhe: WA 1, WA2: Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 10,5 m.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Für die Parzellen 1, 2, 9 und 10 gilt als unterer Bezugspunkt die Straßenoberkante der privaten Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt gemäß planlicher Festsetzung I 6.1. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

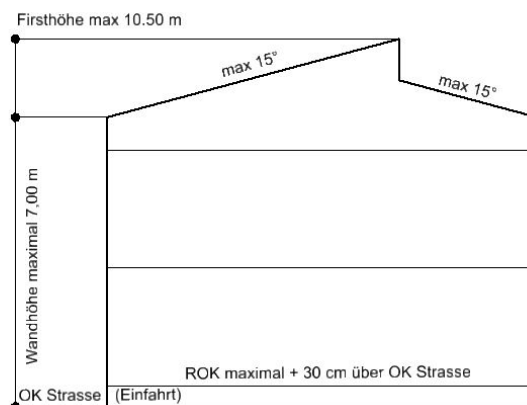


Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (ROK) darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße bzw. der privaten Verkehrsfläche, gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt, liegen

Haustyp Satteldach



Haustyp versetztes Pultdach



Die festgesetzten maximalen Wandhöhen und maximalen Firsthöhen orientieren sich am Baubestand im vorliegenden Quartier. Von den 11 Bestandsgebäuden weisen 7 Gebäude im Bestand eine Wandhöhe von 7 m und mehr auf. Bei der Gesamthöhe (Firsthöhe) weisen von den 11 Bestandsgebäuden ebenfalls 7 Gebäude Höhen von 10,3 m und mehr auf. Daher ist eine Beschränkung der Wandhöhe analog zum einfachen Bebauungsplan zwischen Hauptstraße und Ringstraße auf eine maximale Wandhöhe von 6,4 m im Hinblick auf den städtebaulichen Bestand nicht sinnvoll. Sowohl die auf den Nachverdichtungsflächen als auch bei einem Ersatzbau bestehender Gebäude neu zu errichtenden Gebäude sollen sich überwiegend am Bestand im unmittelbaren Umfeld orientieren.

Durch die festgesetzte Wandhöhe wird auch der Baubestand bei einer Erneuerung durch Ersatzbauten nicht benachteiligt. Die bestehenden Gebäude lagen zur Zeit ihrer Errichtung noch innerhalb des Überschwemmungsgebietes und wurden überwiegend mit einer FOK errichtet, die ein Halbgeschoss über dem Gelände liegt. Für einen Ersatzbau ist dies nicht mehr erforderlich, so dass hier geringere Wandhöhen ausreichend sind und die baulichen Möglichkeiten nicht unzumutbar einschränken. Dies fördert zudem die Barrierefreiheit bei Ersatzbauten.

Die Festlegung der Bezugspunkte für die Messung der Wandhöhe erfolgt in Abhängigkeit der Lage der jeweiligen Parzelle und stellt eindeutige nachvollziehbare Ausgangswerte sicher.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (Rok) mit 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt wird diese nachvollziehbar festgelegt. Im Bebauungsplan sind im Umring der Straßen Bestandshöhen zum Aufnahmejahr 2020 angegeben.

#### 3.6.4.2. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist in Ost-West-Richtung festgesetzt (Planliche Festsetzung I 3.7).

Da im gesamten Quartier die bestehende Bebauung entsprechend ausgerichtet ist soll aus städtebaulichen Gründen diese Firstrichtung beibehalten werden.

#### 3.6.4.3. Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 30° Dachneigung sowie versetztes Pultdach (vPD) mit 10° - 15° Dachneigung. Bei versetzten Pultdächern darf der vertikale Versatz maximal 1,00 m betragen und muss sich im mittleren Drittel des Daches befinden. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselben Dachformen zu wählen. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO sind Satteldächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Satteldächer sind die vorherrschende Dachform im Gebiet selbst und im nahen Umfeld und sollen daher weiterhin das Ortsbild prägen. Zugelassen wird ergänzend die dem Satteldach ähnliche Dachform versetztes Pultdach, um den Bauherren eine geringfügig größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, ohne das Gesamterscheinungsbild des Quartiers wesentlich zu stören. Um dem Bauwerber eine angemessene Gestaltungsfreiheit zu belassen, werden keine Festlegungen zu Wandhöhen (müssen nicht auf beiden Seiten identisch sein) Dachneigungen (müssen für beide Dachflächen nicht identisch sein), Lage des Firstes (frei wählbar) oder eines Mindestmaßes für die Firstwand festgesetzt.

#### 3.6.4.4. Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtfläche von maximal einem Drittel der Dachfläche zulässig. Art. 30 Absatz 5 BayBO ist zu beachten.

#### 3.6.4.5. Dacheindeckung

In gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Zulässig sind ausschließlich kleinformatige Pfannen oder Ziegel.

Die Dachdeckungen entsprechen den vorherrschenden Dachdeckungsformen im Gebiet und werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

#### 3.6.4.6. Fotovoltaikanlagen / Solaranlagen

Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Art. 30 Absatz 5 BayBO ist zu beachten.

Die Nutzung regenerativer Energieträger auf Dachflächen ist gewünscht. Aus gestalterischen Gründen sollen die Anlagen dieselbe Neigung wie die Dachflächen aufweisen. Gesondert aufgeständerte Anlagen werden aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht, ebenso freistehende Anlagen, die keinen Bezug zu Gebäuden aufweisen.

#### 3.6.4.7. Anpassungsgebot bei Doppelhäusern:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Zahl der Vollgeschosse sowie dieselbe Dachform zu wählen.

Dies wird aus ortsgestalterischen Gründen für erforderlich gehalten, um ein zu starkes Abweichen von Doppelhaushälften in der wesentlichen Baugestaltung zu vermeiden.

#### 3.6.4.8. Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m im Mittel

Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.

Durch die Begrenzung der Wandhöhen für Nebengebäude soll die bauliche Verdichtung des Grundstücks durch Nebenanlagen in einem angemessenen Rahmen möglich sein.

#### 3.6.4.9. Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils gültigen Fassung.

Werden nach Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise mehr als vier Wohneinheiten zugelassen, so sind zumindest alle zusätzlich notwendigen Stellplätze für diese Wohneinheiten in Tiefgaragen unterzubringen. Entgegen § 2 Nr. 6 der Stellplatzsatzung (Anzahl oberirdische Stellplätze) sind in diesem Fall mind. 2 aber maximal 8 Stellplätze je Gebäude oberirdisch nachzuweisen.“

Begründung siehe hierzu Punkt 3.5.4.

#### 3.6.4.10. Einfriedungen / Stützmauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Unzulässig sind zum öffentlichen Straßenraum Mauern, Gabionen oder sonstige geschlossene Einfriedungen. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen ist die Art der Einfriedung frei wählbar, darf jedoch eine Gesamthöhe von 2,0 m ab Urgelände nicht überschreiten.

Zum öffentlichen Straßenraum hin stellen die festgesetzten Einfriedungen eine ortstypische Gestaltung sicher. Durch die Begrenzung auf eine Höhe von 1,20 m wird eine abschottende Wirkung nach außen vermieden, die Sichtverhältnisse im Straßenraum bleiben in angemessener Weise erhalten.

Die massiv abschottende Wirkung von Mauern, Gabionenwänden und dergleichen wird aus ortsgestalterischen Gründen nicht befürwortet und daher ausgeschlossen. Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen wird ein diesbezüglicher Regelungsbedarf nicht gesehen.

#### 3.6.4.11. Beleuchtungen

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenschonender Beleuchtung zulässig.

Die Festsetzung unterstützt Belange des vorsorgenden Artenschutzes. Durch ein geeignetes Lichtspektrum werden nachts weniger Insekten angelockt.

### **3.7. Flächenbefestigungen**

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und -zufahrten sowie Feuerwehrezufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des vorsorgenden Wasserschutzes und Hochwasserschutzes. Durch wasserdurchlässige Beläge werden der Oberflächenwasserabfluss verringert und die Grundwasserneubildung unterstützt.

### **3.8. Geländemodellierungen**

#### 3.8.1. Straßenhöhen

Die Straßenoberkante der Erschließungsstraße für die Parzellen 1, 2, 9 und 10 darf die maximal zulässige Geländehöhe gemäß planlicher Festsetzung I 2.9 nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der Straßenoberfläche ist an der Ringstraße auf 330,65 m über NN festgesetzt und entspricht damit etwa dem Höhenniveau, das bei der laufenden Erneuerung der Straße hergestellt wird. An der Grenze zur Parzelle 10 ist die Höhe auf 330,10 m über NN festgesetzt, um auch hier Aufschüttungen zu vermeiden, die Anschlussprobleme an den Bestand verursachen.

Durch die Fixierung der Höhenlagen sollen zudem unnötige Geländeänderungen und daraus resultierende Angleichungsprobleme der angrenzenden privaten Grundstücke vermieden werden.

#### 3.8.2. Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen sind bis maximal 0,30 m über das Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei Aufschüttungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher auszubilden (keine Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen). Sofern beide Nachbarn ihr Einverständnis geben, ist eine gemeinsame Auffüllung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Durch die Festsetzungen werden unnötig hohe Geländeauffüllungen im Gebiet und die daraus resultierenden Anschlussprobleme der Grundstücksflächen vermieden.

### **3.9. Altlastenverdachtsfläche**

Im nördlichen Bereich der Parzelle 1 und 2 liegt eine Altlastenverdachtsfläche. Der Eigentümer/Bauherr hat auf eigene Kosten für eine ordnungsgemäße Hebung, Lagerung und Entsorgung der Altlasten zu sorgen (Textlicher Hinweis IV 7.)

Die vermuteten Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan abgegrenzt (Planliche Festsetzung I 15.12).

## **4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen Ringstraße, Wiedmannstraße, Falkenweg und Meisenweg.

Die Erschließung der Parzellen 1, 2, 9 und 10 erfolgt über eine neu anzulegende private Zufahrtsstraße. Ausgehend von der Ringstraße im Westen wird die Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 159/1 geführt. Zunächst in einer Breite von 4,50 m, die sich im Osten auf 8,50 m aufweitet und so Aufstellflächen für die Feuerwehr

sicherstellt. Ab der Westgrenze Flurnummer 159/1 ist die Straße mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt und dient der Erschließung der Flurnummer 159/2. Das Grundstück Flurnummer 159/2 ist ausschließlich über das Grundstück Flurnummer 159/1 erschlossen.

Die Einmündung der privaten Verkehrsflächen in die Ringstraße ist mit abgesenktem Bordstein auszuführen, um verkehrsrechtlich eine Rechts-vor-Links-Regelung zu vermeiden (Planliche Festsetzung I 6.1.).

In den Kurvenbereichen Wiedmannstraße-Ringstraße, Wiedmannstraße-Falkenweg, Falkenweg-Meisenweg und Meisenweg-Ringstraße werden in den Einmündungskurven Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen (Planliche Festsetzung I 6.4.2), um Gefahrenstellen zu vermeiden.

Entlang der Westgrenze der Parzellen 1 und 2 werden Zufahrten zur Ringstraße ebenfalls ausgeschlossen (Planliche Festsetzung I 6.4.2). Die Grundstücke können von der privaten Zufahrtsstraße aus erschlossen werden. Weitere Zufahrten auf die Ringstraße sollen daher zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen unterbleiben.

## 4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** obliegt der Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG (REWAG). Anbindungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Ortsstraßen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an den Abwasserkanal der Gemeinde Tegernheim.

Die **Stromversorgung** obliegt der REWAG. Anbindungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Ortsstraßen.

Eine **Gasversorgung** ist durch Anschluss an das Netz der REWAG möglich.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Landkreis Regensburg. Die Abfallbehälter der Parzellen 1 und 2 sind auf den im Plan eingetragenen Flächen für die Müllentsorgung bereitzustellen. Die Behälter für Parzelle 9 und 10 sind auf dem gepflasterten Randbereich der Ringstraße vorderhalb der eingezeichneten Flächen für die Müllentsorgung außerhalb der Parkflächen bereitzuhalten.

**Brandschutz.** Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

## 4.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Zur Bemessung der Versickerungsanlage sollte am geplanten Standort ein Sickerversuch durchgeführt werden. Näherungsweise kann ein Kf-Wert von  $1 \times 10^{-5}$  m/s verwendet werden. Die Versickerungsanlage ist im Rahmen des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 (DWA A 138) und in ihrer Dimensionierung so zu bemessen, dass Regenereignisse bis zu einem 30 jährlichen Regen schadlos auf dem eigenen Grundstück gehalten und anschließend

versickert werden können. Dies ist durch den Bauherrn mittels einer Berechnung nach oben genannter DIN im Zuge des Genehmigungsverfahrens für die Entwässerung nachzuweisen.

Im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ist aufgrund des geringen Abstands zwischen MHGW (mittlerer jährlich höchster Grundwasserstand 328,12 m ü.NN) und Geländeoberkante, grundsätzlich eine Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone nach den anerkannten Regeln der Technik vorzuziehen. Ist dies nicht möglich, so müssen Rigolen verwendet werden. Sickerschächte sind unzulässig.

Auf jeden Fall ist zwischen dem MHGW und der Unterkante der Versickerungsanlage ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten (siehe Punkt 6 TRENGW). Sollten die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg zu beantragen.

Durch undefinierte Auffüllungen zu versickern ist verboten. Deshalb ist bei den Parzellen 1 und 2 aufgrund der dortigen Auffüllungen ein Bodenaustausch vorzunehmen oder die Auffüllung bezüglich ihrer Tauglichkeit als nicht umweltgefährdendes sickerfähiges Material zu testen. Beim Austausch ist schwach kiesiger, schwach schluffiger Sand einzubauen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu schützen und die bestehenden Abwassersysteme zu schonen, ist es allgemeines Ziel das Niederschlagswasser zu versickern. Dies soll aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet auf den privaten Parzellen erfolgen. Um zu überprüfen, inwieweit eine Versickerung dort möglich ist, wurde das Gelände mehrmals auf seine Sickerfähigkeit untersucht (siehe Anlagen) und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt die getroffene Festsetzung erarbeitet.

#### **4.4. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Von der Ringstraße im Westen bis zur Grenze der Parzelle 10 sind Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten aller Eigentümer, Bewohner und Besucher der Parzellen 1, 2, 9 und 10 sowie einem Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer der Parzellen 1, 2, 9 und 10 zu belasten.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die teilweise bestehenden Rechte zugunsten der Parzelle 10 in den Bereich der privaten Erschließungsstraße übertragen werden (derzeit entlang der Nordgrenze der Flurnummer 159 gesichert). Für die weiteren Parzellen 1, 2 und 9 wird diese Sicherung für eine funktionierende Erschließung als erforderlich erachtet.

### **5. GRÜNORDNUNG**

#### **5.1. Pflanzung von Gehölzen**

Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Laubbaum II. Wuchsordnung oder alternativ ein Obstbaum als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Mindestpflanzgröße Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig, die für den Straßenraum geeignet sind.

#### Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

#### Baumstandorte

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

#### Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

## **6. KINDERSPIELPLÄTZE**

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten, sie beträgt in der Regel 1,5 m<sup>2</sup> je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mindestens jedoch 60 m<sup>2</sup>. Kinderspielplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks gemäß Art 7 BayBO Abs. 2 errichtet werden. Die Fläche ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen

## **7. HINWEISE**

### **7.1. Rettungswege**

Beträgt die Höhe des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m, so ist ein zweiter baulicher Rettungsweg nachzuweisen.

### **7.2. Denkmalpflege**

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Vorhandensein kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Artikel 8 Absatz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **7.3. Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Sämtliche Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

### **7.4. Stromversorgung**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

### **7.5. Brandschutz**

Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen. Die Zufahrten zu den Objekten sind auf 14 to auszubauen. Bei einer Sackgasse ist ein Wendehammer nach DIN einzurichten.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Regensburg in schriftlicher Form vorzulegen.

Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden zu errichten.

Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein (Art. 30 Abs. 5 BayBO).

### **7.6. Regenwassernutzung**

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen



zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Eigenversorgungsanlagen sind vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann eine Befreiung vom Benutzungszwang erteilt werden. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Tegernheim zu informieren.

## 7.7. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Regensburg bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

Belasteter Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (natürlich abfließendes Wasser, kein Abwasser) darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für tiefer liegende Grundstücke verändert werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Nachdem teilweise mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird 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 hingewiesen.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Vegetations- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Nach Fertigstellung von Neubauvorhaben und wesentlichen Veränderungen im Bestand ist zu prüfen, ob die Abwasserabgabeerklärungen (Niederschlagswasserabgabeerklärung im Trennsystem bzw. Niederschlagswasserabgabe im Mischsystem angepasst werden müssen (vgl. <https://dabay.bayern.de>).

Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers (= Schmutzwasser - § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG, durch häuslichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser - und Niederschlagswasser - § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG, von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser, welches zu Abwasser zählt) einschließlich des Fäkalschlammes innerhalb und außerhalb des Grundstücks muss gesichert sein (Art. 41. Abs. 1 BayBO).

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, eventuell zulässige Keller wasserdicht (Weiße Wanne) und auftriebssicher auszuführen (DIN 18195). Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden.

Das Erdgeschoss eines Gebäudes sollte zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 20 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall sind auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.

Das Plangebiet liegt in einer Hochwasserrisikofläche, die bei einem extremen Hochwasserereignis der Donau (HQ extrem) überflutet wird.

Grund und Schichtenwasser: Nachdem mit teilweise hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser hingewiesen. Bauwasserhaltungen bedürfen gemäß Art. 70 Absatz 1 Nr. 3 BayWG der Erlaubnis.

## **7.8. Bodenschutz**

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden und in diversen Publikationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu finden. Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden-Mieten sind zur ausreichenden

Sauerstoffversorgung maximal 2 m hoch bei einer Basis von maximal 5 m Breite aufzuschütten.

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltene Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden

### **7.9. Abwasserentsorgung**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

### **7.10. Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälter der Parzellen 1 und 2 sind auf den im Plan eingetragenen Flächen für die Müllentsorgung bereitzustellen. Die Behälter für Parzelle 9 und 10 sind auf dem gepflasterten Randbereich der Ringstraße vorderhalb der eingezeichneten Flächen für die Müllentsorgung außerhalb der Parkflächen bereitzuhalten.

### **7.11. Kampfmittel**

Im Baugebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümer der Grundstücke sind verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes und damit verpflichtet, vor Beginn von Bauarbeiten Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit durchzuführen und diese sicherzustellen.

### **7.12. Unterbau befestigter Flächen**

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von befestigten Flächen, Straßen und Wegen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

## 8. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Östlich der Ringstraße“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

### Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen M 1: 1.000

### Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Östlich der Ringstraße“, Seiten 1-28.

### Anlagen:

- Anlage 1 Ergebnis Sickerversuche, Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, 18.09.2020, Seite 1-9.
- Anlage 2 Ergebnis erneuter Sickerversuch, Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, 02.10.2020 Seite 1-8.
- Anlage 3 Beispielberechnung für Muldenversickerung, 28.10.2020, 1 Seite
- Anlage 4 Informationsschreiben WWA Regensburg „Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser“, Stand Oktober 2019, Seite 1-2.