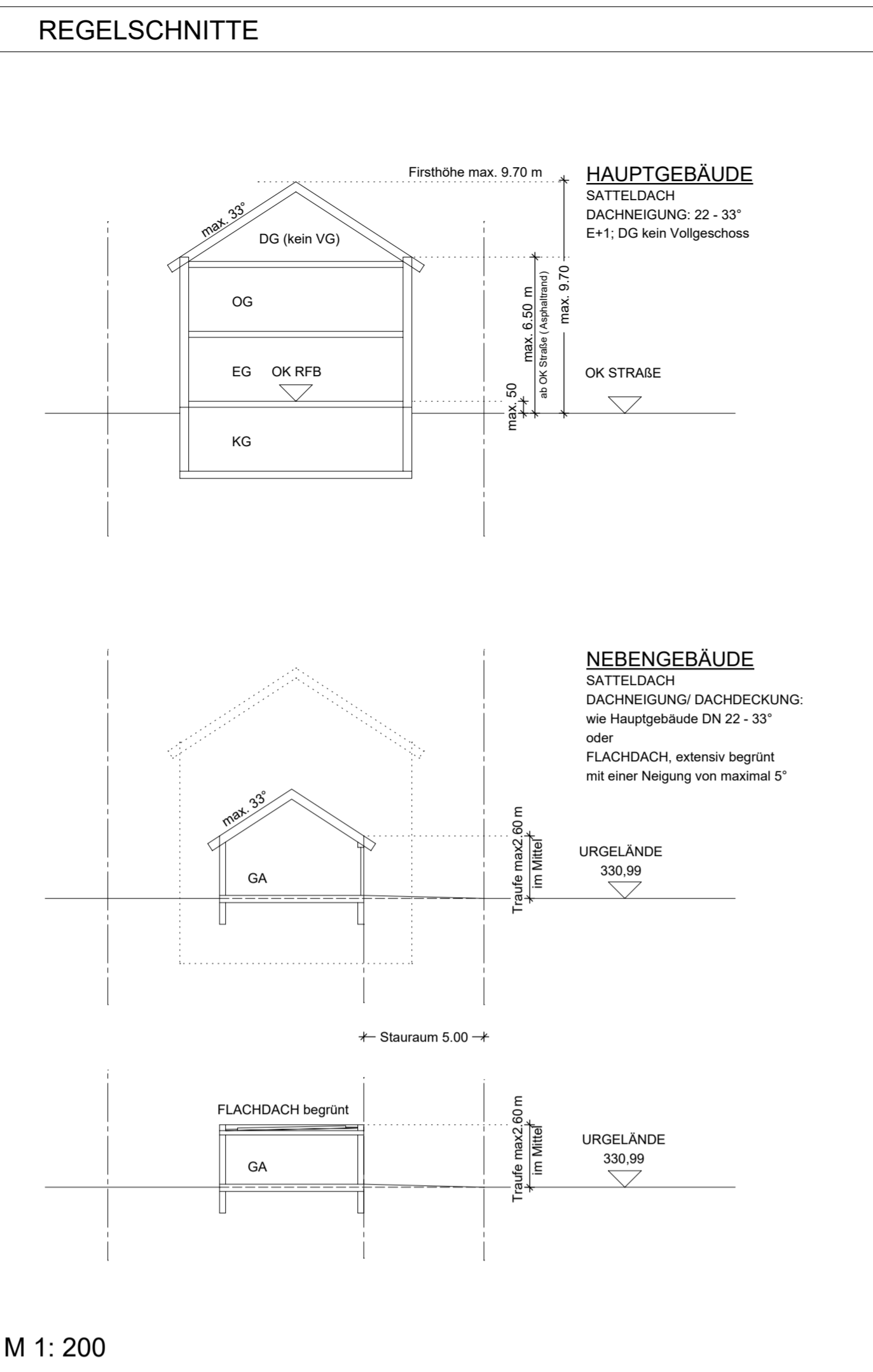
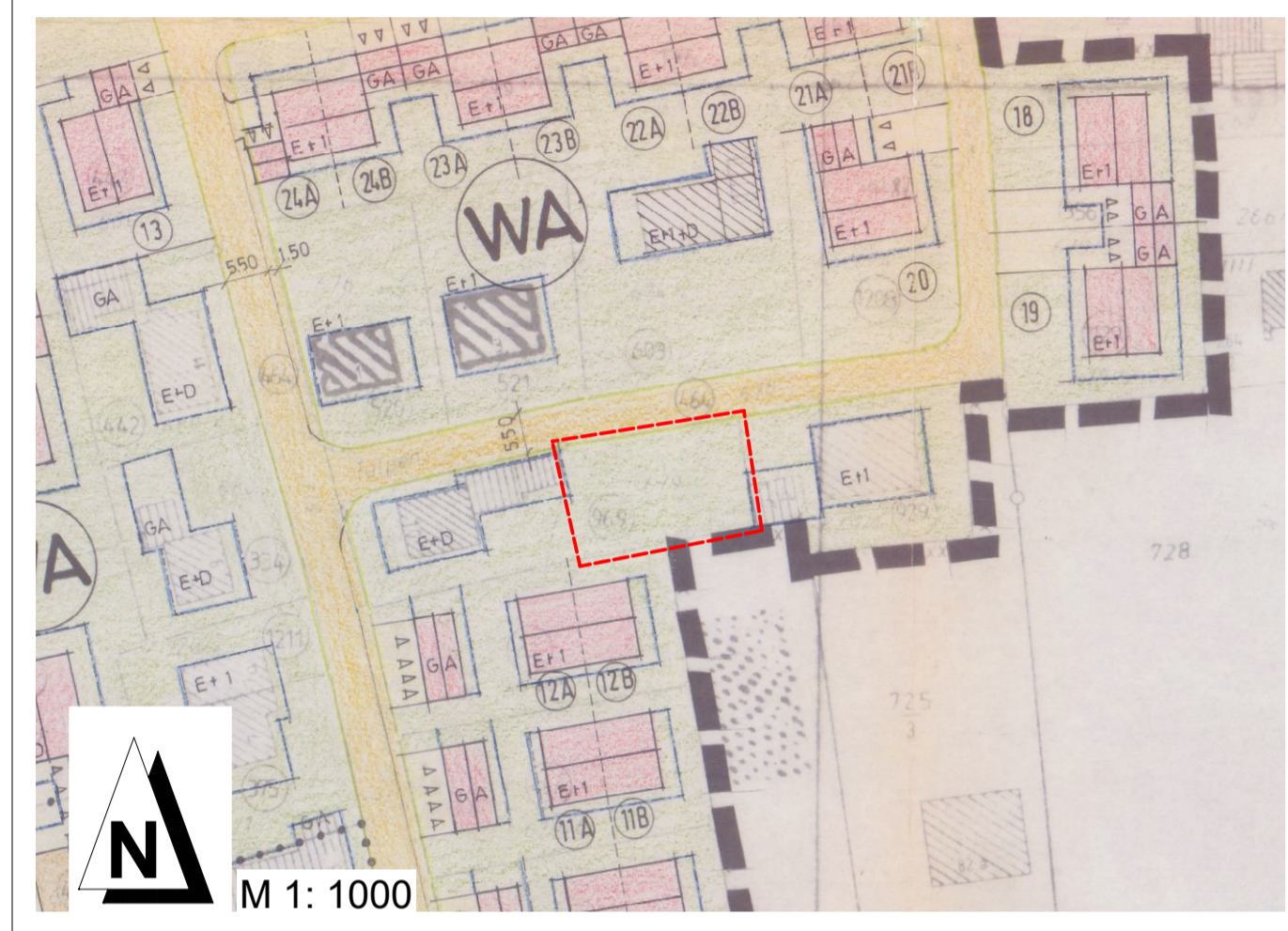


AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN "ZENTRALSPORTANLAGE TEGERNHEIM - 1.ÄNDERUNG"



PLANLICHE FESTSETZUNGEN/ HINWEISE

A) FESTSETZUNGEN NACH PLANZEICHEN

Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 15 bis BauNVO)
 - Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend (Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig)
 - Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden
 - Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firstrichtung festgesetzt
- Örtliche Bauvorschriften
 - Zulässige Dachform und Dachneigung
 - Maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten
- Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Ein-/ Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zentralsportanlage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes Zentralsportanlage
 - Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen in Form von Garagen / Stellplätzen

B) PLANLICHE HINWEISE

- Gebäude bestehend
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- Flur-Nummer
- Maßangaben
- schematische Baukörperstellung
- Bestandshöhen (in m über NN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralsportanlage Tegernheim“ handelt es sich um eine selbstständige Änderung. Alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelerklärungen, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplanes werden durch die benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ersetzt.

1. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralsportanlage Tegernheim“ ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 679/10 der Gemarkung Tegernheim.

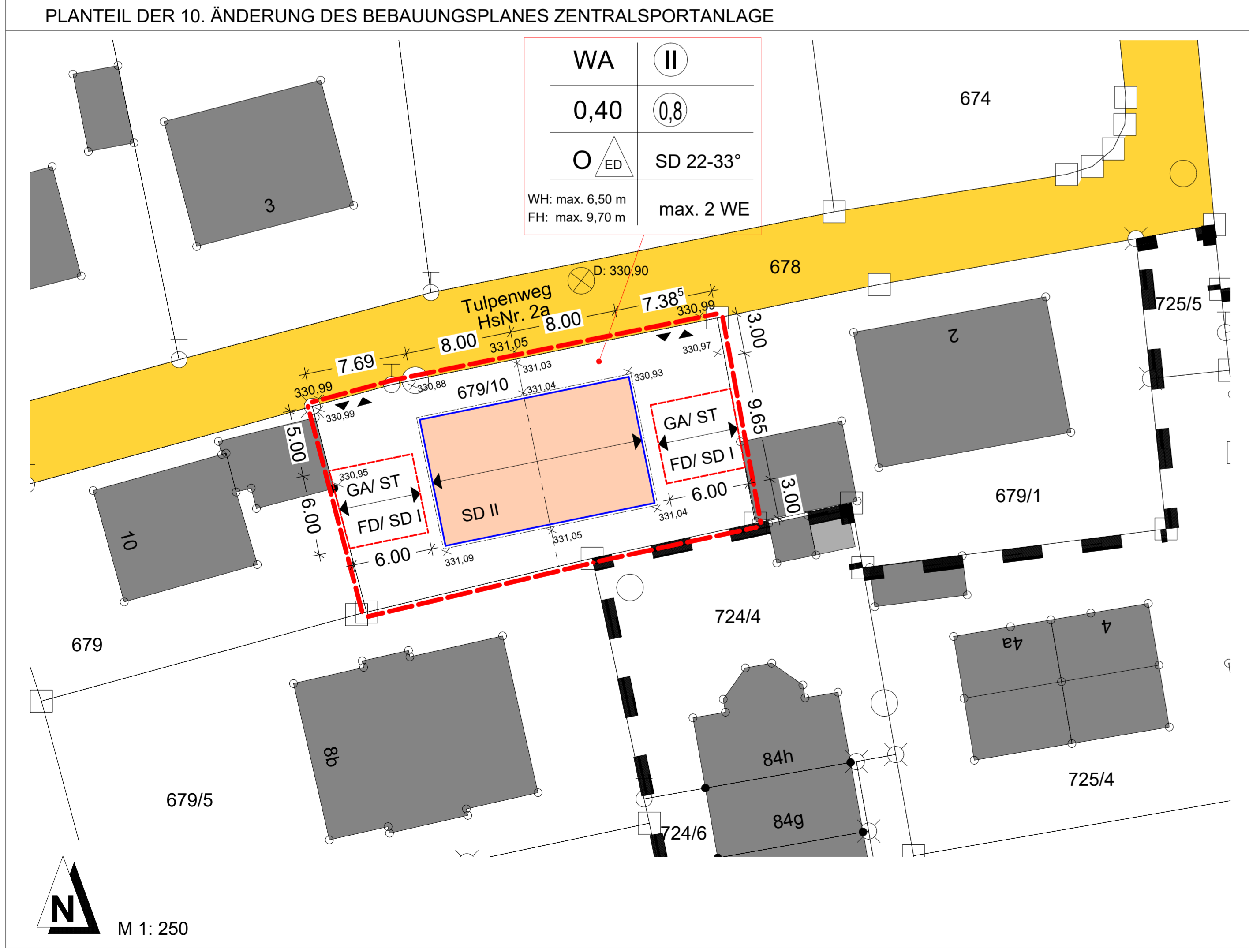
2. Art der baulichen Nutzung
Es wird ein „allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung
(1) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
(2) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
(3) Anzahl der Vollgeschosse: zwingend zwei Vollgeschosse. Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig. Nebenanlagen sind nur eingeschossig zulässig.
(4) Zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Im Geltungsbereich sind insgesamt maximal zwei Wohneinheiten zulässig (entweder Zweifamilienhaus oder ein Doppelhaus).
(5) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
(1) Dachformen / Dachneigung
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 22-33° DN zulässig. Für Garagen nach § 12 BauNVO sind Satteldächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Im Falle eines Satteldaches ist die Dachform und Dachdeckung der Nebengebäude dem Hauptgebäude anzupassen.
(2) Firstrichtung
Die Firstrichtung ist in Ost-West-Richtung festgesetzt.
(3) Dacheindeckung
Als Dacheindeckungsmaterial sind ausschließlich harte Dachbedungen zulässig. Es sind ausschließlich kleinformale Dachpfannen oder Dachziegel zulässig in gedeckten roten bis rotbraunen Farbtönen oder dunkelbraun bis anthrazit.
(4) Dachgauben
Dachgauben sind bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 m² zulässig. Das Maß der Gesamtbreite aller Gauben/ Anbauten darf maximal 1/3 der Dachbreite bzw. Trauffläge betragen. Art. 30 Abs. 5 BayBO ist zu beachten.
(5) Sonstige Dachelemente
Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Nebengebäuden kann eine Ausnahme hiervon erteilt werden, wenn die Dachaufbauten lediglich einseitig aufgeständert sind und eine maximale Höhe von 1,50 m ab Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Ein Brandabstand von 1,25 m zu Brandwänden bzw. Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, muss eingehalten werden. Art. 30 Absatz 5 BayBO ist zu beachten.

(6) Gestaltung Hauptgebäude
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,70 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße am Asphaltrand.



Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (OK RFB) darf maximal 50 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Die hier festgesetzte Wandhöhe basiert auf anderen Bezugspunkten als bei der Bemessung der Wandhöhe bei den Abstandsflächen. Beide Festsetzungen sind unabhängig voneinander einzuhalten.
(7) Gestaltung Garage/ Nebengebäude
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 2,60 m im Mittel.
Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika.

6. Einfriedungen
Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das Urgelände. Mauern, sonstige geschlossene Wände oder Rohrmatten sind unzulässig. Die Ausblendung eines Sockels ist ebenfalls unzulässig.

7. Aussenanlagen/ Eingrünung
Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein größerer Baum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Halbstamm, Stammumfang 10-12 cm
In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden oder gleichwertige Sorten.
Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen.
Die Vorgärten sind als begrünte Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Kiesgärten sind unzulässig.

8. Niederschlagswasserbehandlung
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist über Sickerzisternen zur kombinierten Regenwasser- und -versickerung, welche durch den Grundstückseigentümer selbst zu errichten sind, auf dem Grundstück zu beseitigen. Für die Bemessung der Versickerungsanlage kann ein Kf-Wert von -1,11E-05 m/s angenommen werden. Mindestens muss die Versickerungsanlage ein Nennvolumen von 12 m³ sowie eine Tiefe von mindestens 2 Meter ab Geländeoberkante umfassen. Die Versickerungsanlage ist im Allgemeinen (≠) in ihrer Dimensionierung so zu bemessen, dass Regenergebnisse bis zu einem 30-jährlichen Regenschadlos auf dem eigenen Grundstück gehalten und anschließend versickert werden können. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
Das Plangebiet liegt im Bereich eines HQ extrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Es wird dringend eine Hochwasser angepasste Bauweise empfohlen. Eine Baugrunduntersuchung wird dringend empfohlen.

9. Abstandsflächen
Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird angeordnet.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bemessung der Abstandsflächen immer das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe anzusetzen ist.

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

TEXTLICHE HINWEISE

1. Belange der 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.

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

3. Stromversorgung
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdbahn 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 Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Stromversorger einzuholen.

4. Regenwassernutzung
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 zu lassen. 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.

5. Hinweise der Wasserwirtschaft
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (natürlich abfließendes Wasser, kein Abwasser) darf dem § 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 Wasserrechtsgesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.
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 17.12.2008 zu beachten. Nach Fertigstellung von Neubauvorhaben und wesentlichen Veränderungen im Bestand ist zu prüfen, ob die Abwasserabgabeklärungen (Niederschlagsabwasserabgabeklärungen im Trennsystem bzw. Niederschlagswasserabgabe im Mischsystem angepasst werden müssen. Vgl. https://dabay.bayern.de).

Es wird empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, zulässige Keller wasserdicht (Weiße Wanne) und auftriebsicher 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, wasser-dichte 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 Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen, da ein Ausschluss jeglicher Risiken nicht möglich ist.
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet HQ extrem. Dieser wird bei einem HQ extreem Ereignis der Donau überflutet.

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 Wasserrechtsgesetz bei der Freilegung von Grundwasser hingewiesen. Bauwasserhaltungen bedürfen gemäß Art. 70 Absatz 1 Nr. 3 BayWG der Erlaubnis.

Laut der Angaben des Energie-Atlas Bayern sind im Plangebiet Erdwärmesonden nicht möglich. Grundwasserwärmepumpen sind dagegen auf der Bauparzelle zulässig. Diese geothermischen Anlagen unterliegen jedoch der Genehmigungspflicht.

6. Hinweise zum Bodenschutz
Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung wird dennoch empfohlen. 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 Verwendung 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 Verwertungsfäche 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. Landesamt für Umwelt zu finden. Bei Bau-tätigkeit 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.

Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - zu beachten. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende 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 notwendigen Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.
Der belastete Erdaushub ist bis zur fachgerechten Verwertung/ Entsorgung in dichten und abgedeckten Containern zwischen zu lagern.

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

8. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Tegernheim hat in seiner Sitzung vom ...10.06.2021... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Zentralsportanlage" (10. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Tegernheim hat am ...09.12.2021... den Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes "Zentralsportanlage" gebilligt.
- Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 25.02.2022, beteiligt.
- Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 25.02.2022, öffentlich ausgelegt.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Tegernheim hat am ...12.05.2022... die geäußerten Belange im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgewogen und die erneute Beteiligung beschlossen.
- Zu dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023, beteiligt.
- Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023, öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Tegernheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2023 die 10. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2023, als Satzung beschlossen.

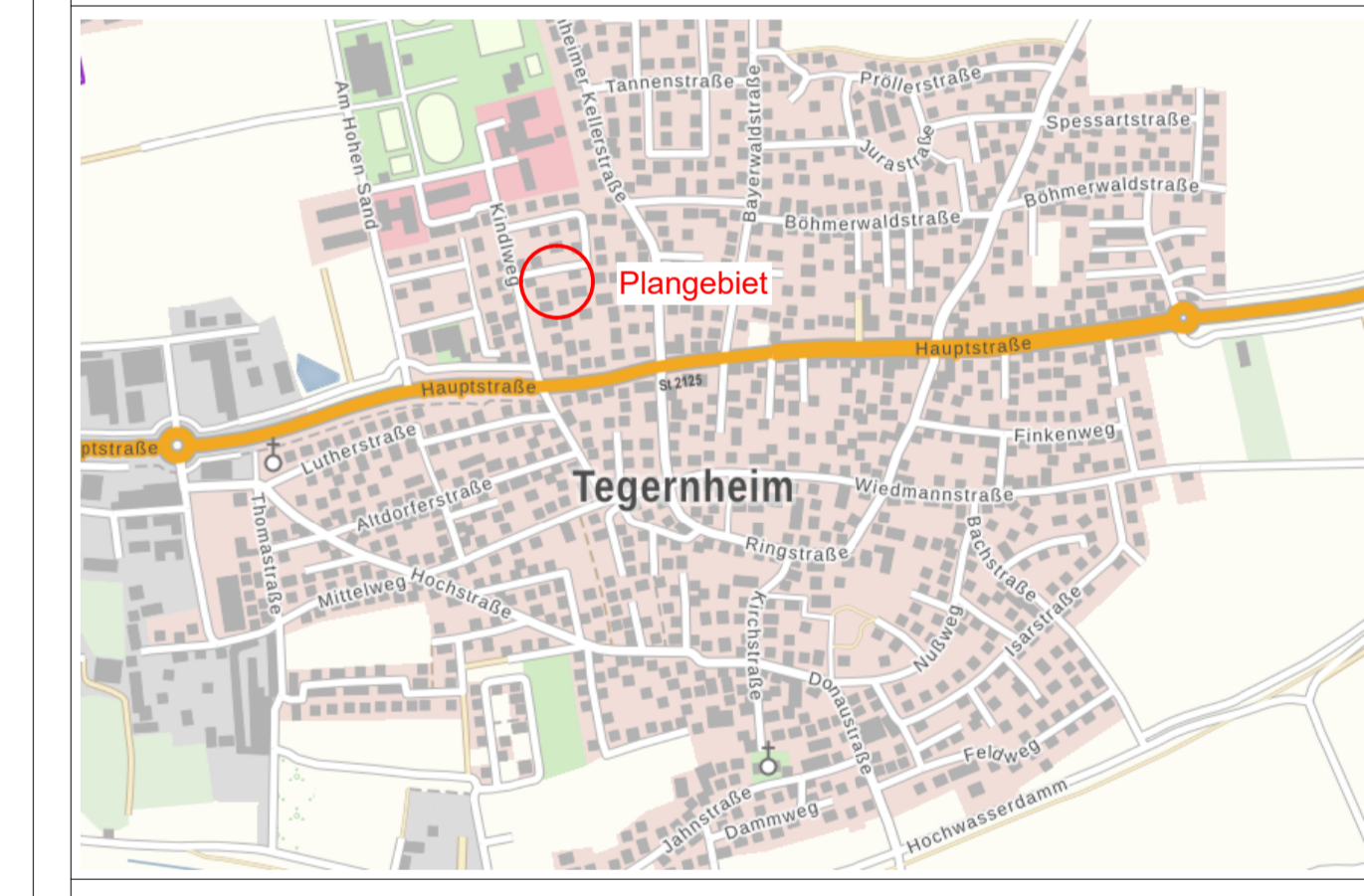
Tegernheim, den (Siegel) 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Tegernheim, den (Siegel) 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan zum Bebauungsplan "Zentralsportanlage" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten der Gemeinde Tegernheim, Ringstr. 47 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 wird hingewiesen.

Tegernheim, den (Siegel) 1. Bürgermeister



GEMEINDE TEGERNHEIM
LANDKREIS REGENSBURG
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

10. Änderung des Bebauungsplanes "ZENTRALSPORTANLAGE" mit integriertem Grünordnungsplan

VERFAHRESTRÄGER	DATUM DER PLANFASSUNG:
Gemeinde Tegernheim Ringstr. 47 93105 Tegernheim	14.09.2023
PLANVERFASSER	LETZTE ÄNDERUNG:
VERENA WEBER DIP.LING.(FH), ARCHITEXIN TEL.: 0171 / 7478738 MAIL: WEBER.ARCHITEXTO@GMAIL.DE	14.09.2023
	PLANFASSUNG: rechtsverbindliche Fassung