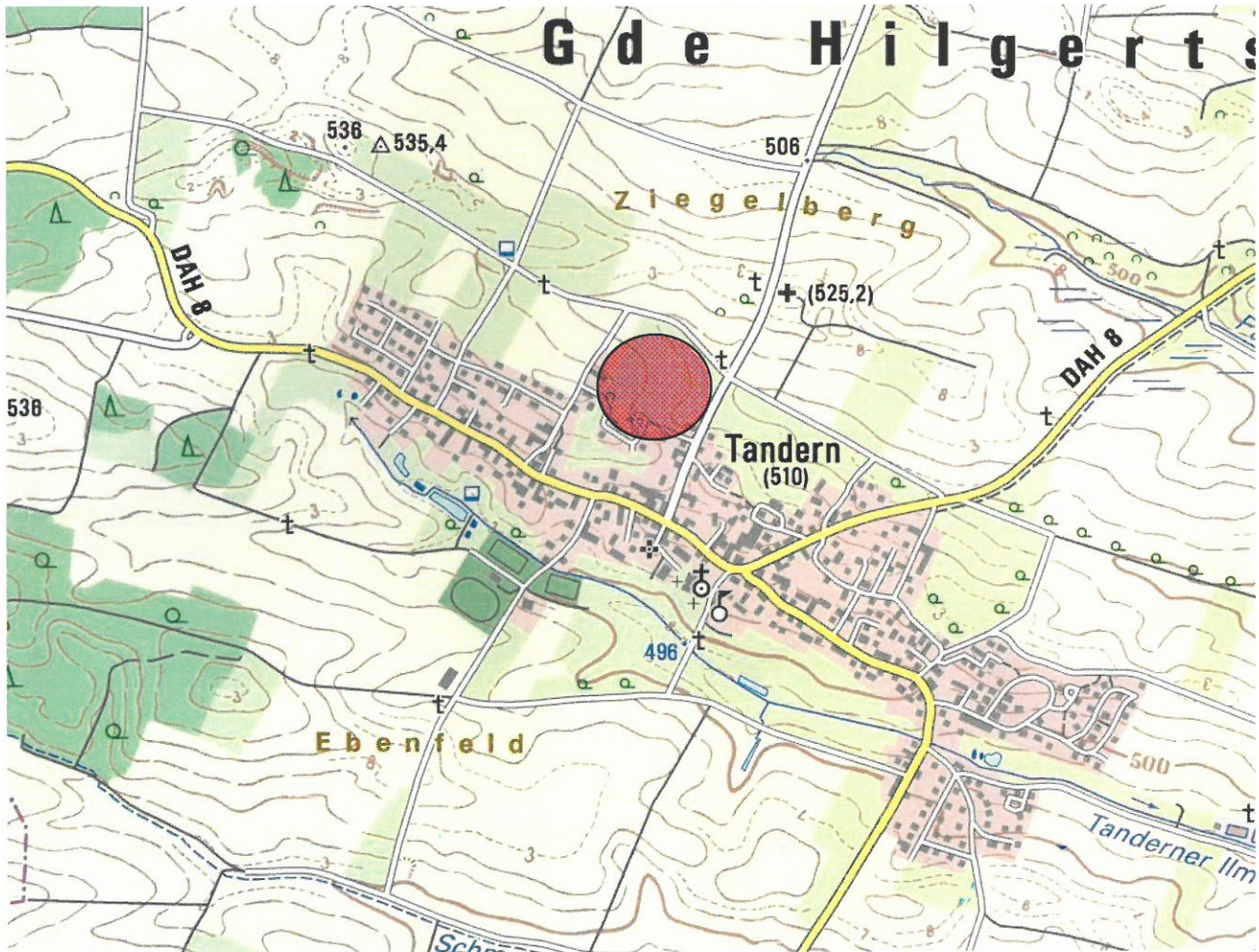


GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN



BEBAUUNGSPLAN TANDERN NR. 15 „NÖRDLICH DES EULENWEGES“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 12.08.2019

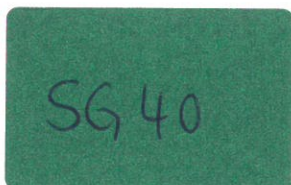
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



Hilgertshausen-Tandern, den 18.11.2020

Adolf Doldi, 2. Bürgermeister





TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 13b Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Tandern Nr. 15 "Nördlich des Eulenweges"



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 13, 15 TF, 553 TF, 610 TF und 613 TF Gemarkung Tandern und Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.08.2019, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13b BauGB als ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,5 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im

WA 1 0,35

WA 2 0,35

WA 3 0,35

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Bei der Errichtung von Doppelhaushälften ist die Überschreitung bis zu einem Summenmaß GRZ von 0,6 zulässig.

Innerhalb des WA 3 kann die Überschreitung für die Errichtung von Tiefgaragen oder Stellplatzflächen bis zu 0,7 betragen. Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücken ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im WA 1 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhaushälften sind höhen- und profilgleich zu errichten.



Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt. Im WA 3 gelten keine Obergrenzen.

Es gilt die offene Bauweise.

Hinsichtlich der Abstandsflächen für Hauptgebäude gilt die Bay. Bauordnung.

Garagen und Nebenanlagen sind an der Grundstücksgrenze entweder auf die Grenze zu bauen oder es ist ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Gebäudehöhen

Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1 6,50 m

WA 2 6,50 m

WA 3 9,00 m

Die maximal zulässige **Firshöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1 9,50 m

WA 2 9,50 m

WA 3 11,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firshöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches. Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

Garagen / Nebengebäude

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firshöhe **5,50 m**.

Liegen die Bauflächen unterhalb der herzustellenden Erschließungsstraße kann abweichend von der BayBO die Oberkante Fußboden der Garagen als Bezugspunkt der Wand- und Firshöhen herangezogen werden. Dieser darf in diesem Fall bis max. 0,3 m unter dem tatsächlich errichteten ERFH der Hauptgebäude liegen. Eine Überschreitung der Oberkante Fußboden für Garagen ist zulässig, wenn die Wand- und Firshöhe in gleichem Maße verringert werden. Entstehen dadurch Wandhöhen an der Grundstücksgrenze von mehr als 3 m im Mittel, ist diese abweichende Bebauung für Garagen zulässig.

Dächer

Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach zulässig. Bei Pultdächern darf die hohe Wandseite max. 1 m über der zulässigen Wandhöhe liegen. Die hohe Wand von Pultdächern ist generell an der Hangoberseite anzuordnen. Liegen keine eindeutigen topografischen Verhältnisse vor (z.B. G7, G14-G17), ist die hohe Wand nach Westen bzw. nach Süden auszurichten. Für Pultdächer gilt eine max. Dachneigung von 10°.

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind Dachziegel oder Dachsteine in matten Rot- oder Braun-, oder Grautönen zu verwenden.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.



Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Bei Dachgauben ist zum Ortgang ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. In der Summe sind Dachaufbauten auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten.

Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz in hellen Farbtönen oder Holzverkleidung zu gestalten.

2.5 Verkehrsfläche

Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht für den Verkehr, Stellplätze und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

Am östlichen Geltungsbereich definiert der Bebauungsplan vor der Einmündung in die Oberdorfer Straße eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern in der gültigen Fassung.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

Abweichend von der Stellplatzsatzung gilt für gemeindlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau innerhalb des WA 3:

Wohnfläche $\leq 60 \text{ m}^2$ 1 Stellplatz

Besucherstellplätze müssen nicht nachgewiesen werden

2.7 Geländegestaltung

Innerhalb der Bauflächen können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden.

Mauern und Stützmauern parallel zu öffentlichen Straßen müssen mind. 1 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Mauern senkrecht zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in dem vorgenannten Abstandsbereich max. 1 m hoch sein.

Die tatsächliche Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bzw. die Kellerdecke dürfen im mittel max. 1 m über dem künftigen Gelände liegen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, mit Höhenunterschieden in den einzelnen Baugrundstücken bis zu 4 m, ist bereits im Bauantrag die künftige Geländegestaltung einschl. Zufahrten, Mauern und Stützmauern, Terrassen, Wege und Grünflächen im Detail aufzuzeigen.

2.8 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. In Kombination mit Mauern gilt eine Höhe von max. 2,0 m.

2.9 Fläche für die Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt (überwiegend) im Trennsystem.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Flächen für die Entsorgung festgesetzt.

Die herzustellenden Rückhaltebecken sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen auszubilden.



Die nicht als Erdbecken und für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Zur Heranziehung dieser naturnahen Flächen für ein Ökokonto ist die Abstimmung und Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Hinweis.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Gestaltung der Flächen mit einem Freiflächengestaltungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Anschluss an den zentralen Platz nach Norden anschließende Freifläche wird als öffentliche Grünfläche - mit der Zweckbestimmung Spielplatz - festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind die für den Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Bäumen sind zu pflanzen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am nördlichen und westlichen Rand der Bauflächen werden auf den privaten Baugrundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Flächen sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.3 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden.

Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hier nicht mitzurechnen.

3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.



- c) Bäume im öffentlichen Straßenraum
Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch andere Arten und Sorten als in nachfolgender Liste aufgeführt zulässig.
- d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.
- e) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird.

Gehölzarten und Qualitäten (soweit beziehbar autochthones Pflanzmaterial)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm
B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	



4 HINWEISE

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt (überwiegend) im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser entwässert am östlichen Rand des Baugebietes in ein Regenrückhaltebecken. Niederschlagswasser aus der Parzelle G 7 im Einmündungsbereich der Straße „Am Hochblick“ in die Hochstraße entsorgt dagegen der dort bereits vorhandene Mischwasserkanal.

Nach Rückhaltung innerhalb des Erdbeckens fließt das Niederschlagswasser gedrosselt in den nördlich folgenden Straßenseitengraben und weiter in Richtung Osten bis zur Tanderner Ilm.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal in der Straße „Am Hochblick“ abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers aus den Parzellen im östlichen Teil des Gebietes geschieht über den Mischwasserkanal im Eulenweg.

4.2 Grundwasser / Hangschichtwasser / Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Allerdings wird auf das Austreten von Hangschichtwasser hingewiesen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den vom Entsorgungsunternehmen bedienten Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

4.7 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.



4.8 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Herr Dr. Haberstroh Tel. Nr. 089 2114-228; Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dachau.

4.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131 74-0, Fax: 08131 7411-374 unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.11 Rauchgasentwicklung

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten. Dabei sind auch vom Bebauungsplan nicht ausgeschlossene Dachfenster, Gauben etc. zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Einsatz fester Brennstoffe auszuschließen. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.

4.12 Immissionsschutz

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Nr. 5d BImSchG nicht zu erwarten.