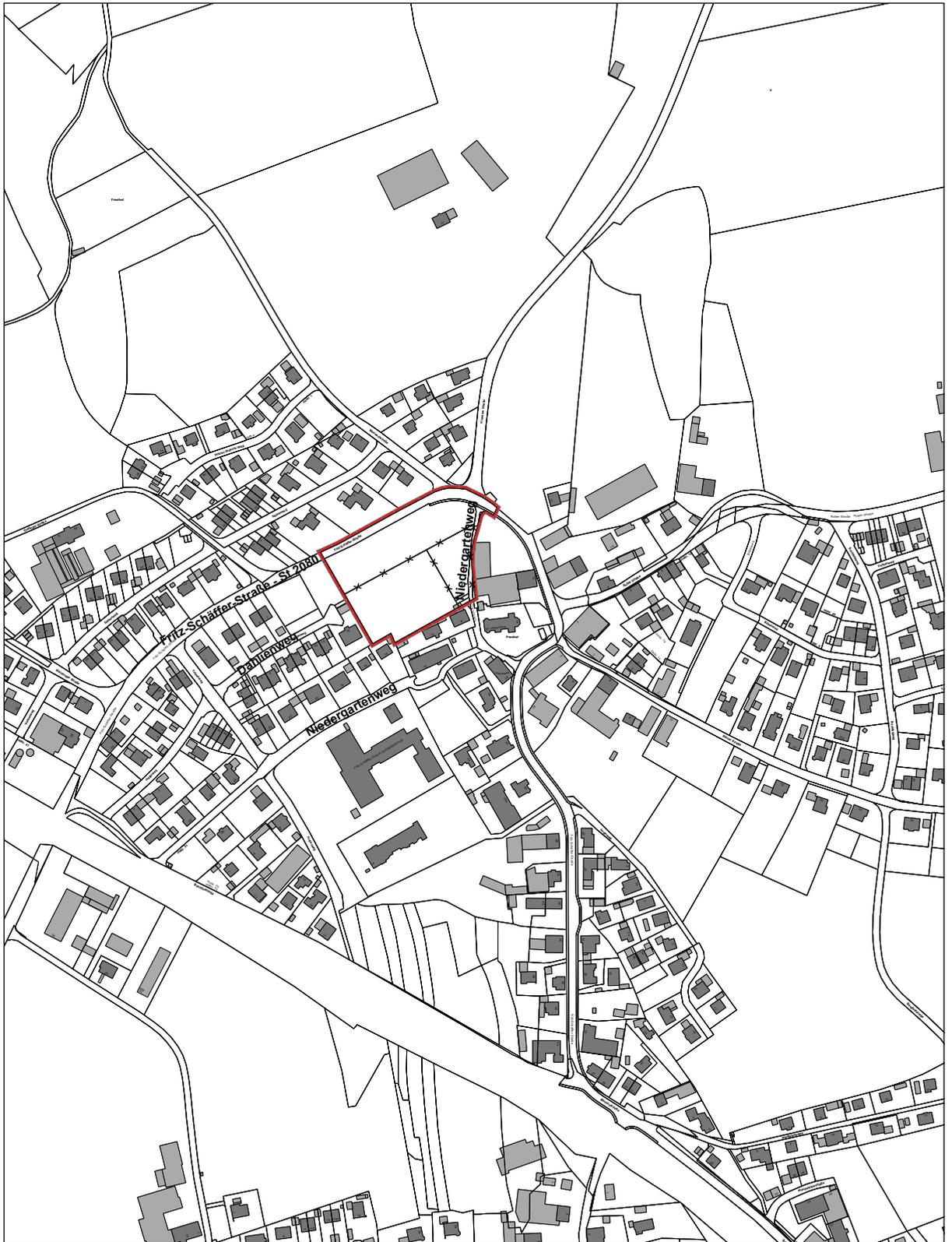


Gemeinde	Tuntenhausen Lkr. Rosenheim
Bebauungsplan	Nr. 65 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Niedergarten Feld"
Entwurf	HKS Architekten Huß Kühfuss Schühle PartG mbB Sckellstraße 1 81667 München Uwe Schmidt Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Am Sandhügel 4 94526 Metten
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Geßl, Scheid, Andreassen QS: Schwander
Aktenzeichen	TUN 2-10
Plandatum	05.06.2025 (4. Entwurf) 10.10.2024 (3. Entwurf) 07.12.2023 (2. Entwurf) 29.06.2023 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Tuntenhausen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024 und 07/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereiche

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 1.2  ~~Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)~~
- 1.3  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-Grundfläche je Teilbereich) sowie Unterteilung in Teilbereiche A und B.
- 1.3.1 **A** Teilbereich A
- 1.3.2 **B** Teilbereich B
- 1.4  Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des herzustellenden Geländes (Verlauf Stützmauer ~~zwischen A und B~~)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ~~2.3 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet.~~

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 535** maximal zulässige bauraumbezogene Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 535 m²
- 3.1.1 Für Traufstreifen, Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche nach A.3.1 (bauraumbezogen) festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen im Teilbereich A um insgesamt 800 m² und im Teilbereich B um insgesamt 630 m² überschritten werden.
- 3.1.3 Die in A.3.1.1 und A.3.1.2 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen im Teilbereich A bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 1.950 m² und im Teilbereich B bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von 4.660 m² überschritten werden.

~~jedoch nur bis zu einer max. Gesamt-Grundfläche von:~~

~~Teilbereich A: 1.910 m²~~

~~Teilbereich B: 4.660 m²~~

- 3.2  Bauraumbezogene Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null als Höhenbezugspunkt zur Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 496,2 m ü. NHN. Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt von bis zu 0,2 m nach oben und unten ist zulässig.
- 3.3 **WH 8,9** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 8,9 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom bauraumbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 **FH 11,7** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 11,7 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom bauraumbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.6 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1  Nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 **T** Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind zulässig:
- im Erdgeschoss: Traufstreifen, Vordächer, Außentreppen und Terrassen
- oberhalb des Erdgeschosses: Balkone bis zu einer Tiefe von 0,6 m
- ~~4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Terrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die festgesetzte Gesamtgrundfläche ist dabei zu beachten.~~
- 4.5  An den so gekennzeichneten Bereichen werden die Abstandsflächen auf das Maß verkürzt, dass sich bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.

~~Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einem von Art. 6 BayBO abweichenden Maß der Tiefe zulässig sind.~~

~~Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus den Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen, soweit es sich um zwischen den festgesetzten Bauräumen einzuhaltende Abstandsflächen handelt; im Übrigen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.~~

5 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Tiefgarage und Kellergeschosse
Tiefgaragen und ihre technisch erforderlichen Lüftungsbauteile und Kellergeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3  Flächen für Nebengebäude
Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen ~~und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Gartenhäuser, die individuell einer Wohneinheit zugeordnet sind, sind unzulässig.~~
- 5.4  Nebenanlage: ~~Außenfläche~~ Fläche für Müllentsorgung; ~~temporär~~
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für ~~Nebenanlagen~~ Nebengebäude nach A 5.4 wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. ~~Hier von ausgenommen sind Stützmauern und Treppen.~~

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **WD** nur Walmdach ~~auch mit abgeschnittenem First~~ zulässig. Die Dachneigung beträgt 18° bis 27°. Abweichend davon kann im Bereich des abgeschnittenen Firstes die Dachneigung mind. 3° bis max. 18° betragen.
- 6.2 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig. Die Dachneigung beträgt 18° bis 20°.
- 6.2.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung

- 6.2.2 ~~Bei Sattel- und Walmdächern beträgt die Dachneigung 18° bis 27°. Der Dachüberstand bei Satteldächern beträgt trauf- und giebelseitig mind. 0,6 m.~~
- 6.2.3 Die Dachflächen von geneigten Dächern sind mit Blechdeckung im Farbton grau oder mit Ziegeldeckung im Farbton braun-rot, rot oder anthrazit auszuführen. Im Bereich des Walmdachs nach 6.1 ist im Bereich des abgeschnittenen Firstes auch Glasdeckung zur Belichtung eines darunterliegenden Treppenhauses zulässig.
- 6.2.4 Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Dacheinschnitte sowie Quergiebel sind unzulässig. Davon abweichend sind Leiteranlagen parallel zur Dachfläche, Kamine o.ä. soweit technisch erforderlich, zulässig.
- 6.2.5 Für ~~Nebenanlagen~~ **Nebengebäude** (z.B. Fahrradüberdachungen) sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Pultdächer können als Blechdächer im Farbton grau ausgeführt werden.
- 6.2.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

7 Stellplatzbedarf

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.2 Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von Senioren genutzt werden dürfen („Belegungsbindung Senioren“), sind 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 7.3 Die Stellplatzpflicht für Wohnnutzungen reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept nachweist.
- 7.3.1 Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.
- ~~7.4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO beträgt im Teilbereich A 31 Stellplätze.~~
- ~~Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 20.02.2008.~~
- ~~7.5 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO beträgt im Teilbereich B für Wohnnutzungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit; bei Nicht-Wohnnutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde, hilfsweise nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu berechnen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze keine ganze Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.~~

~~Bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts mit Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ-Verkehrs kann von den Anforderungen der Stellplatzsatzung abgewichen werden (und zwar bis 1,5 Stellplätze).~~

- 7.6 Unabhängig vom Mobilitätskonzept sind Fahrradstellplätze mit folgenden Anforderungen nachzuweisen:
- 7.6.1 Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.
- 7.6.2 Es ist mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m² Wohnfläche nachzuweisen.
- 7.6.3 Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von min. 2,50 m (für Lastenfahräder und Fahrräder mit Anhängern) je Wohngebäude nachzuweisen.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 8.4  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- 8.5  Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich. Die private Verkehrsfläche darf durch Anlagen gem. A.5.2 unterbaut werden.
- 8.6  Straßenbegleitgrün
- 8.7 Innerhalb der Flächen nach A.8.4 sind ausschließlich im Teilbereich A zulässig:
- Freischankflächen
 - Sitzgruppen
 - eine Paket-Abholstation bis 12 m²
 - temporäre Verkaufsflächen wie Marktstände
 - Stützmauern inkl. einer Treppenanlage
- 8.8  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Tiefgaragen ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 8.9  Zufahrtsbereich
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Stellplätzen der Parktasche ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 8.10  Geh- und Fahrrecht
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen.

- 8.10.1  ~~Geh-, Fahr- und Leitungsrecht~~
- ~~Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger zu belastende Flächen.~~
- 8.11 Für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und sonstige Abstellflächen (z.B. Fahrrad, ~~temporärer Mülltonnenabstellplatz~~ Außenfläche für Müllentsorgung) sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 Flächen für Versorgungsanlagen
- 9.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 9.1.1  Elektrizität
- 10 Grünordnung
- 10.1  Fläche für: ~~Spielplatz~~
- 10.1.1 ~~Spielplatz~~
- 10.1.2  ~~Wiese~~
- 10.1.3  ~~Garten für Tagespflegeeinrichtung~~
- 10.1.4  ~~Gemeinschaftsgarten~~
- 10.1.5  ~~Begrünung (z.B. Blumenwiese, Blumenbeet) auf Dorfplatz unter Baumpflanzung~~
- 10.2  zu pflanzender Baum – Standort verbindlich
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich.
- 10.3  zu pflanzender Baum – Standort unverbindlich
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

- 10.4 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklimaverträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhen von 1,4 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Anforderungen an die Freihaltung von Sichtfeldern sind dabei zu beachten.
- 10.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen ~~sowie gärtnerisch zu gestalten~~ (Verbot von Stein- oder Schotterflächen ~~zur Gartengestaltung~~).
- 10.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen, Tiefgaragenrampen und Terrassen oder unterirdische Bauteile (z.B. Überzüge bei Tiefgaragendecken), wenn dies konstruktiv erforderlich ist.
- 10.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Straßenbäume sind als Alleebäume, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 25 cm zu pflanzen. Es hat eine fachgerechte begleitende Entwicklungspflege, die dem erforderlichen Straßenraumprofil im Einzelfall Rechnung trägt, zu erfolgen.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 10.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 11 Natur- und Artenschutz, Einfriedungen
- 11.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.
- 11.2 Es sind nur nicht geschlossene Einfriedungen aus Naturholz oder Metall zulässig.
- 11.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter den Einfriedungen nicht aufgestellt werden. Davon abweichend sind Einfriedungen in Mauerwerk oder Sichtbeton im Bereich der Zugänge zu den Wohngebäuden zulässig.

- 12 Abgrabung, Aufschüttung, Gelände, Stützmauern, Absturzsicherungen**
- 12.1 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- 12.1.1 Davon abweichend ist die Geländeoberkante östlich und südlich der Perlschnur nach A.1.4 der Oberkante des Niedergartenwegs anzugleichen. Eine Abweichung von max. 0,3 m nach oben und unten zur Herstellung erforderlicher Entwässerungsgefälle ist zulässig.
- 12.2 Das Gelände ist an den Rändern des Plangebiets an die Bestandshöhen des Geländes anzugleichen. Abweichend davon können wo erforderlich in Teilbereichen Stützmauern nach A.12.4 errichtet werden.
- 12.3 Stützmauern innerhalb des Teilbereichs A sind bis zum Höhenbezugspunkt nach A.3.2 ausschließlich entlang der dunkelroten Perlschnur nach A.1.4 zulässig. Die maximal zulässige Höhe kann durch eine Aufkantung der Stützmauer um bis zu 0,25 m überschritten werden.
- 12.3.1 Im Bereich der Stützmauer zwischen Teilbereich A und B ist an einer Stelle eine Treppe zur Überwindung des Höhenunterschieds zulässig.
- 12.4 Stützmauern im Gelände innerhalb des Teilbereichs B sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 12.5 Die zusätzliche maximale Geländerhöhe ab Oberkante Stützmauer incl. Aufkantung (Absturzsicherung) beträgt 1,1 m.
- 12.6 Stützmauern sind in Natursteinmaterial oder Beton zulässig. Gabionen sind für Stützmauern nicht zulässig.
- 13 Wasserwirtschaft**
- 13.1 Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind unterirdische Rigolen vorzusehen.
- 14 Immissionsschutz**
- 14.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.
- 14.2 Die Nutzung innerhalb der Bebauungen in den Bauräumen A2, B3 und B4 ist nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung in den Bauräumen A1, B1 und B2, wie sie der Berechnung im Schallgutachten M174375/02 von Müller BBM vom 28.11.23 zugrunde liegt, vollständig vorhanden ist.

14.3



In den Bauräumen A1, B1 und B2 ist an den Fassaden, die zu den in der Planzeichnung mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen hin orientiert sind (lärmbelastete Gebäudeseite), die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach DIN4109 nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume verfügen über ein weiteres Fenster an einer nicht lärmbelasteten Gebäudeseite bzw. an einem nicht lärmbelasteten Teil der Gebäudeseite (Beurteilungspegel $\leq 59/49$ dB(A) Tag/Nacht), über das sie belüftet werden können

oder

- bei lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an der lärmbelasteten Gebäudeseite kann durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Loggien mit Außenverglasung, Prallscheiben) bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Pufferräume) nachgewiesen werden, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Schallschutzmaßnahmen im vorgenannten Sinne sind auch Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen und solche Schallschutzmaßnahmen, die im teilgeöffneten Zustand des Fensters einen mittleren Innenpegel (LA,m) nach DIN 4190 von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen (Kastenfenster, Kaltloggien, Schiebeläden o.Ä.).

14.4 Alle weiteren schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach der DIN 4109, die nicht dem Wohnen dienen (Büro-, Arbeits- und Sozialräume o.Ä.), sind an den lärmbelasteten Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster mit Beurteilungspegeln ≤ 64 dB(A) tags belüftet werden können.

14.5 Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o.Ä.) ist nur in den Bereichen zulässig, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag (Berechnungshöhe zwei Meter über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird. Außenwohn- und schützenswerte Freibereiche sind auch dann zulässig, falls durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmung usw.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

14.6 Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{W,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

- 14.7 Die Einhausungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Innenwänden und den Decken dem Stand der Technik entsprechend schallabsorbierend zu verkleiden.

15 Bemaßung

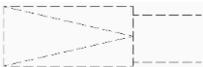
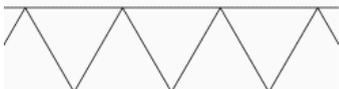
- 15.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

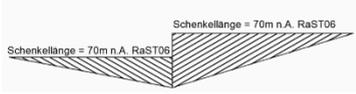
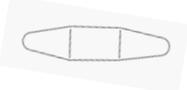
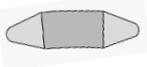
B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmäler Nr. D-1-87-179-52 und D-1-87-179-66
- 2  Bodendenkmal Nr. D-1-8038-0096

C Kennzeichnungen

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 4  bestehende Bebauung mit Hausnummer
- 5  Geplante vorgeschlagene Bebauung mit Gebäudenummer
- 6  geplante vorgeschlagene Tiefgaragenrampe
- 7  Geplante vorgeschlagene Treppe zwischen Teilbereich A und Teilbereich B
- 8  Bestehende Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 430,0 m ü. NHN
- 9  Anbauverbotszone

- 10  freizuhaltende Sichtfelder mit Angabe Schenkellänge. Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m – gemessen von der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes – von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 11  Einbahnstraße mit Richtungsangabe
- 12  Fahrbahnrand Niedergartenweg (Bestand)
- 13  Fahrbahnrand Niedergartenweg (Planung)
- 14  Verlauf Geh- und Radweg (gemäß Vermessung)
- 15  Queringshilfe (Bestand)
- 16  Queringshilfe (Planung Staatliches Bauamt)
- 17  Vorgeschlagene Anordnung offene Stellplätze
- 18  Bewegungsfläche für die Feuerwehr
- 19 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Tuntenhausen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- [Satzung für die Herstellung von Stellplätzen \(Stellplatzsatzung\) in der Gemeinde Tuntenhausen](#)
 - [Verordnung über die Reinhaltung und Sicherung der Gehwege im Winter](#)
- 20 Grünordnung
- 20.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 20.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 20.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

21 Artenschutz

- 21.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind nur zulässig, wenn durch einen qualifizierten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass die Gehölze nicht als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

21.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO).

Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

21.3 Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst zu vermeiden.

- Einsatz, von Glas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15%, in vogelreichen Gebieten 12 %)
- Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Glasbausteine, halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien)
- Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad sind dem Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach, BirdLife Schweiz bzw. dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.

22 Emissionen Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Flächen im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

23 Emissionen Kirche

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von den Bewohnern und Bewohnerinnen im Umfeld der Kirche zu dulden.

24 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

25 Erschließung

25.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des WBV Ostermünchen und Umgebung angeschlossen werden.

25.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Tuntenhausen angeschlossen werden.

25.3 Niederschlagswasser

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten. Maßgebend sind dabei die Niederschlagsstatistiken nach KOSTRA-DWD 2020.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem DWA-A 138 ist der mittlere höchste Grundwasserflurabstand maßgebend. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Bekannter mittlerer höchster Grundwasserstand MHGW = 484,50 ü NN (Schätzung), siehe Angabe Baugrundgutachten, Kapitel 5.8.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis nach der NWFreiV erforderlich, wenn an eine Versickerungsanlage mehr als 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen ist. Diese Erlaubnis ist ggf. gesondert beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Bei unterirdischer Versickerung (linien- oder punktförmig) ist die Vorbehandlung von Niederschlagswasser notwendig. Ein Verzicht auf eine entsprechende Vorreinigung ist erst im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich.

25.4 Löschwasserversorgung

Im Löschbereich von 300 m um das Bauvorhaben sind 15 Löschwasserentnahmestellen vorhanden, darunter zwei Löschwasserbunker mit 80 m³ und 50 m³ Löschwasservorrat. Die Bestätigung über die benötigte Löschwassermenge liegt ebenfalls vor. Die Lauflängen von den Hydranten bis zu den Hauseingängen werden voraussichtlich ca. 150 m betragen, so dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Hydranten auf dem Grundstück erforderlich sind. Aus brandschutztechnischer Sicht sind keine Hydranten auf dem Grundstück erforderlich. Über Wechselwirkungen von mehreren Entnahmestellen bei gleichzeitiger Entnahme liegen keine Erkenntnisse vor. Das Trinkwassernetz wird aus drei Trinkwasserbehältern mit insgesamt ca. 930 m³ Fassungsvermögen gespeist.

26 Brandschutz

Für Nutzungseinheiten nach Art. 31 Abs. 1 BayBO, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Das Anleitern von Fenstern oder Stellen durch die örtliche Feuerwehr ist mit den derzeit vorhandenen Rettungsgeräten nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,0 m möglich. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird empfohlen.

27 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

28 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden außerdem bei der Gemeinde Tuntenhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

- ~~Gemeinde Tuntenhausen, Graf-Arco-Straße 18, 83104 Tuntenhausen~~

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2024 und 07/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Gemeinde Tuntenhausen, den

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der **geänderte und ergänzte** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem **geänderten und ergänzten** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. ~~Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.~~
5. Der **geänderte und ergänzte** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem **geänderten und ergänzten** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
7. Der **geänderte und ergänzte** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem **geänderten und ergänzten** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
9. Die Gemeinde Tuntenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tuntenhausen, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl

10. Ausgefertigt

Gemeinde Tuntenhausen, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl

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