

SÄTZUNG
Die Gemeinde Tuntenhäuser erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bauunterschiedsverordnung 1990 (BauUNVO) und des BauGB-Maßnahmengesetzes diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Über diese Satzung hinaus besteht der Bebauungsplan aus:

- Bebauungsplanzeichnung des Architekturbüros Pott Architekten Ingenieure, Richard-Wagner-Str. 19, München, vom in der letztgültigen Fassung vom mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung (im Folgenden **Planzeichnung**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Pott Architekten Ingenieure, Richard-Wagner-Str. 19, München, vom in der letztgültigen Fassung vom mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung (im Folgenden **Vorhabenplan**)

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans [ist das Grundstück mit der Flur Nr. 472/6+7 und ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.1.2 Geltungsbereich - eingeschlossene Flurstücke

Geltungsbereich	Fläche
Bebauungsplan	2730 m²
Vorhaben und Erschließungsplan	2250 m²

Folgende Flurstücke liegen vollständig oder teilweise (ggf. geringfügig) im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beschreibung	Fl. Nr.
Baugrundstück	472/6+462/7
Hochfelderstraße	471/1 (Teilweise)
Am Oberfeld	472/10 (Teilweise)

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die Nutzung als sonstiges nicht störendes Gewerbe genehmigt werden.

Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages ohne beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Durch die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen bzw. Geschosshöhen ergibt sich die maximale Grund- bzw. Geschosfläche der Gebäude.

Je Wohnhaus werden gemäß § 9 Abs 1 Nr 6 BauGB zwei Wohnungen als Höchstgrenze festgelegt.

§ 5 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO.

Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen- und befestigte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten.

Seltener benutzte Parkflächen, Stellplätze und Grundstückzufahrten, sowie Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 6 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgelegt.

Dachgeschossausbau ist möglich.

Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden und sind nur an den hierfür ausgewiesenen Plätzen zulässig. Dies gilt nicht bei in Gebäude integrierten Garagen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,10 m, gemessen ab der Oberkante des Geländers.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,85 m, gemessen ab der Oberkante des Geländers im nördlichen Gebäude, und 8,21 m im südlichen Gebäude.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Lage und die maximale Größe der Baukörper ist durch Baugrenzen räumlich festgesetzt; innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung möglich.

Außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauUNVO errichtet werden.

Davon ausgenommen werden eingeschossige Gartenhäuschen in Holzbauweise mit einer Grundfläche bis zu acht Quadratmetern, wobei die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 6 zu beachten ist.

§ 8 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist sowohl bei den Hauptgebäuden als auch bei den Garagen einzuhalten.

Der Grundriss muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben.

Das ursprüngliche Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden; Art. 10 BayBO bleibt unberührt. Eventuell notwendige Geländemodellierungen können ausnahmsweise zugelassen (§ 31 Abs. 1 BauGB), müssen jedoch abgesprochen werden.

Die Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr als 120 cm über dem Geländeniveau liegen. Maßgeblich für das Geländeniveau im Sinne dieser Regelung ist der tiefstgelegene natürliche Geländepunkt innerhalb der Grundstücksgrenzen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt talseitig 6,85 m, gemessen ab der Oberkante des Geländers im nördlichen Gebäude, und 8,21 m im südlichen Gebäude.

„Zur Gewährleistung der natürlichen Belichtung von Räumen, deren Fußbodenoberkante unterhalb des vorhandenen Geländeneiveaus liegt, ist die Errichtung von Lichtgräben zulässig, sofern diese vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und die gesetzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen gemäß den jeweils geltenden landesrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.“

§ 9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Für die Außenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen, Sichtbetonwände oder Flächen mit gleichlaufender Holzschalung vorzusehen.

Glasbausteine und Zementplattenverkleidungen (Eternit) sind unzulässig.

An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind so miteinander abzustimmen, dass Gebäudehöhe, Gebäudetiefe, Traufhöhe, Holzflächen, Dachneigung und Dachüberstand übereinstimmen. Die Dachdeckung muss das gleiche Material und den gleichen Farbton erhalten, auch die Außenwände sind einheitlich zu gestalten.

§ 10 Garagen

Je Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz zu errichten.

Garagen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zu errichten. Darüber hinaus dürfen Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn die Garage in das Erdgeschoss, nicht jedoch in das Kellergeschoss des Hauptgebäudes einbezogen wird.

Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist der Bodenbelag der Einfahrt einheitlich zu gestalten. Asphaltbeläge sind für die Einfahrten nicht zulässig. Vorgeschlagen werden Pflastersteine (Kleinstein 9/11 cm, Splittverfugung; Großstein 15/17 cm, Rasenfuge), Natursteinplatten, wassergebundene Kalkiesdecken oder Frostschutziesdecken mit Kiesel-Oberflächen.

Sollten weitere Stellplätze errichtet werden, so sind diese mit durchgegrünter Pflasterung auszuführen.

Abweichend von den obigen Regelungen kann eine Tiefgarage zugelassen werden, sofern dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall mit der zuständigen Baurechtsbehörde abgestimmt und genehmigt wird. Die Lage und Erschließung der Tiefgarage muss mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sein.

§ 11 Dächer

(1) Für Hauptgebäude und Garagen sind Dächer als Satteldächer mit mittig verlaufendem First auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20-27 Grad. Als Satteldach im Sinne dieses Bebauungsplans gilt ein Dach mit zwei geneigten Dachflächen, die an einer durchgehenden Firstlinie zusammenreffen. Auch einseitig geneigte Dächer (Pultdächer) sind zulässig, sofern deren Neigung mindestens 15 Grad beträgt und ihre äußere Erscheinung mit der eines Satteldachs vergleichbar ist.

(2) Der Dachüberstand darf giebelseitig maximal 1,20 m und traufseitig maximal 1,30 m betragen.

Ein Mindestüberstand von 0,30 m ist in beiden Richtungen einzuhalten.

(3) Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauUNVO (z. B. Garagen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebengebäude) sind Flachdächer zulässig, als Grunddächer zulässig.

(4) Dachaufbauten in Form negativer Dachgauben sind unzulässig.

(5) Dachgauben mit Satteldach sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 27 Grad zulässig.

(6) Dachflächenfenster sind bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I + DG) je Dachseite bis zu einer Gesamtfläche von maximal 2 m² zulässig. Diese Fenster müssen gleich groß sein und auf gleicher Höhe angeordnet werden.

(7) Für geneigte Dächer ist als Eindeckung ausschließlich der Verwendung von roten bis rötlich-braunen Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Unzulässig sind graue bis schwarze Dacheindeckungen, flächige Platten wie z. B. Wellasbest, Blechdeckungen (z. B. aus Titanzink)

(8) Dachrinnen, Fallrohre und sonstige sichtbare Verblechungen sind in Kupfer oder Zinkblech auszuführen.

§ 12 Grundordnung

Öffentliche Grünflächen

Im öffentlichen Straßenraum sind die im Plan gekennzeichneten Bäume in der Größe 20/25 Stu. zu pflanzen. Folgende Arten dürfen verwendet werden: Sommerlinde, Tilia platyphyllos; Kastanie, Aesculus hippocastanum; Esche, Fraxinus excelsior; Nußbaum, Juglans; Steleiche, Quercus robur. Die Grünflächen sind mit Rasen anzusehen.

Obstwiese

Die im Plan gekennzeichnete Streuobstwiese ist in ihrem gesamten Bestand zu erhalten und zu pflegen. Um den Bestand zu sichern sind mindestens 10 Obstbäume zu pflanzen. Folgende alte Obsthochstammorten werden empfohlen: z.B. Brettacher, Berlespich, Boskoop, Jakob Label, Grahams, Früher von Trevox, Geberts Butterbirne, Conference, Stuttgarter Gelßhirtle, Gute Graue, sowie Kirschen und Zwetschgen.

Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (2x Mahd).

Private Grünflächen

Auf allen Grundstücken sind die in der Planzeichnung festgelegten Bäume, sowie je angefangene 200 qm ein Laubbaum zu pflanzen. Die Größe darf 16/18 Stu nicht unterschreiten. Die Bäume sind bis Bezugfertigstellung zu pflanzen. Folgende Arten sind zulässig:

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Acer campestre Feldahorn

Aesculus hippocast. Kastanie

Betula Pendula Weiß-Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rotbuche

Fraxinus excelsior Esche

Juglans Nußbaum

Prunus avium Vogelkirsche

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **WA1** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 225 zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Abs. 2 BauUNVO - GR - als Höchstmaß, z.B. GR 225 (m²)

3.2 GRZ 0,50 zulässige Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 Abs. 4 BauUNVO, z.B. GRZ 0,50

3.3 WH 5,25 zulässige Wandhöhe WH + als Höchstmaß, hier WH 5,25 (m), siehe Festsetzung durch Text C.1.2.2

4. BAUGRENZEN / BAUWEISE

4.1 Baugrenze

4.2 nur Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Bäume / Gehölze, zu erhalten

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, z.B. OK 509,10 (m ü.NHN)

7.2 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksgrenze

2. Flurnummer

3. vorhandene Gebäude mit Hausnummer

4. Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 10,50 (m)

5. auszuführende Grundstücksgrenze

6. Gebäude, zu entfernen



BEBAUUNGSPLAN M1:5000

Prunus padus Traubenkirsche

Pyrus communis Wildbirne

Quercus robur Steleiche

Sorbus Sorten Eberesche, Sorten

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Ulmus glabra Bergulme

sowie Obstbäume

Die Grundstücke sind zur Straße und zum Ortsrand mit heimischen Gehölzen oder freiwachsenden Hecken oder dorftypischen Gehölzen einzugrünen. Nadelgehölzhecken z.B. Thujahecken sind untersagt. Niedrige Hainbuchenhecken als Eingrünung zur Straße sind zulässig.

Empfehlungsliste:

heimische Gehölze:

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Salix heimische Weidenarten

Sambucus nigra Hollunder

Sambucus racemosa Trauben-Hollunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus gemeiner Schneeball

Rosa Sorten Wildrosen

dorftypische Gehölze:

Buxus Buxbaum

Philadelphus Bauernjasmin

Syringa Flieder

Weigelia Weigelle

Die auf einigen Grundstücken vorhandenen Obstgehölze sollten soweit wie möglich erhalten werden.

Grenzabstände

Der Grenzabstand zum Nachbarn beträgt bei Bäumen und Gehölzen mit mehr als 2 m Höhe mindestens 2 m, bei Hecken und Sträuchern bis 2 m Höhe mindestens 0,50 m.

Es wird empfohlen, den Nordrand der Baugebietsausweisung durch eine entsprechend betonte Mehrbepflanzung einzugrünen.

§ 13 Einfriedungen

Wenn straßenseitige Einfriedungen erforderlich sind, müssen sie 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. Der Streifen zwischen Straße und Zaun ist als Wiese zu gestalten und vom jeweiligen Bewohner zu pflegen.

Einfriedungen einschließlich Tore und Gartentüre sind als ortsbüchliche Holzzäune (z.B. Staketenzaun) auszuführen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab OK Gelände, zulässig und ohne durchlaufenden Sockel nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten

§ 14 Abfalltonnen, Verteilerschränke

Abfalltonnen sind versteckt aufzustellen.

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Kabelverteilerschränke müssen hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit in den Zaun integriert werden.

§ 15 Kanal- und Wasseranschluss

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen.

Auf den Grundstücken ist unverschlusstes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen), soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, über Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen.

§ 16 Schwimmbecken

Schwimmbecken werden genehmigt, nämlich wenn durch Gestaltungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen ist. Die maximale Größe des Schwimmbeckens wird auf 100 Kubikmeter Beckeninhalte und 50 Quadratmeter Grundrissfläche begrenzt.

§ 17 Bodenfunde

Sollten archäologische Bodenfunde gemacht werden, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Inkrafttreten der Satzung (§ 12 BauGB)

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 23 „Hohenthann-Oberfeld“ i. d. F. v. 18.09.1992

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Tuntenhäuser hat in der Sitzung vom 10.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23A gefasst. Der Beschluss wurde am bekannt gemacht.

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 hat in der Zeit vom 07.05.2025 und 13.07.2025 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 wurde vom bis im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Tuntenhäuser hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan Nr. 23A in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt:

Tuntenhäuser, den

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl

7. Der **Satzungsbeschluss** zu dem Bebauungsplan Nr. 23A wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 23A in der Fassung vom 10.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

8. Tuntenhäuser, den

.....
Erster Bürgermeister Georg Weigl



GEMEINDE TUNTENHAUSER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 A OBERFELD-HOCHFELSERSTR.

BAUORT Hochfelderstr. 20 81304; Hohenthann

PLANGEBER GEMEINDE TUNTENHAUSER vertreten durch Erster Bürgermeister Weigl Graf-Arco-Str. 18 83104 Tuntenhäuser

ARCHITEKT POTT ARCHITEKTEN INGENIEURE RICHARD-WAGNER-STR. 19 80333 MÜNCHEN T. 089 - 62 99 80 0; F. 089 - 62 99 80 80 www.pott-architekten.de



PLANDATUM: 10.04.2025 // Entwurf

