

BEBAUUNGSPLAN

"BEIM STEINBUCK"

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 1/2 (TF), 256/4 (TF),
256/5 (TF), 256/6 (TF), 258, 258/1,
258/10, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5,
258/6, 258/7, 258/8, 258/9,
262 (TF), 262/2, 266 (TF) UND 267 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG BLOSSENAU

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZ GEÄNDERT AM 09.07.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"BEIM STEINBUCK"

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 1/2 (TF), 256/4 (TF),
256/5 (TF), 256/6 (TF), 258, 258/1,
258/10, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5,
258/6, 258/7, 258/8, 258/9,
262 (TF), 262/2, 266 (TF) UND 267 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG BLOSSENAU

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZ GEÄNDERT AM 09.07.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Steinbuck“ der Gemeinde Tagmersheim ist notwendig, da Bedarf an zusätzlichen Haustypen bzw. Gestaltungen besteht. Da die Gemeinde diesem Bedarf nachkommen und den Bauwilligen die selben gestalterischen Möglichkeiten bieten möchte, wie es im Hauptort Tagmersheim der Fall ist, bedarf es einer gezielten Änderung des Bebauungsplanes.

Konkret werden im Wesentlichen ergänzt/geändert:

1. Art der baulichen Nutzung
 - Zulässige Nutzungen
2. Maß der baulichen Nutzung
 - Grund- und Geschossflächenzahl
 - Wandhöhe
 - Firsthöhe
 - Kniestockhöhe
3. Systemschnitte der Hauptgebäude zur Veranschaulichung
 - geändert wird hierfür Punkt 3.3 der Satzung
4. Gestaltung der Gebäude
5. Einfriedungen
6. Die Hinweise zum Verfahren wurden eingefügt.

Darüber hinaus bleiben die übrigen, nicht veränderten Festsetzungen (bspw. hinsichtlich Immissionsschutz) bestehen und werden mit übernommen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet und für das Landschaftsbild verträglich ist.

Die Änderungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die 3. Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung im Wesentlichen identisch.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **24.10.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Beim Steinbuck“ 3. Änderung der Gemeinde Tagmersheim beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 28.168m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (20.753 m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 8.301 m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000 m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Tagmersheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

5 Lage

Das Baugebiet „Beim Steinbuck“ liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Blossenau, angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 257, 256, 256/1, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5 (Wohngebiet)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 1/2(TF) und 146 (Römerstraße),
- **im Süden:** durch die Flurstücke 262 (TF, Grünstreifen), 260 und 259 (Acker), 266 (TF, Grünstreifen)
- **im Westen:** durch das Flurstück 267 (TF, Weg),
jeweils Gemarkung Blossenau

6 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 28.168m².

7 Maß der baulichen Nutzung

7.1 Quartierlösung

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die festgesetzten Bauformen für alle Bauwilligen in diesem Bereich ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen zum angrenzenden Wohngebiet für vereinbar.

7.2 Dachformen

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

7.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen angepasst werden. Um dies zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Beim Steinbuck“, vom **19.12.2000** zu entnehmen.

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"BEIM STEINBUCK"

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 1/2 (TF), 256/4 (TF),
256/5 (TF), 256/6 (TF), 258, 258/1,
258/10, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5,
258/6, 258/7, 258/8, 258/9,
262 (TF), 262/2, 266 (TF) UND 267 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG BLOSSENAU

SATZUNG

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 09.07.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Tagmersheim erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Beim Steinbuck“ 3. Änderung als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **24.10.2017**, **zuletzt geändert am 09.07.2018** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Beim Steinbuck“ 3. Änderung bildet.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 3. Änderung insgesamt ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Beim Steinbuck“ 3. Änderung außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Hauptgebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

3.2 Zahl der Geschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Geschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand/zur Attika (= oberer Bezugspunkt), darf:

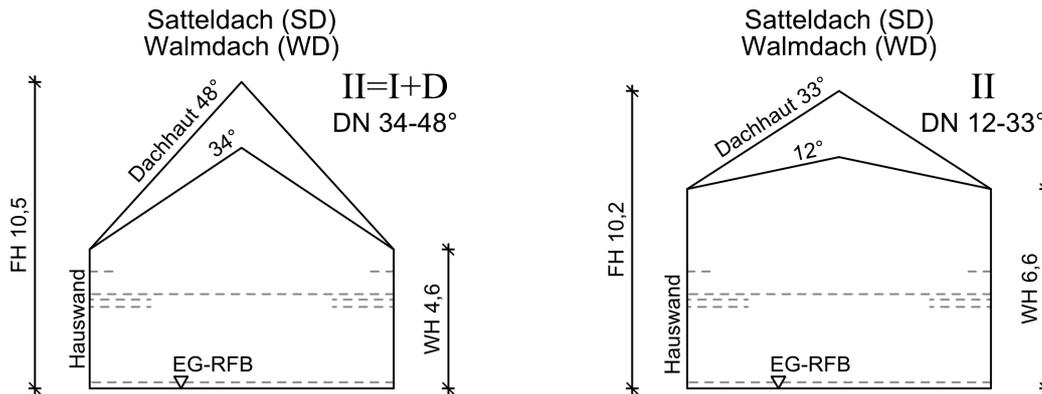
bei Hauptgebäuden

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

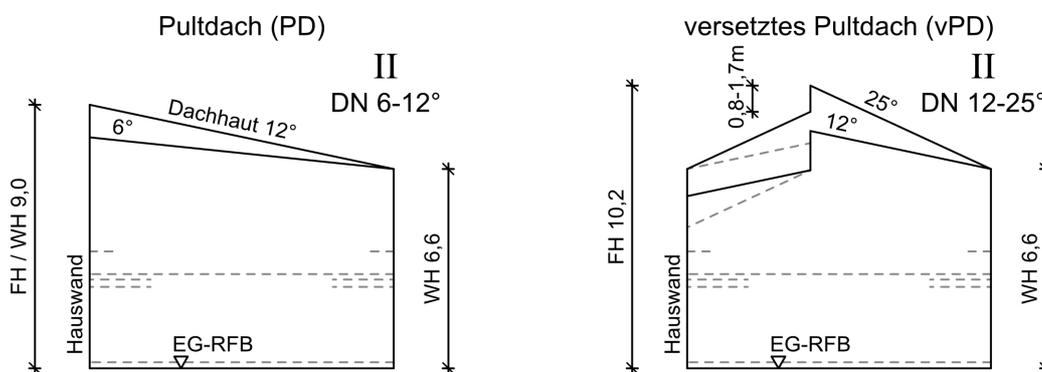
bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen



FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung,
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 35cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 15cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt. In den privaten Grünflächen sind zudem keine Holzlagerungen u. ä. zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Hauptgebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Hauptgebäude (Einzelhaus) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

7 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

7.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7.2 Artenliste

Straßenräume (Pflanzgebot 1)

Hierzu kommen folgende Arten in Betracht:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Ortsrandeingrünung (Pflanzgebot 2)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Wollener Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Obstbäume (Pflanzgebot 3)

Äpfel: Bohnapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boikenapfel, Danzinger Kantapfel, Engelsberger, Hauxapfel, Maunzenapfel

Birnen: Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne, Herzogin Elsa Birne

Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Nüsse: Walnuss

7.3 Private Grundstücke/Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 80cm über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes ist pro Bauplatz zwingend mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 12cm (gemessen in 1m Höhe) aus der Artenliste unter Punkt 7.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser ist zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen. Die Bepflanzung hat der Bauherr zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr, Herbst), spätestens jedoch ein Jahr nach Bezug des Wohnhauses vorzunehmen.

7.4 Pflanzgebot 1: Pflanzung von Straßenbäumen (Pfg1)

Die in der Planzeichnung vorgesehenen und mit Textblock Pfg1 gekennzeichneten Baumstandorte sind mit heimischen Laubbäumen gemäß der unter Punkt 7.2 aufgeführten Artenliste anzupflanzen. Vorzusehen sind Laubbaumhochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Bebauung durch die Gemeinde. Die Pflege und Unterhaltung der Bäume sind durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

7.5 Pflanzgebot 2: Ortsrandeingrünung (Pfg2)

Die Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen erfolgt mit standortheimischen Sträuchern und Heistern gemäß der unter Punkt 7.2 aufgeführten Artenliste. Der Pflanzabstand darf 1 x 1,5 m nicht unterschreiten. Der Anteil an Heistern beträgt 20 %. Die Heister sind mittig in den Pflanzflächen anzuordnen. An den Übergangsbereichen sind extensiv genutzte Saumbereiche mit Stauden vorzusehen.

Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Bebauung durch die Anlieger. Die Pflege und Unterhaltung sind durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

7.6 Pflanzgebot 3: Pflanzung von Obstbäumen (Pfg3)

Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen und mit Textblock Pfg 3 gekennzeichneten Baumstandorte („Pflanzgebot für Obstbaumhochstämme“) sind mit Obstbaumhochstämmen gemäß der unter Punkt 7.2 aufgeführten Artenliste zu bepflanzen. Vorzusehen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12 cm (gemessen in 1 m Höhe). Pflanzung, Pflege und Unterhaltung erfolgen durch die Gemeinde. Die Unternutzung der Flächen erfolgt als extensiv genutztes Grünland.

7.7 Pflanzgebot 4: Pflanzung von Zier- und Deckgehölzen (Pfg4)

Die in der Planzeichnung vorgesehenen und mit Textblock Pfg 4 gekennzeichneten Standorte für Zier- und Deckgehölze sind mit Sträuchern und Laubbäumen gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen darf 20 % nicht überschreiten. Fremdländische Nadelgehölze und Koniferenhecken sind nicht zugelassen. Pflanzung, Pflege und Unterhaltung erfolgen durch den Grundstückseigentümer.

7.8 Pflanzbindungen

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Pflanzbindungen für Gehölzgruppen und Laubbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Der Erhalt der Gehölzbestände wird durch die Gemeinde Tagmersheim durch entsprechende Kaufverträge notariell abgesichert.

8 Immissionsschutz

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Bereiche werden die Immissionsrichtwerte der 18.BIMSchV durch den Sportbetrieb des BC Blossenau überschritten.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung des Büros UTP GmbH wird festgesetzt:

Passiver Schallschutz:

Wegen Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß BImSchV sind innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Flächen bauliche Maßnahmen (geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung), d.h. Ruheräume dürfen auf der Ostseite des Gebäudes nicht angeordnet werden sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren nachzuweisen. Die Garagen von P1 und P26 sind im Osten der Grundstücke anzuordnen.

Hinweis:

Weitere Verbesserungen können durch folgende Bauteile erreicht werden:

Außenwände: mit einem bewährten Schalldämm-Maß $RW = 40$ dB.

Die dafür erforderliche flächenbezogene Masse sollte bei mind. 150 kg/qm liegen und wird bei konventioneller Ausführung durch die Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz mit Sicherheit überschritten.

Fenster: Fenster sollten ein bewährtes Schalldämm-Maß $RW = 35$ dB erfüllen, d.h.

Fensterkonstruktion der Schallschutzklasse 3 der VDi-Richtlinie zu 2719 Schalldämmung genügen.

Dach bei ausgebautem Dachgeschoß: es können die entsprechenden Werte mit einem üblichen Dachaufbau ebenfalls ohne Schwierigkeiten erreicht werden,

z.B. Ausführungsart:

- Betondachsteine
- Holzspanplatte (Holzverschalung)
- Faserdämmstoff nach DIN 1865, zwischen den Sparren vollflächig verlegt, $d = \text{mind. } 100\text{mm}$
- Polyethylenfolie
- Holzverkleidung oder Gipskartonplatten, $d = \text{mind. } 12\text{ mm}$

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden. Bei Flachdächern kann eine Solaranlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen 2m beträgt, die Aufständering die Höhe von 80cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Tagmersheim zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Am Gelände sind Aufschüttungen und hangseitige Abgrabungen bis maximal 1m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück entwässert werden darf. Der Geländeausgleich zu den Nachbargrundstücken darf nur in Form von bepflanzten Erdböschungen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:1,5 erfolgen. Mauern sind hier nicht zulässig.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Einfriedungen sind in den Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ nur zulässig wenn sie mindestens 1m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt sind.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin als Einfriedung generell unzulässig.

Wenn Mauern errichtet werden sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen und nur entlang öffentlicher Flächen zulässig. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 25cm einzuhalten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), §12, in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich.

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Übernahme von Festsetzungen in Kaufverträge

- Duldung der bereits vorhandenen Anpflanzungen (Pflanzbindung)
- Duldung der neu zu erstellenden Anpflanzungen (Pflanzgebote)

8 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer

(§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von:

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und der Zubehör,
2. Verteileranlagen, sowie
3. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 50cm vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

9 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

10 Hinweise zu §13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs. 3 BauGB, abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

11 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Beim Steinbuck“ verlieren ihre Rechtsverbindlichkeit.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tagmersheim hat in der Sitzung vom **24.10.2017** die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.10.2017 im Amtsblatt Nr. 43** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.10.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **06.11.2017 mit 15.12.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.10.2017 im Amtsblatt Nr. 43** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **24.10.2017, zuletzt geändert am 09.07.2018** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **09.07.2018** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Tagmersheim, den **11.07.2018**

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **09.07.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Tagmersheim, den **11.07.2018**

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Südlichen Ortsrand Nr. II“ für den überplanten Bereich mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Beim Steinbuck“ 3. Änderung seine Rechtsgültigkeit. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tagmersheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tagmersheim, den **20.08.2018**

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss
 (0,6) Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
 II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot für Feldgehölze mit Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot für Zier- u. Deckgehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzbindung für Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Pflanzbindung für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfg 1 (Strassenbäume)
Pfg 2 (Ortsrandeingerünung)
Pfg 3 (Obstbäume)
Pfg 4 (Zier- und Deckgehölze)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche "Ortsstraße"
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Achse
Fahrbahn

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des Geltungsbereichs von bestehenden Bebauungsplänen
Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Vermaßungslinie in m
Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen "Freizeitlärm" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (LR 1) (§9(1) Nr.21 und (6) BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Nutzungsschablone für:
 Art der baulichen Nutzung | Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 Dachform | Bauweise
 SD = Satteldach | WD = Walmdach | PD = Pultdach | vPD = versetztes Pultdach

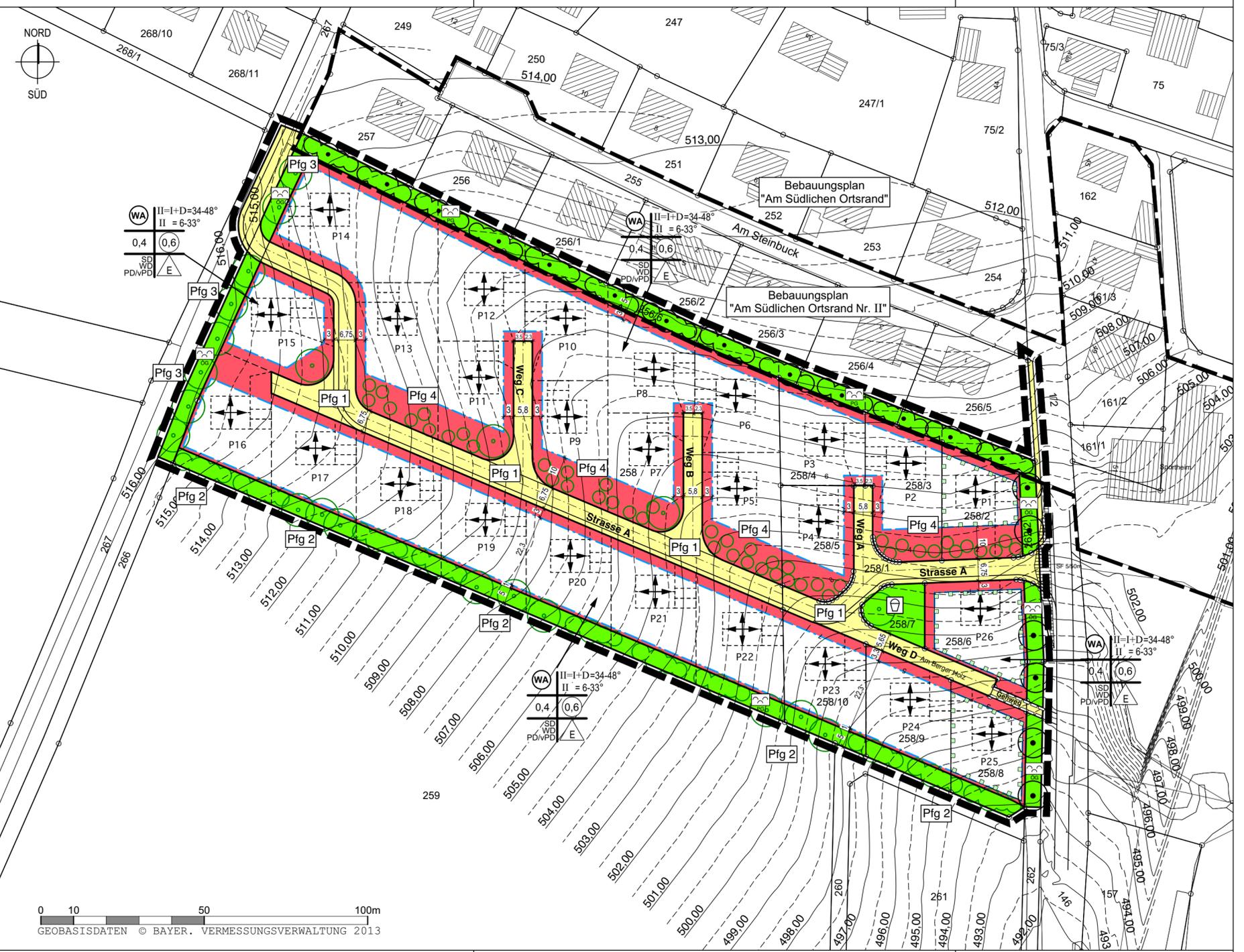
HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

256/3 bestehende Flurstücke mit Nummer
bestehende Haupt- & Nebengebäude
Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN
Sichtfenster (5/50m)
Grundstückseinteilung (unverbindlich)
Gebäudevorschlag
P18 Bauplatznummer
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Südlichen Ortsrand Nr. II“ für den überplanten Bereich mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Beim Steinbuck“ 3. Änderung seine Rechtsgültigkeit. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tagmersheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tagmersheim, den **20.08.2018**
 Georg Schnell, Erster Bürgermeister (Siegel)



BEBAUUNGSPLAN "BEIM STEINBUCK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 1/2 (TF), 256/4 (TF), 256/5 (TF), 256/6 (TF), 258, 258/1, 258/10, 258/2, 258/3, 258/4, 258/5, 258/6, 258/7, 258/8, 258/9, 262 (TF), 262/2, 266 (TF) UND 267 (TF) JEWEILS GEMARKUNG BLOSSENAU

BEBAUUNGSPLAN

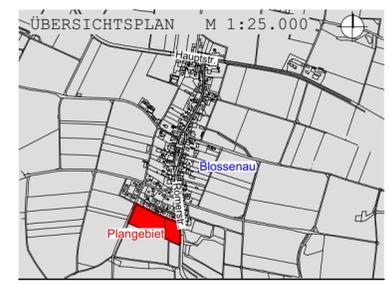
MASTAB: 1:1000
 ENTWURF VOM 24.10.2017
 ZULETZT GEÄNDERT AM 09.07.2018

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:

DIGITALE FLURKARTE
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016

BESTANDSVERMESSUNG UND BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN
 Planungsgruppe Lutz & Partner
 P. Lutz / M. Jeltsch und B. Färber
 Kirchheim am Ries 19.12.2000

STRABENPLANUNG
 Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR
 Emil-Eigner-Str. 1, 86720 Nördlingen
 Stand: 02/2014



VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries
 Telefon 0 73 62/92 05-17
 E-Mail info@godts.de
GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain
 Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung