

MARKT TUSSENHAUSEN



Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Ortsteil Zaisertshofen

TEXTTEIL

Fassung vom 06.06.2023

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Josef Tremel', is written over the horizontal line.

- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß
 zwei Vollgeschosse zwingend
 Satteldach / Walmdach
 - Dachneigung 15-25°
 - Wandhöhe max. 6,30m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

OK RFB EG:

maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Garagen und Nebengebäude:

Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

4.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständierungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen.

5.3 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

6.1 Stellplatznachweis

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5,0m vorzusehen, sog. 'Stauraum'. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

Pro erster Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig und dürfen nicht hintereinander liegen.

Für eine zweite Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz vorzusehen.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung). Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich zur Flutmulde hin auch Maschendrahtzäune.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm Höhe zu gestalten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtsnaher Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste unter 7.4. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen.

7.4 Empfohlene heimische Gehölze (Auswahl):

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Berberitze (*Berberis vulgaris*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*)

und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Hauptgebäude zu erstellen.

7.5 Öffentliche Grünflächen / Flutmulde

Die Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Innerhalb der Flutmulde sind keine Pflanzungen zulässig, die einen ungehinderten Wasserabfluß beeinträchtigen können. Ebenso sind keine querenden Einfriedungen zulässig oder das Aufstellen/Ablagern von Gegenständen, die ein Aufstauen des Wassers und evtl. mitgeführter Gegenstände oder eine Beeinträchtigung des Abflusses zur Folge haben können.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Sichtdreiecke, anbaufreie Zone

8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Vorfeld der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durch die Fa. GTA durchgeführt (#0970.19 v. 25.11.2019). Danach kann anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser innerhalb der Deckschichten sowie innerhalb der verlehnten quartären Kiessande mittels Dräns und Pumpensämpfen ge-

fasst und an geeigneter Stelle innerhalb der unverlehnten Lagen der Schicht 3 oberhalb des Grundwassers versickert werden. Innerhalb der feinkornarmen Böden der Schicht 3 kann anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser direkt versickern.

Daher ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Pro Parzelle ist ein Retentionsraum von 5m³ mit einem gedrosselten Überlauf von 0,3l/sec zwingend vorzusehen. Dieser Retentionsraum kann z.B. als Zisterne, Mulde o.ä. geschaffen werden.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

8.4 Sichtdreiecke, Anbauverbotszone zur ST2026

Bei den beiden Zufahrten im Geltungsbereich ist die Einhaltung von Sichtdreiecken gemäß Planzeichnung und die Freihaltung dieses Bereichs von 0,80 bis 2,25 Meter von allen sichtbehindernden Gegenständen, auch Anpflanzungen grundsätzlich zu gewährleisten.

Gleiches gilt für die Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 Metern, gemessen 3 Meter von Mitte des Gehweges.

Entlang der ST2026 (Hausener Straße) gilt eine Anbauverbotszone von 10m ab dem Fahrbahnrand.

9. Immissionsschutz

9.1 Luftwärmepumpen:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

9.2 Straßenverkehr

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus der nördlich vorbeiführenden Hausener Straße (St2026) sind in der ersten Bauzeile (Parzellen 1-4) passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen, hierzu gehören z.B. eine straßenabgewandte Grundrissorientierung für Schlaf- und Ruheräume und / oder Lärmschutzfenster). Es wird verwiesen auf den Lärmpegelbereich der DIN 4109 mit den dazugehörigen Schalldämmwerten.

10. Verfahrensvermerke**Aufstellungsbeschluß**

Der Marktgemeinderat Tussenhausen hat am 10.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Alter Sportplatz" im Ortsteil Zaisertshofen im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 15.10.2019 in der Zeit vom 22.10.2019 bis 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 16.10.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 17.12.2019 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 09.03.2023 in der Zeit vom 17.03.2023 bis 17.04.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 16.03.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 06.06.2023 behandelt und abgewogen.

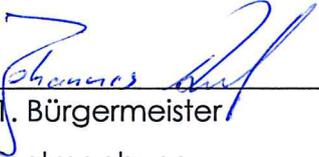
Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung am 06.06.2023 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 04.08.2023 ausgefertigt.

Markt Tussenhausen, den 04.08.2023


Ruf, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" wurde am 04.08.2023 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Tussenhausen, den 04.08.2023


Ruf, 1. Bürgermeister



Hinweise**Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen oder nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird Bauherrn und Planern die Beachtung des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" empfohlen.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen im 60-Meter-Bereich der Flossach einer Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG bedürfen. Für diese wären dann vorab ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung und prüffähige Planunterlagen nach der WPBV in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Für Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen, entfällt die Anlagengenehmigungspflicht, die Voraussetzungen werden im Baugenehmigungsverfahren mitgeprüft.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

