



5. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.
6. **Gestaltung der Gebäude**
- 6.1 Baukörper: In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet ist als Gebäudeform ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes mittig anzuordnen.
- 6.2 Dachform: In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 23 - 35° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 12° oder Flachdächer zulässig.
- 6.3 Dachüberstand: Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am Ortsgang min. 0,80 m / max. 1,30 m betragen, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr. Bei Nebengebäuden müssen Dachüberstände an der Traufe und am Ortsgang min. 0,30 m / max. 0,80 m betragen. An Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich.
- 6.4 Deckungsmaterial: Bei den Hauptgebäuden sind naturrote, graue, anthrazit-farbene oder braune Dachziegel und Dachsteine zulässig.
- 6.5 Dachgauben: Dachgauben sind zulässig, falls - diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,00 m, in Anspruch nehmen und - deren Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,50 m aufweist sowie - der höchste Punkt der Dachgaube mindestens 0,50 m senkrecht gemessen vom Hauptfirst abgesetzt ist. Negativgauben, SchlepPGAuben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.6 Solaranlagen auf Dächern: Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (Oberkante (OK) Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen.
- 6.7 Fassadengestaltung: In den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet dürfen an den Fassaden keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 7.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
- 7.2 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
- 7.3 Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze und Carports wird ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Je Wohneinheit müssen 2 Stellplätze errichtet werden.
- 7.4 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdrurchlässig auszuführen (z.B. Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
8. **Einfriedungen**
- 8.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.
9. **Grünordnung**
- 9.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 9.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Obstbaum oder Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und/oder dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
- 9.4 Begrünung Spielplatz: Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.
10. **Ver- und Entsorgung**
- 10.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- 10.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
- 10.3 Entwässerung: Bebaute Grundstücke sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 10.4 Niederschlagswasser: Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, nicht auf öffentliche Flächen oder benachbarte Grundstücke geleitet werden. Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versicherung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

- E. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Tyrlaching hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Watzmannstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde verzichtet.
 - Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
 - Zum 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgeteigt.
 - Die Gemeinde Tyrlaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Tyrlaching, den
-
Andreas Zepper, 1. Bürgermeister
7. Ausgerfertigt
Tyrlaching, den
-
Andreas Zepper, 1. Bürgermeister
-
Andreas Zepper, 1. Bürgermeister
-
Andreas Zepper, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Watzmannstraße" der Gemeinde Tyrlaching
Die Gemeinde Tyrlaching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

| | |
|------|---|
| (WA) | allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung |
| (MD) | Dorfgebiet gemäß § 5 der Bauutzungsverordnung |
| (P) | Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB |

3. Maß der baulichen Nutzung
Erläuterung der Nutzungsschablonen:

| | | |
|---|-------------|--|
| Art der baulichen Nutzung z. B. WA | I | Nutzungsbereich z. B. I |
| max. traufseitige Wandhöhe z. B. 7,00 m | WA GRZ 0,40 | Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 |
| Bauweise z. B. offen | o | Dachneigung z. B. 23 - 35° |
| | ED | Bauweise: Einzelhäuser oder Doppelhäuser |

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

| | |
|----|---------------------------|
| ED | Einzel- oder Doppelhäuser |
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Flurstücksnummern gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 (dieser wird in den Bebauungsplan Nr. 1 mit einbezogen)
- 0,5-m - Höhenlinien gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)
- 511,00 Höhenpunkt in m ü. NN gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell (DGM)
- Spielplatz
- Anlage und Einrichtung für Elektrizität

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- einzuhaltendes Sichtdreieck

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Die mit WA gekennzeichneten Nutzungsbereiche werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
 - Der mit MD gekennzeichnete Nutzungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 der BauNVO festgesetzt.
 - Die Gemeinbedarfsfläche gemäß Planzeichen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet 0,40; für die Gemeinbedarfsfläche 0,60.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden an der Nordgrenze zu benachbarten Baugrundstück Abstandsflächen von mindestens 4,00 m einzuhalten.
- 3. Bauweise**
- Für die allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Für die Gemeinbedarfsfläche wird neben der offenen Bauweise auch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Von der offenen Bauweise abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Baukörper von über 50 m Länge zulässig, sofern der Baukörper wenigstens alle 25 m durch Versatz untergliedert wird.
- 4. Zulässigkeit von Nebengebäuden**
- In den allgemeinen Wohngebieten und dem Dorfgebiet sind als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossige Geräthäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Pootanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten.
- 5. Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Die traufseitige Wandhöhe wird für den Nutzungsbereich I auf maximal 7,00 m festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe wird für die Nutzungsbereiche II und III auf maximal 7,75 m festgesetzt. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO im Mittel max. 0,25 m über der Bezugshöhe liegen.
 - Als Bezugshöhe gilt der Mittelwert der vom Baukörper angeschnittenen 0,5-m - Höhenlinien gemäß Planzeichnung, bzw., falls der Baukörper zwischen zwei 0,5-m - Höhenlinien liegt und keine davon anschnidet, der Mittelwert dieser beiden Höhenlinien.

GEMEINDE TYRLACHING



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Watzmannstraße"

unter Einbeziehung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 im Verfahren nach § 13a BauGB

mit Grünordnung

ing TRAUEREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
DEUTSCHLAND
Tel.: +49 (0) 8669 78 69 - 0
Fax: +49 (0) 8669 78 69 - 50
info@ing-engineure.de
www.ing-engineure.de

Maßstab: 1 : 1.000
Projekt-Nr.: 21038
bearbeitet: FB / MM / OS / FE
Datum: 18. Oktober 2023
geändert: