

mit Ziegeldeckung im Farbton braun-rot, rot oder anthrazit auszuführen. Im Bereich 0.4 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und des Walmdachs nach 6.1 ist im Bereich des abgeschnittenen Firstes auch stadtklimaverträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind Glasdeckung zur Belichtung eines darunterliegenden Treppenhauses zulässig. nur bis zu einer maximalen Höhen von 1,4 m zulässig. Entlang der Dachaufbauten wie z.B. Gauben, Dacheinschnitte sowie Quergiebel sind unzulässig. rschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Anforderungen an Davon abweichend sind Leiteranlagen parallel zur Dachfläche, Kamine o.ä. soweit

Für 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.

Flächen für Nebengebäude

Die zulässige Wandhöhe für Nebengebäude nach A 5.3 wird mit max. 3,0 m

max. 18° betragen.

6.2.2 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

festgesetzte Hauptfirstrichtung

Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **WD**

6.2.1

festgesetzt. Sie wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum traufseitigen

Nebengebäude sind nur innerhalb der dafür festgesetzten

Flächen und innerhalb der überbaubaren

nur Walmdach zulässig. Die Dachneigung beträgt 18° bis

27°. Abweichend davon kann im Bereich des

abgeschnittenen Firstes die Dachneigung mind. 3° bis

nur symmetrisches Satteldach zulässig. Die Dachneigung

Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Nebenanlage: Außenfläche für Müllentsorgung

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

technisch erforderlich, zulässig.

7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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.

Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18

bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume

Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils

festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall

einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

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

Sichtbeton im Bereich der Zugänge zu den Wohngebäuden 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

Abgrabung, Aufschüttung, Gelände, Stützmauern, Absturzsicherungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu

1.1.1 Davon abweichend ist die Geländeoberkante östlich und südlich der Perlschnur nach

2.2 Das Gelände ist an den Rändern des Plangebiets an die Bestandshöhen des

.3 Stützmauern innerhalb des Teilbereichs A sind bis zum Höhenbezugspunkt nach

A.1.4 der Oberkante des Niedergartenwegs anzugleichen. Eine Abweichung von

max. 0,3 m nach oben und unten zur Herstellung erforderlicher Entwässerungsgefälle

Geländes anzugleichen. Abweichend davon können wo erforderlich in Teilbereichen

Natur- und Artenschutz, Einfriedungen

einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Stützmauern nach A.12.4 errichtet werden.

0,25 m überschritten werden.

regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit

• Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der

8.10 Für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und sonstige Abstellflächen (z.B. Fahrrad,

Flächen für Versorgungsanlagen

Grünordnung

Außenfläche für Müllentsorgung) sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

folgender Zweckbestimmung:

Fläche für Spielplatz

die Freihaltung von Sichtfeldern sind dabei zu beachten.

(Verbot von Stein- oder Schotterflächen).

erforderlich ist.

10.7 Mindestpflanzqualitäten:

5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen

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

Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte

heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit

zu pflanzender Baum – Standort verbindlich

zu pflanzender Baum – Standort unverbindlich

Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist

verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der

3.1 Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. .8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach

7.4 Unabhängig vom Mobilitätskonzept sind Fahrradstellplätze mit folgenden Anforderungen nachzuweisen: .4.1 Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.

7.2 Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von

Senioren genutzt werden dürfen ("Belegungsbindung Senioren"), sind 0,2 Stellplätze

Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich

Die Stellplatzpflicht für Wohnnutzungen reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je

7.4.2 Es ist mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m² Wohnfläche nachzuweisen.

7.4.3 Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von min. 2,50 m (für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern) je Wohngebäude nachzuweisen.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

pro Wohneinheit nachzuweisen.

gesichertes Mobilitätskonzept nachweist.

Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Weckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

An den so gekennzeichneten Bereichen werden die Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Abstandsflächen auf das Maß verkürzt, dass sich bei Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür

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. Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Tiefgaragen ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

verkehrsberuhigter Bereich. Die private Verkehrsfläche

darf durch Anlagen gem. A.5.2 unterbaut werden.

Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Stellplätzen der Parktasche ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig. Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Flächen.

2.3.1 Im Bereich der Stützmauer zwischen Teilbereich A und B ist an einer Stelle eine Treppe zur Überwindung des Höhenunterschieds zulässig.

A.3.2 ausschließlich entlang der dunkelroten Perlenschnur nach A.1.4 zulässig. Die maximal zulässige Höhe kann durch eine Aufkantung der Stützmauer um bis zu

Bodendenkmal Nr. D-1-8038-0096

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) Fag/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

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 belüftetet werden können.

(Kastenfenster, Kaltloggien, Schiebeläden o.Ä.).

12.4 Stützmauern im Gelände innerhalb des Teilbereichs B sind bis zu einer Höhe von

12.5 Die zusätzliche maximale Geländerhöhe ab Oberkante Stützmauer incl. Aufkantung

12.6 Stützmauern sind in Natursteinmaterial oder Beton zulässig. Gabionen sind für

13.1 Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind unterirdische Rigolen

14.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen

auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.

A2, B3 oder B4 nicht maßgeblich verschlechtert.

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

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 21.02.2024 zugrunde liegt, vollständig vorhanden ist. Von der Baureihenfolge

kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein Fachgutachten

nachgewiesen werden kann, dass sich dadurch die Lärmsituation an den Gebäuden

In den Bauräumen A1, B1 und B2 ist an den Fassaden,

jekennzeichneten Bereichen hin orientiert sind

Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von

die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume verfügen über ein weiteres

Fenster an einer nicht lärmbelasteten Gebäudeseite bzw. an einem

nicht lärmbelasteten Teil der Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 59/49

dB(A) Tag/Nacht), über das sie belüftet werden können

(lärmbelastete Gebäudeseite), die Anordnung von

die zu den in der Planzeichnung mit diesem Planzeichen

Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach

DIN4109 nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

.2 Die Nutzung innerhalb der Bebauungen in den Bauräumen A2, B3 und B4 ist nur

Erläuterung Schablone

Bauraum Nr.

Grundfläche Wandhöhe

Dachform Firsthöhe

Grünordnung

max. Anzahl Vollgeschosse Bauweise

bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 454

zu entfernende Grundstücksgrenze

estehende Bebauung mit Hausnummer

vorgeschlagene Tiefgaragenrampe

Einbahnstraße mit Richtungsangabe

Fahrbahnrand Niedergartenweg (Bestand)

Fahrbahnrand Niedergartenweg (Planung)

Verlauf Geh- und Radweg (gemäß Vermessung)

Querungshilfe (Planung Staatliches Bauamt)

Vorgeschlagene Anordnung offene Stellplätze

Bewegungsfläche für die Feuerwehr

Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Tunten-

Verordnung über die Reinhaltung und Sicherung der Gehwege im Winter

Satzung für die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde

hausen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

NHN. z.B. 430.0 m ü. NHN

orgeschlagene Bebauung mit Gebäudenummer

vorgeschlagene Treppe zwischen Teilbereich A und Teil-

Bestehende Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über

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, par-

kenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs

max. 1,5 m zulässig.

13 Wasserwirtschaft

14 Immissionsschutz

(Absturzsicherung) beträgt 1,1 m.

Stützmauern nicht zulässig.

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

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

Nachrichtliche Ubernahmen

Einzeldenkmäler Nr. D-1-87-179-52 und D-1-87-179-66

§ 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 struktu-

rierte 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.

Emissionen Landwirtschaft Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Flächen im Planbereich haben die landwirt-

schaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeein-Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid trächtigung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, nach 22 Uhr zu rechnen ist. entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Emissionen Kirche Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von den Bewohnern und Bewohnerinnen im Umfeld der Kirche zu dulden. Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Denkmalschutz

Acer campestre (Feld-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Cornus mas (Kornelkirsche)

Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Betula pendula (Sand-Birke) Corylus avellana (Haselnuss)

Carpinus betulus (Hainbuche) Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn Fagus sylvatica (Rot-Buche) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Frangula alnus (Faulbaum) Pyrus pyraster (Wild-Birne) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Ligustrum vulgare (Liguster) Quercus robur (Stiel-Eiche) Prunus spinosa (Schlehe) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Rosa arvensis (Feld-Rose) Tilia cordata (Winter-Linde) Salix caprea (Sal-Weide) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder

21.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird

 + heimische Obstbaumsorten Artenschutz

2.1 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.

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 über-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 Halbnacht-

22.3 Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß

Sie werden außerdem bei der Gemeinde Tuntenhausen zur Einsichtnahme bereitge-

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

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2024 und 07/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-

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

26 Erschließung

26.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des WBV Ostermünchen und Umgebung angeschlossen

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 höchsten Grundwasserstand MHGW = 484,50 ü NN (Schätzung), siehe Angabe Baugrundgutachten, Kapitel Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswassers in das Grundwasser is 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 vo Niederschlagswasser notwendig. Ein Verzicht auf eine entsprechende Vorreinigung

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 Niederschlags-

Für die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem DWA-A 138 ist der mittlere

ist erst im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens möglich. 6.4 Löschwasserversorgung

Im Löschbereich von 300 m um das Bauvorhaben sind

öschwasserentnahmestellen vorhanden, darunter zwei Löschwasserbunker mit

statistiken nach KOSTRA-DWD 2020.

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 voraussicht-lich 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 Fassungsvolumen gespeist.

Brandschutz Für Nutzungseinheiten nach Art. 31 Abs. 1 BayBO, die nicht zu ebener Erde lieger

muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der euerwehr 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 der-

zeit vorhandenen Rettungsgeräten nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,0 m möglich. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachts-

flächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alt-

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische

über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich

weis nicht geeignet.

München, den

hörde zu beantragen ist.

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

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

Erster Bürgermeister Georg Weigl

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit

Gemeinde Tuntenhausen, den

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Erster Bürgermeister Georg Weigl

26.3 Niederschlagswasser

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde ge-

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem

mäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbe-

Gemeinde Tuntenhausen, den

Gemeinde Tuntenhausen, den

Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

plans beschlossen.

vom 14.07.2023 bis 30.08.2023 beteiligt.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungs-

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 wurde mit der Be-

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 wurden die Be-

4. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

07.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §

4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 01.02.2024 erneut

6. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

10.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in

Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

10.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §

4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 erneut

05.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in

Zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

05.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §

4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2025 bis 14.07.2025 erneut

den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als

Erster Bürgermeister Georg Weigl

10. Die Gemeinde Tuntenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.2025

8. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

der Zeit vom 18.12.2023 bis 01.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

der Zeit vom 13.06.2025 bis 14.07.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit

07.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in

gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2023 bis 30.08.2023 öffent-

Niedergarten F

HKS Architekten

Sckellstraße 1

Uwe Schmidt

81667 München

Am Sandhügel 4

94526 Metten

TUN 2-10

Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

05.06.2025 (4. Entwurf)

10.10.2024 (3. Entwurf)

07.12.2023 (2. Entwurf)

29.06.2023 (Entwurf

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet