

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,3	max. 0,6

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise: **Bautyp A:** Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzelle 1 - 26  
**Bautyp B:** Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) - Parzelle 1 - 26  
 Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

#### 2.2.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Anbauten

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe

Bautyp	A	max.	B	max.
Wandhöhe:	Bautyp A:	4,80 m	Bautyp B:	6,50 m
Garagen/Carports:		3,00 m		3,00 m
Anbauten:		4,00 m		4,00 m
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:		2,50 m		2,50 m

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK - Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Pläneintrag am Niveau der Erschließungsstraße.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

#### 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innenhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:

Hauptgebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Eine Grenzbebauung entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bis max. 9 m Länge zulässig.

#### 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Pläneintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

#### 5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	370
Doppelhaus	270

#### 6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bautyp	Wohnheiten (WE)
Parzellen 10 - 15, 16, 17, 20 - 22, 25, 26	max. 1 WE je Wohngebäude
Parzellen 1 - 9, 18, 19, 23, 24	max. 2 WE je Wohngebäude

#### 7 NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (oberirdische Niederschlagswasserrückhaltung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme oder Zisternen auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

#### Hinweis:

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

#### 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

##### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

##### 8.1.1 Wohngebäude

- Bautyp A:**
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 35° - 45°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
- Dachaufbauten: Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m zulässig; Giebel- oder Schiepgiebel als Einzelbauten; aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
- Zwisch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge  
Wandhöhe: max. 1,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)
- Bautyp B:**
- Dachform: Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD)
- Dachneigung: 12° - 24°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
- Dachaufbauten: Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m, unzulässig
- Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 8.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

- Dachform: **Bautyp A:** Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)  
**Bautyp B:** Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)  
**Bautyp A:** 35° - 45°  
**Bautyp B:** 12° - 24°
- Dachdeckung: es sind ausschließlich Gründächer zulässig.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
- Dachaufbauten: unzulässig
- Zwisch-/Standgiebel: unzulässig

## 8.2 Private Verkehrsflächen

**Hinweis:** Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet sein. Hierzu ist eine isolierte Befestigung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

## 8.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE
Doppelhaushälfte	2 Stellplätze je WE

## 8.4 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

## 8.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatenzäune, Metallzäun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken)

Steingitterkörbe (Gabionen) sind nicht zulässig

Zaunhöhe: max. 1,80 m ab fertigem Gelände

Sockel: unzulässig

## 8.6 Gestaltung des Geländes

**Abgrabungen/ Aufschüttungen:** Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

**Stützmauern:** Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietsrand sind unzulässig.

**Hinweise:** Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

Bauantrag sind sowie die entsprechenden Anlagen aus der geplanten Geländehöhe darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

## 9 GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 9.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Schotterflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

### 9.2 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geeignete Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengesteine, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

### 9.3 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

### 9.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN

**Straßenraum:** Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Bei Gehölsen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 und in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.

Je angrenzende 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden.

### 9.5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ANSAAT AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNTÄCHEN

Zur Begrünung des Ortsrandes sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Bei Gehölsen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 *Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 12 PFLEGEARBEITEN

**12.1 Pflege der Gehölzpflanzungen**

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

## 12.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Mitte bis Ende Juli der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Dabei sind insekten schonende Mäher (z.B. Balkenmäher) zu verwenden. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Sollten im Bereich der Flächen für Niederschlagswasser Fauchflächen mit oder ohne Vegetation entstehen, so ist deren Pflege/Bebearbeitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

**13.1 Gehölze 1. Ordnung**

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Flächige Pflanzung: vHEI, 250-300

**Acer platanoides** Spitz-Ahorn  
**Acer pseudoplatanus** Berg-Ahorn  
**Alnus glutinosa** Schwarz-Erle  
**Betula pendula** Sand-Birke  
**Quercus robur** Stiel-Eiche  
**Tilia cordata** Winter-Linde

## 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHE, 200-250 (Flächige Pflanzungen)

**Acer campestre** Feld-Ahorn  
**Carpinus betulus** Harlekuhne  
**Malus sylvestris** Holz-Äpfel  
**Prunus avium** Vogel-Kirsche  
**Pyrus communis** Wild-Birne  
**Sorbus aucuparia** Gemeine Eberesche

sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten, und andere heimische, standortgerechte Arten.

## 13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

**Cornus mas** Kornelkirsche  
**Cornus sanguinea** Roter Hartriegel  
**Cornus avellana** Haselnuss  
**Eunonymus europaeus** Liguster  
**Ligustrum vulgare** Liguster  
**Lonicera xylosteum** Gewöhnliche Heckenkirsche  
**Sambucus nigra** Schwarzer Holunder  
**Viburnum lantana** Wolliger Schneeball  
**Wittgen Schmeißel** in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

in Arten

# HINWEISE DURCH TEXT

## 1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Tiefenbach zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zu Maßstab 1:5000 und ist Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

## 2 BAUGRUND

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrunduntersuchen empfohlen.

## 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarer Zustand zu erhalten. Kann der anfallende Oberboden nicht durch Kulturverfahren verwertet werden, kann er in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenverwertung bei einer Lagerdauer von über 3 Monaten ist wasserundurchlässig und stark wasserhaltenden zehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7538-0199, Verobertes Grabwerk der Gruppe Oberlauerbach, Siedlung des Mittelneolithikums (Stützbandkeramik/Gruppe Oberlauerbach), der mittleren bis späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der karolingisch-ottonischen Zeit, Bestattungsort der Schnurkeramik, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

Bodenvergräber aller Art im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

## 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angelegten benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

## 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großstäuchern ist zu untersuchen, ob Ver- und Entwässerungsleitungen einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

## 7 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Umweltschutzverordnung (UGUVV 43) wird verwiesen.

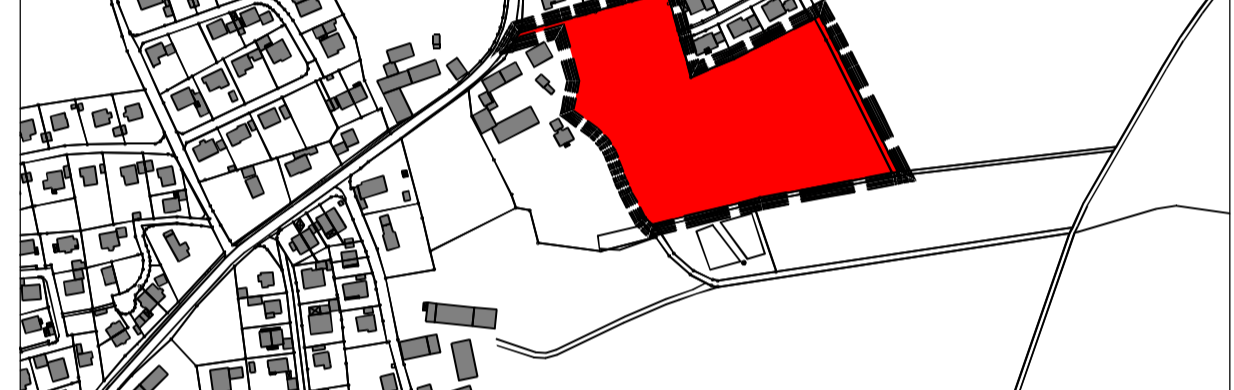
## 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

## 9 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Frischrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie als aufgeständerte Modulkonstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie für Heizung, Warmwasserzubereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung verbindlich vorgeschrieben.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000

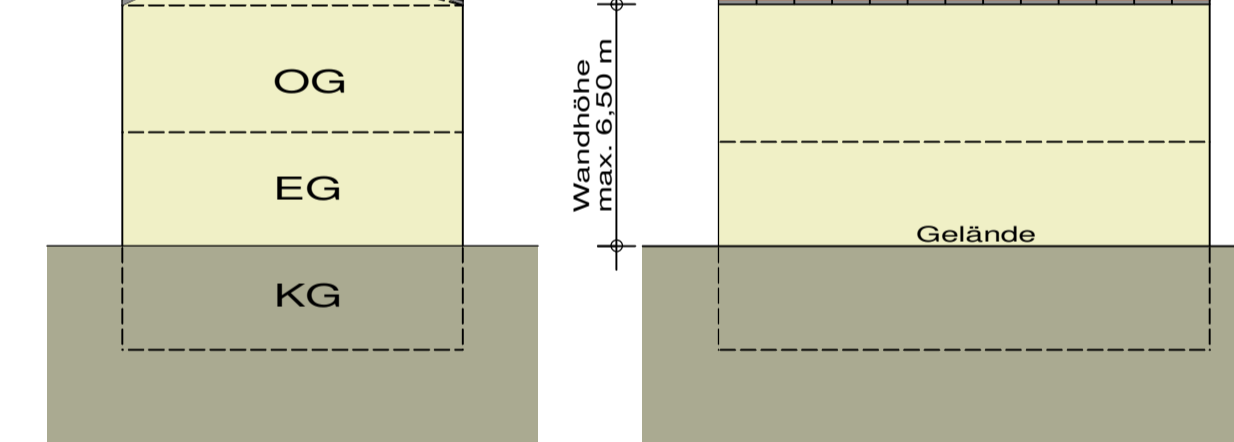


## BAUTYP B:

BAUWEISE: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1) - Parzellen 1-26

Dachform: SD/ WD/ ZD

Dachneigung: 12° - 24°



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelgehölze Sträucher – Planung
- Einzelbaum – Planung
- Baum-/ Strauchpflanzung – Planung

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Bodendenkmal – bestehend
- Lage gemäß Bayern Atlas Plus
- Aktennummer sowie Beschreibung:
- D-2-7538-0199, Verobertes Grabwerk der Gruppe Oberlauerbach, Siedlung des Mittelneolithikums (Stützbandkeramik/Gruppe Oberlauerbach), der mittleren bis späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der karolingisch-ottonischen Zeit, Bestattungsort der Schnurkeramik, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

## Sonstige Planzeichnungen