

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl- GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.1 Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Baup A: Erdgeschoss

Bauweise: Baup B: nur das Erdgeschoss ist als Vollgeschoss auszubilden;

Bauweise: Baup C1/C2: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Bauweise: Baup D: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss,

das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

Bauhy nach Geländeeinigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss gemäß Baup D I

bei einer Geländehöhe von mehr als 1,5 m ab natürlichem Gelände auf Hausläufe

anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenverleilelement vorzulegen, aus dem

die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die FFK-Erdgeschoss, die Wandhöhe, die Dachform, die Dachneigung sowie die

Firsthöhe der Hauptgebäude und Garagen der Doppelhäuser sind jeweils aufeinander

abzustimmen und höhenübereinstimmend auszuführen.

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: Baup A: max. 4,00 m

Bauweise: Baup B: max. 5,00 m

Bauweise: Baup C1/C2: max. 6,50 m

Bauweise: Baup D: max. 5,00 m / 7,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an

der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude: Baup A: max. 6,50 m

Bauweise: Baup B: max. 10,00 m

Bauweise: Baup C2: max. 11,00 m

Bauweise: Baup D: max. 10,00 m / 12,50 m

Definition:

Die Firsthöhe ist ab FFK-Erdgeschoss/ Untergeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit

der Dachhaut an Firstpunkt zu messen.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der

jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich im Mittel gemäß

Planzeichen).

Eine Höhenifferenz ist nur für die Wohngebäude bis max. +0,50 m zulässig.

Für das Haus 2 (Fl. Nr. 1840/7) ist eine Höhenifferenz bis max. - 4,70 m vom

Bezugspunkt der Eichenstraße zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis

zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen

gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu

Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen, die an öffentlichen Erschließungsstraßen

und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahndrand

festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden

auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Hinweis:

Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den

erforderlichen Abstandflächen hervorgerufen wird.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1 Zubehöranlagen

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in

Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude < 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen errichtet werden.

4.2 Private Verkehrsflächen

1. Privatweg/ Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung des Hauses 2 (Fl.-Nr. 1840/7) hat entsprechend der

Anordnung des Privatweges (PW) über die im Bebauungsplan ausgewiesene

Verkehrsfläche zu erfolgen.

4.2.2 Stellplätze

Anordnung der Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf

den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung ist die Errichtung von 2 Stellplätzen erforderlich.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Baup A: Erdgeschoss

Bauweise: Baup B: nur das Erdgeschoss ist als Vollgeschoss auszubilden;

Bauweise: Baup C1/C2: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Bauweise: Baup D: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss,

das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der

jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich im Mittel gemäß

Planzeichen).

Eine Höhenifferenz ist nur für die Wohngebäude bis max. +0,50 m zulässig.

Für das Haus 2 (Fl. Nr. 1840/7) ist eine Höhenifferenz bis max. - 4,70 m vom

Bezugspunkt der Eichenstraße zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis

zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen

gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu

Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen, die an öffentlichen Erschließungsstraßen

und private Zufahrten grenzen, wird ein Abstand von mind. 0,5 m zum Fahrbahndrand

festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsanlagen werden

auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Hinweis:

Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den

erforderlichen Abstandflächen hervorgerufen wird.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7.1.2 Garagen (GA/ Carports (CP/ Nebenanlagen (NA)

Dachform: Satteldach (SD/ Pultdach (PD/ Flachdach (FD)

Dachneigung: Satteldach 30° - 35°/ Pultdach 7° - 25°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig.

Dachüberstand: Pultdach – Traufe max. 1,00 m,

Pultdach – First, Organg max. 1,00 m,

Dachaufbauten: unzulässig.

7.2 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschenendrahtzaun/

lebende Zäune (Hecken);

Höhe der Einfriedung: max. 1,80 m auf fertigen Gelände;

unzulässig.

7.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Zulässig sind die Abgrabungen und Aufschüttungen für die Grundstücke mit den Fl. Nr.:

1845, 1850/2 Teilfläche max. 1,00 m

1840/7 max. 2,00 m,

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie der Hochwasser-

gefährdeten Flächen sind keine Geländeänderungen zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der fertigen Geländeoberfläche

zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern

entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugeländesrand, sind unzulässig.

8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw.

Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von

Zisternen, Rückhalteumläufen oder Teilanlagen bereitzustellen (dezentrale

Niederschlagswasserrückhaltung).

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereichs

sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Bepflanzung innerhalb

dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und

Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer

Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche, wo

grundwassererförfdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte

Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilweisegelten Belägen zu befestigen.

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Diese ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der

Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei

im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Beschichtungen der Vorrang

einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung

auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagdecke der Durchlässigkeit des

anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenrugenpflaster,

Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

11 PFLANZMASSNAHMEN

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen

Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl

und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept im

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenbaum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und

den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, 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 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu

pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Nadel- und

Sträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstü-

cken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich

zur freien Landschaft 100 %.

Zulässig sind die Abgrabungen und Aufschüttungen für die baulichen Anlagen nicht überdeckt

werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer

Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 14.1 und 14.2 bzw. zwei

Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

12 PFLGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und

Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gü-

teanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planungsperiode zu

pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und

Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gü-

teanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planungsperiode zu

pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHeli, 200-250 (Richtige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Malus sylvestris Holz-Äpfel

Prunus avium Vogel-Kirsche

Pyrus communis Wild-Birne

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Sorbus aria Echte Mehlbeere

und andere, heimische, standortgerechte Arten.

Sträucher

Qualität: vHeli, mind. 4 Tr., 60-100

Comus sanguinea Roter Hartriegel

Comus mas Kornelkirsche

Corylus avellana Haselnuss

Platanus orientalis Platan

Liquidar Gemeine Heckenkirsche

Hamamelis Hunds-Rose

Rosa canina Rosa avensis

Rosa ruginosa Wein-Rose

Rosa corymbifera Busch-Rose

Rosa majalis Zimt-Rose

Salix aurita Weidenweide

Salix purpurea Purpur-Weide

Salix viminalis Korb-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris Flieder

Sambucus racemosa Roter Holler

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Wasser-Schneeball

und andere, heimische, standortgerechte 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 zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht ge-

eignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.