

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. 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. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 in WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Carports/Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzurorden. Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: max. 6,50 m

Hinweis:

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

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 = Zufahrtbereich im Mittel gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz ist nur für das Wohngebäude bis max. +0,50 m zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

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

NUTZUNG	WOHNUNGEN
Mehrfamilienhaus	max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

In allen nicht angesprochenen Punkten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kreisstraße LA 17 – Schlossfeld Mohrfeld“

PLANDARSTELLUNG M 1 : 500



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen - Carports/ Nebengebäude

Dachform: Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Dachdeckung: Metalldeckung/ Titanzink/ Edelstahl/ sowie Gründach;

Dachneigung: max. 15°

Dachüberstand: Pultdach (PD) – Traufe: max. 1,00 m

Pultdach (PD) – First, Ortsgang: max. 0,50 m

Dachaufbauten: unzulässig;

6.1.2 Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)

Dachneigung: 35°-40°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun/ anthrazit/ grau;

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;

Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schlegelgauben;

Zwerggiebel: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite;

Standgiebel: unzulässig;

6.2 Private Verkehrsflächen

Hinweis:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befriedung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

6.3 Anzahl der Stellplätze

Bautyip	Stellplätze
Mehrfamilienhaus	2 Stellplätze je Wohnung

6.4 Abstandsflächen

Für die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Auf Ziffer 3 - BAUWEISE wird Bezug genommen.

6.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune (Hecken);

Höhe der Einfriedung: max. 1,80 m ab fertigem Gelände;

Socket: unzulässig.

6.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.

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

Hinweis:

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

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Planzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 VERKEHRSLÄCHEN, PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGÄnge

Auf eine geringste mögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig, zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

9 PFLANZMASSNAHMEN

9.1 Baum- und Baum-/ Strauchpflanzungen zur Randeingrünung der Privatgrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Die in der Plandarstellung 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 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen im Straßenraum ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Straßenraum und Stellplatzbereich

Zur Begründung der des Straßenraumes und der Stellplätze sind Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 11.1 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten vorzusehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.1 und 11.2 und 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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baufläche für untergeordnete Nebenanlagen sowie deren Überdachungen

Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche zur Erschließung der Bauparzelle

Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten werden, in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Planperiode, fachmännisch ausgeführt

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen 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.

11 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials und Herkunftsregion, falls vorhanden, zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

11.1 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Flächige Pflanzung: vHeI, 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hamboche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Äpfel
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
sowie Obst- / und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.	

11.2 Sträucher

Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.	
Amelanchier in Arten	Felsenbirne*
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Peter Haseltriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigniffliger Weißdorn
Deutzia in Arten	Maiblumenstrauch*
Forsythia x intermedia	Forsythie*
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch*
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus in Arten	Pfirsichstrauch*
Rosa canina	Hunds-Rose
Swida vulgaris	Fleider*
Yucca in Arten	Wellgele*
und andere heimische, standortgerechte Arten.	

12 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 01.06.2021 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kreisstraße LA 17-Schlossfeld Mohrfeld“ durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 12 in einem Teilbereich zu ändern.

2 VERANLASSUNG

Anlass der Änderung ist eine geplante bauliche Nachverdichtung auf Flurnummer 120 der Gemarkung Ast, in Ast, Blumenaustraße 2. Geplant ist der Abriss des bestehenden Wohnhauses und die anschließende Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten sowie Stellplätze zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

3 DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN

- Änderung der planlichen und textlichen Festsetzungen auf Flurnummer 120
- Planung eines Mehrfamilienhauses für 5 Wohnungen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumes.

4 HINWEISE ZUR PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung setzt die Gemeinde Tiefenbach für das betreffende Flurstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses fest. Für die Wohnbebauung ist die Errichtung eines Sattel-/ Walmdaches festgesetzt. Auf dem Grundstück sind fünf Wohnungen zulässig. Die geplante Baustruktur gliedert sich in das Umfeld der vorhandenen Bebauung ein. Die Erschließung der Grundstücksfläche ist durch die Blumenaustraße bereits sicher gestellt. Ebenso können alle infrastrukturellen Voraussetzungen als gesichert betrachtet werden. Lediglich neue Hausanschlussleitungen gemäß der geplanten Grundstücksaufteilung sind in Abstimmung mit den zuständigen Sparten- und Leitungsträgern herzustellen. Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Alle hierfür erforderlichen Festsetzungen durch Planzeichen und Text sind für den Änderungsbereich neu definiert. Ungeachtet der vorliegenden Änderungen, verbleiben alle weiteren Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der bisherigen Form in der Fassung vom 21.06.1972. Dies beinhaltet sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen und Text, die nicht angesprochen wurden, die Hinweise durch Text, die Plandarstellung des Bauplanes sowie die Begründung. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt damit erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Zielsetzungen weiterhin gewährleistet.

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)

Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppen – geplant

Sonstige Planzeichen

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze zu wählen.

Geplante Bebauung (Vorschlag) CP/ST Carport/ Nebengebäude

2 Parzellennummer (Beispiel) 850 m² Parzellengröße (Beispiel)

Spielplatz (Privat) Eingang

In allen nicht angesprochenen Punkten gelten die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kreisstraße LA 17-Schlossfeld Mohrfeld“.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

120 Flurnummer

Baubestand

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Baubestand – entfällt

BEGRÜNDUNG

5 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Aufgrund der Nachverdichtung wie der Garagenzufahrt oder dem Fußweg zum Hauseingang werden im Geltungsbereich Gehölzrodungen notwendig. Diese werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück kompensiert. Bestandsgehölze, welche von der Nachverdichtung nicht tangiert werden sind zu erhalten. Die Grünordnungsplanung ist entsprechend planlich geregelt.

6 VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kreisstraße LA 17-Schlossfeld Mohrfeld Deckblatt 12“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche und die Grundflächen von Bebauungsplänen, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden betragen weniger als 20.000 m². Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Dauer von einem Monat, § 13 Abs. 1 Nr.1 und 2 findet keine Anwendung. Eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit wird zusätzlich durchgeführt.

In allen nicht angesprochenen Punkten gelten die Aussagen der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kreisstraße LA 17-Schlossfeld Mohrfeld“.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen 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 Oberbodenschichten sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit teilwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die augrundenden Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 LEUCHTMITTEL

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

4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AG-BGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden 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

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belabte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGUNG) zu beachten. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzugeben.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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