FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen

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 2.2.1 Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig

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

max. 4,80 m Wohngebäude: max. 6,50 m max. 3,00 m Garagen/Carports: max. 4,00 m Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: max. 2,50 m

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

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 Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Innerhalb 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

FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Parzellen 1 – 9, 18, 19, 23, 24

Einzelhaus ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) Wohneinheiten (WE) Parzellen 10 – 15, 16,17, 20 - 22, 25, 26 max. 1 WE je Wohngebäude

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

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

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: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m. zulässig Giebel- oder Schleppgaupen als Einzelgaupen; Dachaufbauten: aneinandergereihte Dachgaupen sowie Einschnitte in die

Zwerch-/Standgiebel:

Dachflächen sind unzulässig. Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge Wandhöhe: max. 6,00 m (Definition: siehe Ziffer 2.3.1)

max. 2 WE je Wohngebäude

Bautyp B: Dachform:

Satteldach (SD)/Walmdach (WD)/Zeltdach (ZD) Dachneigung: 12° - 24° Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.

Dachaufbauten: unzulässia Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

8.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

unzulässig

unzulässig

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bautyp B: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach FD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD) Bautyp A: 35° - 45° Bautyp B: 12° - 24°

Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Ausführung in Blech/Titanzink/Edelstahl und Gründach zulässig. Ortgang und Traufe max. 1,00 m Dachüberstand:

8.2 Private Verkehrsflächen

Zwerch-/Standgiebel:

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

8.3 Anzahl der Stellplätze

Dachneigung:

Dachdeckung:

Dachaufbauten:

Einzelhaus 2 Stellplätze je WE Doppelhaushälfte 2 Stellplätze je WE Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich

8.4 Abstandsflächen

Sockel:

gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO

Stellplätze

8.5 Einfriedungen Art und Ausführung: Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken) Steingitterkörbe (Gabione) sind nicht zulässig Zaunhöhe: max. 1,80 m ab fertigem Gelände

Bautyp

8.6 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 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.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

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.

VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

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 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen

entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten 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 13.2 und 13.3 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, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m² 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.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen Zur Begrünung des Ortsrandes sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

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 Pflanzperiode 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.

PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im

Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt

Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu

verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

Berg-Ahorn

Sand-Birke

Stiel-Eiche

Winter-Linde

Feld-Ahorn

Hainbuche

Holz-Apfel

Wild-Birne

Vogel-Kirsche

Kornelkirsche

Haselnuss

Liguster

in Arten

Roter Hartriegel

Pfaffenhütchen

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnliche Heckenkirsche

Gemeine Eberesche

Schwarz-Erle

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

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

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

sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

12.2 Pflege der Grünflächen

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Acer platanoides

Alnus glutinosa

Betula pendula

Quercus robur

Acer campestre

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Pyrus communis

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Cornus mas*

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare^x

Lonicera xylosteum^x

Sambucus nigra

Viburnum lantana^x

Euonymus europaeus^x

und vergleichbare Arten.

* in Teilen giftig * Ziergehölz

13.3 Sträucher

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

und vergleichbare Arten.

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Wildrosen und Beerensträucher

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Flächige Pflanzung: vHei, 250-300

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

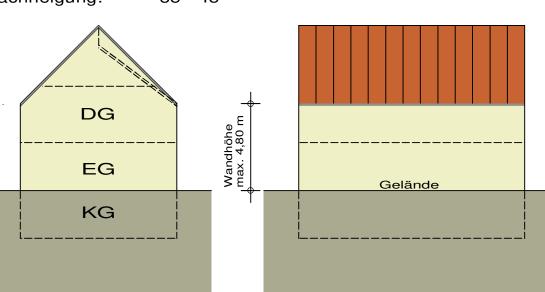
und andere heimische, standortgerechte Arten.

M 1:200 Bauweise alternativ wählbar zwischen Bautyp A und B

SCHEMASCHNITTE

BAUTYP A:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Parzellen 1-26 Dachform:



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (s Ziffer 1.1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse

Bauweise / Baugrenzen

Baufläche für öffentliche Stellplätze

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)
Ausführung als offene, naturnahe Mulden

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

Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

☐ Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Öffentliche Parkflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

BAUGRUND

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

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

HINWEISE DURCH TEXT

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 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 Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, 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.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalte-

rischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend. ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen gel-

tenden Satzung. Kann der angefallene 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 Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.

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

REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit 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 Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur

Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

HINWEISE DURCH TEXT

10 GRUNDWASSERSCHUTZ Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim

zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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 belebte 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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten. sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldä-

C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel").

chern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie

12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-

lieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

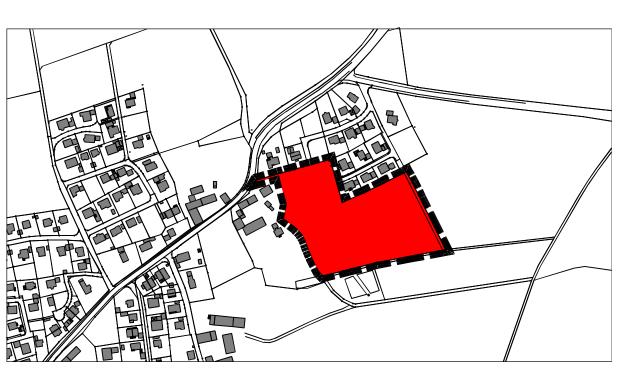
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermes-

senen Grundstücksflächen der Flurnummern 130 (Teilfläche) sowie 131 (Teilfläche) der Gemarkung Ast mit einer Fläche von 20.313 m².

14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

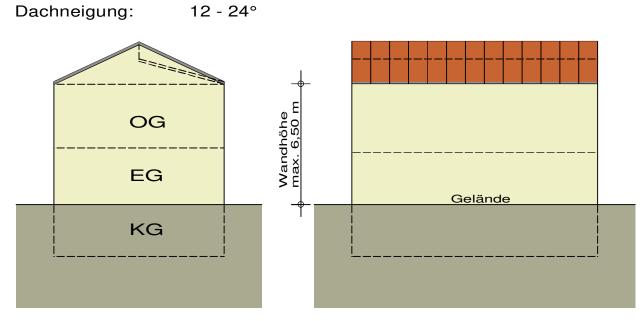
15 INKRAFTTRETEN Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



BAUTYP B

BAUWEISE Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) - Parzellen 1-26 SD/WD/ZD Dachform:



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 (§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal – bestehend Lage gemäß Bayern Atlas Plus Aktennummer sowie Beschreibung:

> D-2-7538-0199: Verebnetes Grabwerk der Gruppe Oberlauterbach, Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach), der mittleren bis späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der karolingisch-ottonischen Zeit, Bestattungsplatz der Schnurkeramik. Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der

Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports/ Nebengebäude **←** Firstrichtung

Einfahrt Garagen/ Carports Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)

Nutzungsschablone 1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ) 3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN) 5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

130 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze – geplant 2 Parzellennummer (Beispiel)

Bebauung – bestehend

* Vermaßung in Metern (Beispiel)

657 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bebauung Hauptnutzung - geplant (Vorschlag)

Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)

Maßstab Plandarstellung 1:1.000 Schemaschnitte 1:200 Übersichtslageplan 1:5000

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

Aufstellungsbeschluss Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.08.2022 bis 13.09.2022 statt.

Öffentliche Auslegung, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Ast - Bielerfeld Erweiterung III" in der Fassung vom 21.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 30.11.2022 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durgeführt.

Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ast – Bielerfeld Erweiterung III" wurde mit Beschluss vom __.__ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tiefenbach, den

Erste Bürgermeisterin

Erste Bürgermeisterin

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Tiefenbach, den

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit 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 mit Grünordnungsplan ist damit in

Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4

Gemeinde Tiefenbach, den

Erste Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

AST - BIELERFELD ERWEITERUNG III

GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

LANDSHUT NIEDERBAYERN

TIEFENBACH

03.11.2017 (BGBI, I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBI. I, S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBI. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBI. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ast – Bielerfeld Erweiterung III" als Satzung.

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom ___.__.2022 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen. § 2 – Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 3 – Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Planung Ingenieurbürg für kommunale Planungen

Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer Planungsträger

21.12.2021 - Entwurf

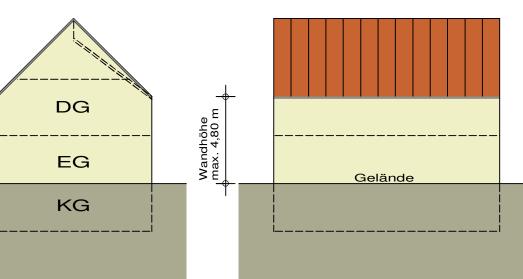
Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84184 Tiefenbach

earbeitung Juni 2022 AV § 4 Abs. 2 BauGB Projekt Nr. 21-1385_BBP



BAUWEISE

Dachneigung: 35 - 45°



(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

max. 2 Vollgeschosse zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Haupterschließung Geh- und Radweg / Gehweg

Grünflächen