

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVO 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)

Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche-GR §17 I.v.m. § 19 BauVO	Geschossfläche-GF § 17 I.v.m. § 20 BauVO
Gebäude	max. 140 m ² im EG	max. 240 m ² für 2 VG
Garagen/Carports / Nebengebäude	max. 60 m ²	----

Definition der Grundfläche-GR:
Die festgesetzte Grundfläche definiert die überbaute Fläche des Grundstücks als absolute Fläche in m², die von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

Definition der Geschossfläche-GF:
Die festgesetzte Geschossfläche definiert die bebaubare Fläche des Grundstücks als absolute Fläche in m², die von Gebäuden für bis zu 2 Vollgeschosse (VG) bebaut werden dürfen, ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe
Gebäude:
bergsitzig: max. 4,50 m
talseitig: max. 6,50 m
Garagen/Carports/Nebengebäude:
bergsitzig: max. 3,00 m
talseitig: max. 4,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Innenhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Hauptgebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO

für max. 2 VG in der Bauweise:

U+1 (Untergeschoss und Erdgeschoss)

E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss)

E+U (Erdgeschoss und Obergeschoss)

Nebengebäude:
abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO
Eine Grenzbauweise entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bis max. 9 m Länge zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 3 BauVO geregelt.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände.

Abewichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.

5.2 Private Verkehrsflächen

Zufahrten
Die Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Parzellen erfolgt über die direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche.

5.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzurichten. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Es gilt dementsprechend: 2 Stellplätze je Wohneinheit.

6. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeecke zu verlaufen.

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

Bautyp GröÙe in m²
Einzelhaus 650

8. ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp Wohnungen (WHG)
Einzelhaus max. 1 Wohnung je Wohngebäude

9. NIEDERSCHLAGSWASSERÜBERLEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf privaten Grundstücken müssen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferflächen zur Sammlung des fallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserzählung).

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

Hinweis:
Ein Anschluss der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BayBO)

10.1 Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/antrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
Dachaufbauten: Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudeelänge Wandhöhe: max. 5,50 m (talseitig)

10.1.2 Garagen / Carports / Nebengebäude

Dachform: Satteldach / Pultdach / (begrüntes) Flachdach
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/antrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
Dachaufbauten: Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

Grenzbauung Grenzgaragen müssen in Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

10.2 Abstandsflächen

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

10.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken)
Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Sockel: 0,15 m

10.4 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.

Sitzmauern:

Sitzmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen, auch am Baugebietrand sind unzulässig.

Hinweis:
Die Geländeöhren 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 Geländeöhren darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

11. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rosen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

12. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFÄHRUNGEN UND ZUGÄNGE

Auf einer geringeinschränkenden Befestigung ist zu achten:
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Sturkmäule und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenvergutete Plätze, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlassfähigem Zwischenbelag).

13. PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die im Lagerplan des Bebauungsplans 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 Baubarkeiten sind die Grünflächen entsprechend der Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

14. ORTSBEGRÜNUNG

Zur Begrünung des Straßennraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehöften, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenausprofil zu achten.

15. INKRAFTTRITTEN

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

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12. PFLEGEARBEITEN

12.1 Pflege der Gehölzplantagen

Die zu pflegenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güterfordernissen 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.

13. ARTELISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochtopen Pflanzen zu verzichten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

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

Fischer-Pflanzung: Hhei: 250-300

Acer platanoides

Betula pendula

Quercus robur

Salix caprea

Tilia cordata

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Silber-Eiche

Sal.-Weide

Winter-Linde

Pyrus communis

Rosa arvensis

Sorbus aucuparia

Gemeine Eberesche

sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten

im Bereich der Haushäuser sind auch Ziergehölze zulässig.

Im Bereich der Haushäuser sind auch Ziergehölze zulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (auch in Form geschnittenen Hecken) ist untersagt.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölze: H. 3 x v., mDB: 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: Hhei: 200-250 (flächige Pflanzungen)

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus domestica

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rosa rugosa

Viburnum lantana

Wildrosen und Beerensträucher

und vergleichbare Arten

im Bereich der Haushäuser sind auch Ziergehölze zulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (auch in Form geschnittenen Hecken) ist untersagt.

14.3 Sträucher

Qualität: WH, mind. 4 Tr., 60-100

Clematis