

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)
- Zulässige Grund-/Geschossfläche
- | Nutzung | Grundfläche-GR
§17 I.V.m. § 19 BauNVO | Geschossfläche-GF
§ 17 I.V.m. § 20 BauNVO |
|------------------------------------|--|--|
| Gebäude | max. 140 m² im EG | max. 240 m² für 2 VG |
| Garagen/Carports /
Nebengebäude | max. 60 m² | ---- |
- Definition der Grundfläche-GR:
- Die festgesetzte Grundfläche definiert die überbaubare 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:
- | | bergseitig: | max. 4,50 m |
|------------|-------------|-------------|
| talseitig: | max. 6,50 m | |
- Garagen/Carports/Nebengebäude:
- | | bergseitig: | 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 Traufseile oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
- Hauptgebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für max. 2 VG in der Bauweise:
- U+U (Untergeschoss und Erdgeschoss)
 - E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
 - E+I (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Eine Grenzbebauung entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist bis max. 9 m Länge 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.
- 5 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Straßenfläche innerhalb der Straßengrenzlinie wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- 5.2 Private Verkehrsflächen
- 5.2.1 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 anzuordnen. 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 Gebäudesseite zu verlaufen.
- Ausnahme: Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.
- 7 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
- | BauTyp | Größe in qm |
|------------|-------------|
| Einzelhaus | 650 |
- 8 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- | BauTyp | Wohnungen (WHG) |
|------------|-------------------------------|
| Einzelhaus | max. 1 Wohnung je Wohngebäude |
- 9 NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale 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.
- Hinweise:
- Ein Nachweis 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, rotbraun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m, unzulässig
- Dachaufbauten: Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
- Wandhöhe: max. 5,50 m (talseitig)
- 10.1.2 Garagen / Carports / Nebengebäude
- Dachform: Satteldach / Pultdach / (begrüntes) Flachdach
- Dachneigung: max. 35°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rotbraun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,00 m, unzulässig
- Dachaufbauten: Zwerch-/Standgiebel: unzulässig
- Grenzbebauung
- 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: Holzlatenzäun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken)
- Steingitterkörbe (Gabione) sind nicht zulässig
- Zaunhöhe: max. 1,20 m auf 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 Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
- Stützmauern:
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Rösschungen 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 dem anfallenden 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) GRÜNRORDNUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 11 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.
- 12 VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfestigtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrschienen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).
- 13 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.
- Straßenraum
- Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- Bei Gehölen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- Ortsanerkennung
- Zur Begrünung des Ortsrandes sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

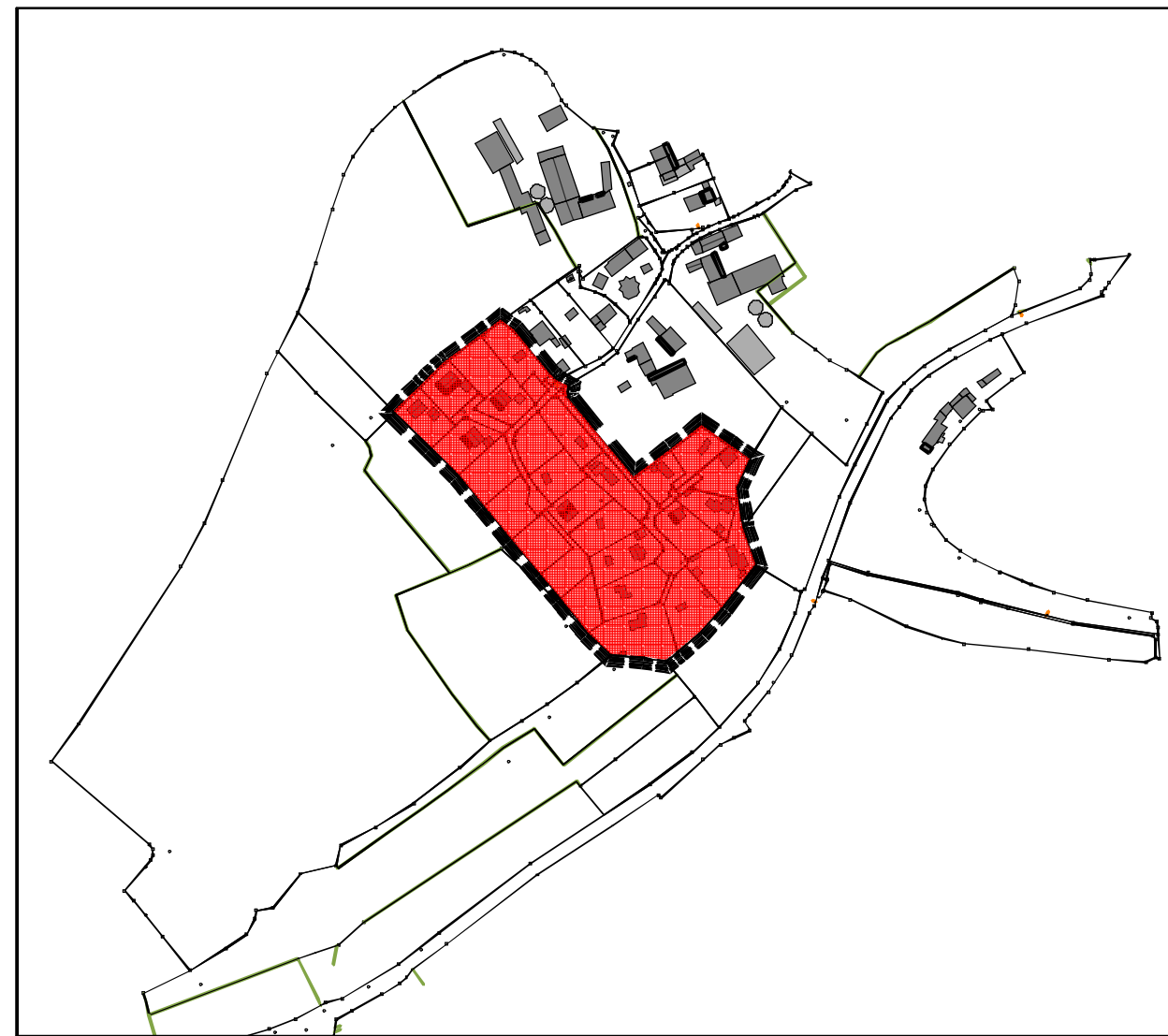
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 Güterfordernissen 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.
- 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
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Quercus robur
- Salix caprea
- Tilia cordata
- und vergleichbare Arten.
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Sand-Birke
- Stiel-Eiche
- Sal-Weide
- Winter-Linde
- 13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Rosa arvensis
- Sorbus aucuparia
- sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten und andere heimische, standortgerechte Arten.
- Im Bereich der Hausgärten sind auch Ziergehölze zulässig.
- Die Verwendung von Nadelgehölzen (auch in Form geschnittene Hecken) ist untersagt.
- 14.3 Sträucher
- Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
- Clematis vitalba
- Cornus sanguinea |
- Gemeine Waldröbe |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Corylus avellana | Roter Hartiege | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Eonymus europaeus* | Haselnuss | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Ligustrum vulgare* | Pflaflenhüthen | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Lonicera xylosteum* | Gemeiner Liguster | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Rosa arvensis | Gewöhnliche Heckenkirsche | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Viburnum lantana* | Feld-Rose | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| Wildrosen und Beerensträucher | Wolgiger Schneeball | |
- | | | |
| --- | --- | --- |
| und vergleichbare 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 zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 BAUGRUND
- Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundsichten empfohlen.
- 3 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 Mälen (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Körntbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenneigung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefverwurzelnden, winterharten und stark wasserzählenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gröndung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 4 DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdbearbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen 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.
- 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB 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.
- 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSGURGSLEITUNGEN
- Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
- Bei Anpflanzung von Bäumen und Gröndflächen 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.
- 7 ABFALLRECHT
- Gröde, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung.
- Kann der Müllfahrzeug der Müllhaube 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.
- 8 LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 9 REGENERATIVE ENERGIEENTNUTZUNG
- Die Nutzung erneuerbarer Energien 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 (Fristrichtung 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 baulichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Betätigung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Gröndorientierung einschränken. Gröndlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung verbindlich vorgeschrieben.
- 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 Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauher zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserertritt in Kellerkäume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und aufreissicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschuttbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserenthebung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwassererfrelegungen nach § 49 WHG bzw. die Erläutnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
- 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESSEITIGUNG
- 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 sowie 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 betriebe Bodenzonen dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFWF) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupferblech, die eine Gesamthöhe von 50 m überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallflächen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosionskategorie C 3 (Schutzdauer „Jahr“) nach DIN EN ISO 12044-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.
- Falls 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 vorzuziehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländehöhe und die wasserdichte Ausführung des Kellerschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht und anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorstufe enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
- 12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
- Umweltbelästigungen durch den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauherren sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 13 DIN-NORMEN
- 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.
- 14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 130 (Teilfläche) sowie 131 (Teilfläche) der Gemarkung Aist mit einer Fläche von 20.313 m².
- 15 INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Obergolding Keilberg - Überarbeitung Neu“ beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 fand vom _____ bis _____ statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus, Zimmer Nr. _____, Anschrift: Hauptstraße 42, 84184 Tiefenbach, zu den üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Tiefenbach, den _____
- Erster Bürgermeisterin Birgit Gatz _____ (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Gemeinde Tiefenbach, den _____
- Erster Bürgermeisterin Birgit Gatz _____ (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Gemeinde Tiefenbach, den _____
- Erster Bürgermeisterin Birgit Gatz _____ (Siegel)

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNRORDNUNGSPLAN

ÖBERGOLDING KEILBERG - ÜBERARBEITUNG NEU


GEMEINDE LANDKREIS TIEFENBACH LANDSHUT NIEDERBAYERN

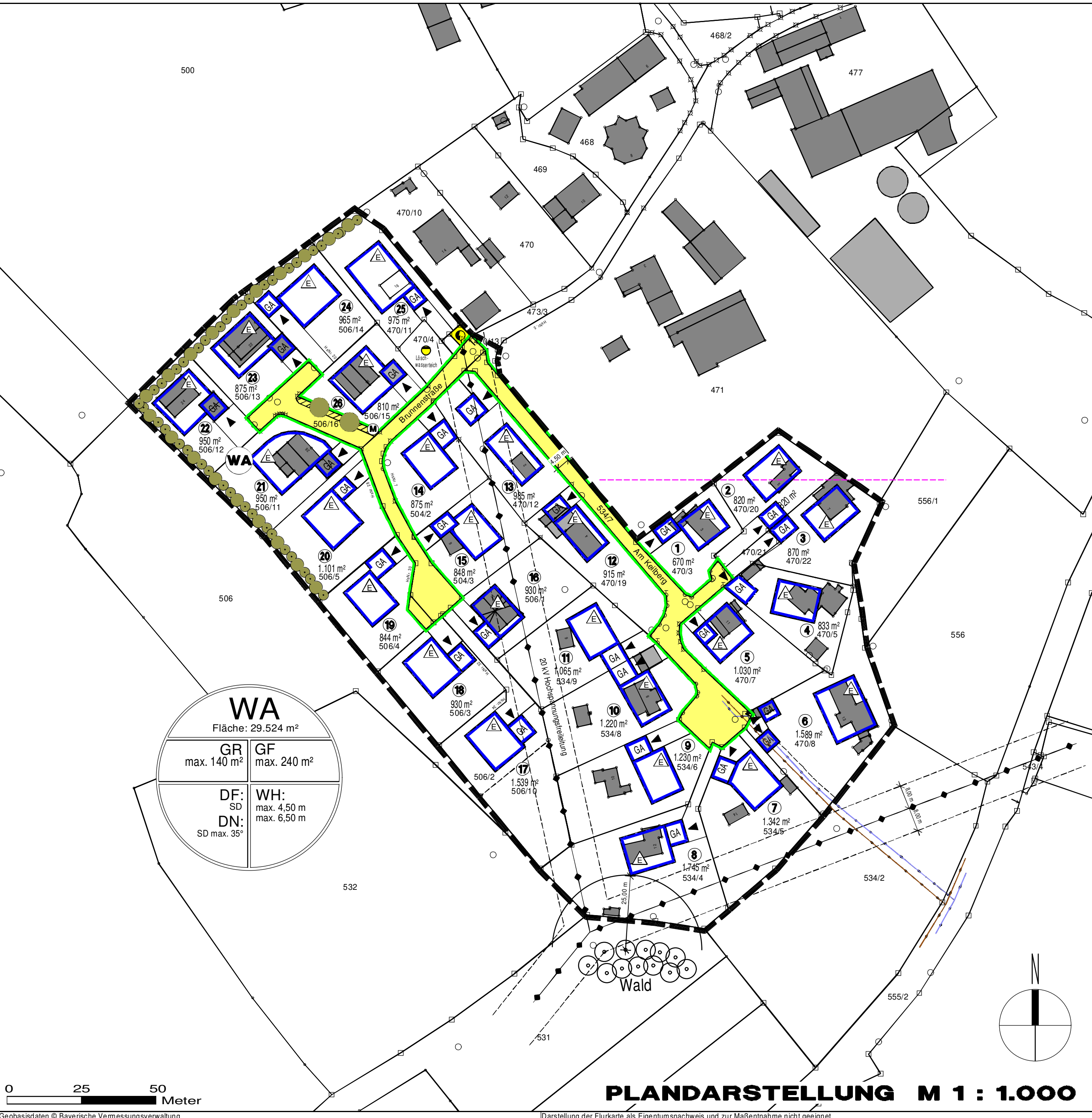
Präambel: Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Gesetzesbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich Als Bestandteil dieser Satzung gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom _____ einschließliche 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	K o m m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen LeukestraÙe 3 84028 Landshut Fon 0871.574687-0 Fax 0871.574087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de		
	Dpl. Ing. (FH) D. Marosi Leitender Technischer Zeichner F. Bauer		
Planungsträger	Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84184 Tiefenbach		
Maßstab	Plan darstellung 1:1.000		
Stand	28.10.2025 – Vorentwurf		
Bearbeitung		Ok. 25	shs
Geändert			
Anlass			
§ 4 Abs. 1 BauGB			
§ 4 Abs. 2 BauGB			
§ 4 Abs. 2 BauGB			
Projekt Nr.			
		24-1633_BBP	



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)
- Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)
- Ausführung als offene, naturnahe Mulden
- Flächen für Trafostation
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Haupterschließung
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt Garagen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 20-kV Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone, bestehend
- Schmutzwasserkanal (Qs), bestehend
- Regenwasserkanal (Qr), bestehend

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)
- Einzelbaum - Planung
- Baum-/ Strauchpflanzung - Planung zur Einbindung des Baugebietes
- Sonstige Planzeichen
- GA Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fristrichtung, Satteldach
- Waldabstand
- Nutzungs-schablone
1. Art der baulichen Nutzung
 2. Grundflächenzahl (GRZ)
 3. Geschossflächenzahl (GFZ)
 4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
 5. Wandhöhe (WH)
- Überschreitung des zulässigen Schwellenwertes für Allgemeine Wohngebiete gemäß Immissionsschutzrichtlinien

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 220 Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Parzellennummer (Beispiel)
- 657 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Wald
- Bebauung - bestehend
- Vermaßung in Metern (Beispiel)
- Müllsammelstelle