

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 Beherbergungswesens,
- 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	Grundfläche-GR § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossfläche-GF § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
Gebäude	max. 140 m ² im EG	max. 240 m ² für 2 VG

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 70 m² überschritten werden.
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 Traufseite 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+I (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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

- 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die Straßentfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie 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 Gebäudeseite zu verlaufen.
Ausnahme: Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist 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. 3 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.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungsplanung 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/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebäudebreite
Wandhöhe: max. 5,50 m (talseitig)
- 10.2 Garagen / Carports / Nebengebäude
Dachform: Satteldach / Pultdach / (begrüntes) Flachdach
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachhaut Grundrind
Ortung und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig
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: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun und lebende Zäune (Hecken)
Stängeltürkörbe (Gabione) sind nicht zulässig
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.
Stützmauern:
Stützmauern 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 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
- 11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
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, Zufahrtbereiche und Einfriedungen zulässig.

- 12 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN UND ZUGÄNGE**
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfürgtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren 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 Pflanzperiode 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 Gehwegen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

- Ortsanordnung**
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 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, Schatteneinwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.
- 13 ARTELISTEN**
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 Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix caprea Sal-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
- und vergleichbare Arten.
- 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 (Obstgehölz)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Rosa arvensis Feld-Rose
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
sowie regionaltypische Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten
und andere heimische, standortgerechte Arten
Im Bereich der Hausgrünflächen sind auch Ziergehölze zulässig.
Die Verwendung von Nadelgehölzen (auch in Form geschichtene Hecken) ist untersagt.

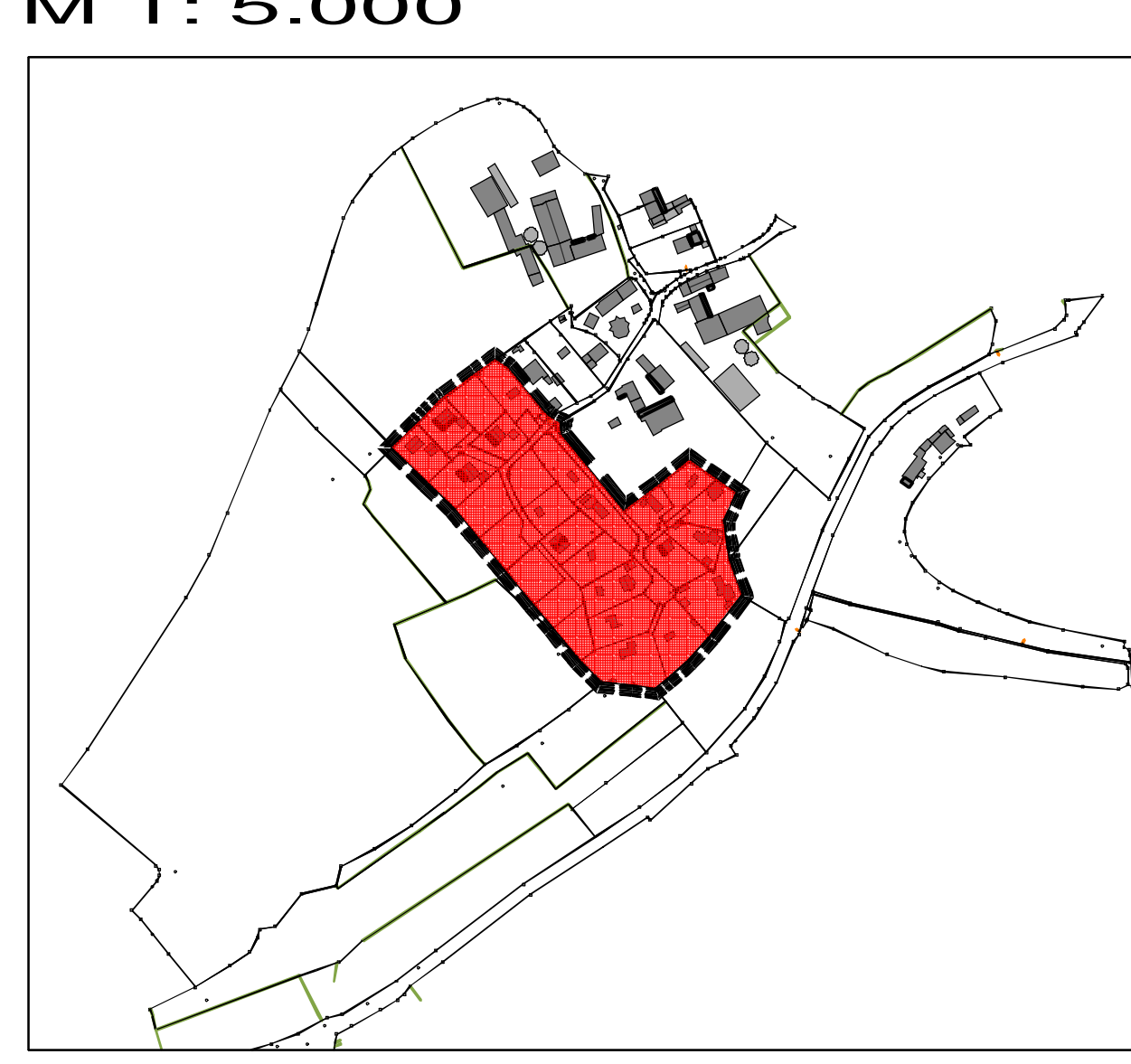
- 14.3 Sträucher**
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Clematis vitaba Gemeine Waldrebe
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenholz
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Wildrosen und Beerensträucher in Arten
- und vergleichbare Arten.

- 15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Der erforderliche Ausgleich für die Parzelle 25 wird auf selbiger (Lage innerhalb Parzelle 25 variabel) erbracht.
Geplante Maßnahme:
- Pflanzung eines Einzelbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (13.1 und 13.2).
Eine detaillierte Beschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Keilberg-Überarbeitung – Neu“ zu entnehmen.

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 Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten 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 anzubehalten und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerung von bis über 6 Monaten bei bewässerten, wasserstarken und stark wasserzählenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Sorge, Lupine) als Gründung anzusehen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 4 DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten 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 Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt 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 AGBG 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 Bäume höher als 2,00 m.
- 6 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 Bäumen und Großsträuchern ist zu untersuchen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 7 ABFALLRECHT**
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden 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 § 19 Nr. 1 der Umweltauflagenverordnung Müllbeseitigung (GLUV-V) wird verwiesen.
- 8 LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis 3000 Kelvin) wird angeregt. Es sind auf Leuchten zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.
- 9 REGENERATIVE ENERGIEERNTUNG**
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich 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. Grundrind 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**
Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HWG) 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 aufstrebendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Verkehren gegen Grundwasserertritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und luftdicht auszubilden. Die Bäume im Grundwassererschutzbereich sowie für event. notwendige Baumaßnahmen ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wasserleitenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserleitenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungspflicht nach Art. 70 BayWVG sind zu beachten.
- 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksanweisung 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 Grundstücksflächen möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenschicht dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Für eine schlosslose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserentsorgung (NWFVE) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schlosslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Die Dachabwässerungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten (3 Schutzdauer „Jang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Befestigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Die Dachabwässerungen mit mindestens der Korrosivitätsklasse nach DIN 55208 bzw. die Korrosivitätsklasse C 3 (Schutzdauer „Jang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Befestigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Gelegentliches Auftreten von Grundwasser oder Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeebene und die erforderliche Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Röhrendurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Ober- und Baugrubenschutz erhält die Hochwasserschutzfachstelle des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfachstelle“).
- 12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockeneil) und Lärmimmissionen (Landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 13 BAUWEISE – NACHWACHSENDE ROHSTOFFE**
Es wird empfohlen auf die Verwendung nachwachsender oder/und ggf. recycelbarer Rohstoffe zu achten.
- 14 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.
- 15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 130 (Teilfläche) sowie 131 (Teilfläche) der Gemarkung Ast mit einer Fläche von 20.313 m².
- 16 INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



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)
Löschwasserteich
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)
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
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Lage variabel innerhalb Parzelle Nr. 25)
Sonstige Planzeichen
GA Garagen/ Carports/ Nebengebäude
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Firstrichtung, Satteldach
Waldabstand
Nutzungsabnahme
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 aufgrund der Übernahme Immissionsschutzfachliches Gutachten IBF Eigenschonk GmbH, Details sind durch als Anlage 1 zur Begründung beigelegten Immissionsschutzfachlichen Gutachten zu entnehmen)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

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

OBBERGOLDING KEILBERG – ÜBERARBEITUNG NEU

GEEMEINDE LANDKREIS TIEFENBACH
REGIERUNGSBEZIRK LANDSHUT NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Übergolding Keilberg – Überarbeitung Neu“ als S a t z u n g.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

§ 2 – Bestand 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 p l a n i Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Tel: 0671 574273-73 Fax: 0671 574273-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de	
Planungsträger	Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84184 Tiefenbach	
Maßstab	Planarstellung 1:1.000	Bearbeitung Okt. 25 sht Änderung März 2026 sht § 4 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB Projekt Nr.: 24-1633_BBP
Stand	17.03.2026 – Entwurf	