

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)
- 2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche
- | Nutzung | Grundfläche-GR
§17 LV.m. § 19 BauNVO | Geschossfläche-GF
§ 17 LV.m. § 20 BauNVO |
|---------|---|---|
| Gebäude | max. 210 m² | max. 240 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 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Straßenfläche 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.

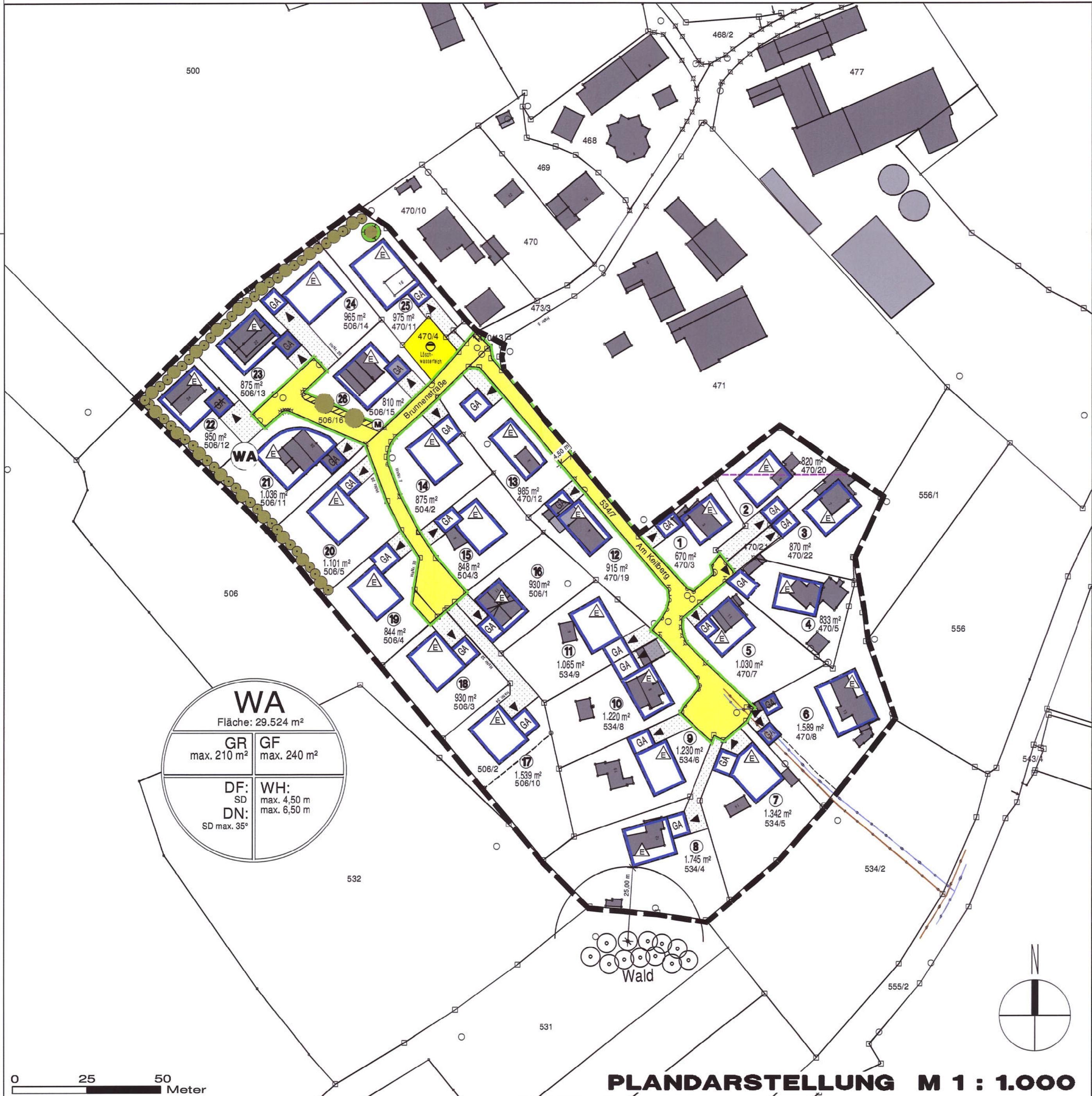
- 5.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach in der jeweils gültigen Fassung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

- 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: ist 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 Rigolenysteme oder Zisternen auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
- Hinweis:**
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, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
- Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,00 m.
- Dachaufbauten: unzulässig
- Zwerch-/Standgiebel: 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, rot/braun/grau/anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
- Dachüberstand: Ortsgang 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 Ersteinplanenden 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: Holzlatenzäune, Metallzäune, Maschendrahtzäune und lebende Zäune (Hecken)
- Steingitterkörbe (Gabionen) sind nicht zulässig
- max. 1,20 m ab fertigem Gelände
- 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 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 des abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt.

Im Bauvertrag 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 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN und ZUGÄnge
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
- Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfülltes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Fahrsuren 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 Begründung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Bei Gehölsen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

Ortsrandgrünung
Zur Begründung 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: vHst, 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)
- Flächige Pflanzung: vHst, 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 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 Gemeine Waldrebe
- | | |
| --- | --- |
| Cornus sanguinea Roter Hartriegel | |
- | | |
| --- | --- |
| Corylus avellana Haselnuss | |
- | | |
| --- | --- |
| Eucryphia europaea Platanenhölchen | |
- | | |
| --- | --- |
| 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 Maßenäherung nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 BAUGRUND
- Zur endgültigen Klärung der Untergrundeverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauherren 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 nutzbarer 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 unterwurzenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, 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 freigeht 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 Nutzfächern für Bäume höher als 2,00 m.
- 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
- Die Unterbrechung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungseignern 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.
- 7 ABFALLRECHT
- Große Zahl und Art der Abfallbehälterrichtlinien 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 § 16 Nr. 1 der Unfallverordnungsverordnung Müllabfuhr (DGVU-V 43) wird verwiesen.
- 8 LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis 3000 Kelvin) wird angeregt. Es wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Luftverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.
- 9 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG
- 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 diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Frischrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen Gebäuden (Verschattung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie als aufgeständerte Modulkonstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung der Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Stromenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur alleinigen Kraft-Wärme-Kopplung verbindlich vorgeschrieben.
- 10 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines sachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Grundgrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufsteigendes 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 luftdichter auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut 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 (VwWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserverschutz des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungspflicht 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 sowie, als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigen Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels betrieblicher Versickerung über die bauliche Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserrelastierungsverordnung (NWFrV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENW) zu beachten.
- Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfäche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für das Dachwasser erforderlich. Bei beschichteten Metallbleichen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 69569-2 bzw. die Korrosivitätsklasse C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12844-5 einzuhalten. Eine entsprechende Besichtigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzuziehen.
- Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.
- Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeebene und die wasserichte Ausführung des Kellerschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig gesichert sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorstufe enthält die Hochwasserschutzliste des Bundesministeriums (www.bmbf.bund.de; Suchbegriff: „Hochwasserschutzliste“).
- 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 teilweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauherren sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 13 BAUWEISE – NACHWACHSENDE ROHSTOFFE
- Es wird empfohlen auf die Verwendung nachwachsender oder/und gut recyclebarer 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 Aht mit einer Fläche von 20.315 m².
- 16 INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

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
 - 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
 - Nutzungsschablone
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Grundfläche (GF)
 - 3. Geschossfläche (GF)
 - 4. Dachform (DF) Dachneigung (DN)
 - 5. Wandhöhe (WH)
 - Überschreitung des zulässigen Schwellenwertes für Allgemeine Immissionsgefährdungen (narrative) Übernahme Immissionsgefährdungen (Gutachten IBF Eigenschick GmbH, Details sind der Anlage 1 zur Begründung beigelegten Immissionsgefährdungen Gutachten zu entnehmen)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 28.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Übergolding Keilberg – Überarbeitung Neu“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2025 fand vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 statt.
- 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 fand in der Zeit vom 16.12.2025 bis 16.01.2026 statt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2026 bis 15.05.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Im Rathaus, Anschrift: Hauptstraße 42, 84164 Tiefenbach, zu den üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2026 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Tiefenbach, den **-5. Aug. 2026**
Maier
Erste Bürgermeisterin Sigrid Maier
- Ausgefertigt
Gemeinde Tiefenbach, den **-5. Aug. 2026**
Maier
Erste Bürgermeisterin Sigrid Maier
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **-6. Aug. 2026** 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Gemeinde Tiefenbach, den **-5. Aug. 2026**
Maier
Erste Bürgermeisterin Sigrid Maier

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

OBERGOLDING
KEILBERG – ÜBERARBEITUNG NEU

GEMEINDE 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 Baunutzungsverordnung (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 23.06.2026 einschließl. 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 p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planung Leukstraße 3 84028 Landshut Telefon: 071 57400-0 Fax: 071 57400-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de Dipl.-Ing. (FH) D. Marocki Landesarchitekt-Stellvertreter F. Bauer	Beauftragter Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84164 Tiefenbach
Planungsträger	Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84164 Tiefenbach	Beauftragter Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84164 Tiefenbach
Maßstab	Planarstellung 1:1.000	Maßstab
Stand	23.06.2026	Stand