

Ingenieurgesellschaft für Bauwesen
 Hubert Lerch mbH
 Geiselbergfeld 7
 D-94081 Fürstenzell
 Tel.: +43 (0) 7712 / 29420-0



Gemeinde
 Tiefenbach
 14. Januar 2010

geändert am 11. März 2010
 geändert am 29. April 2010

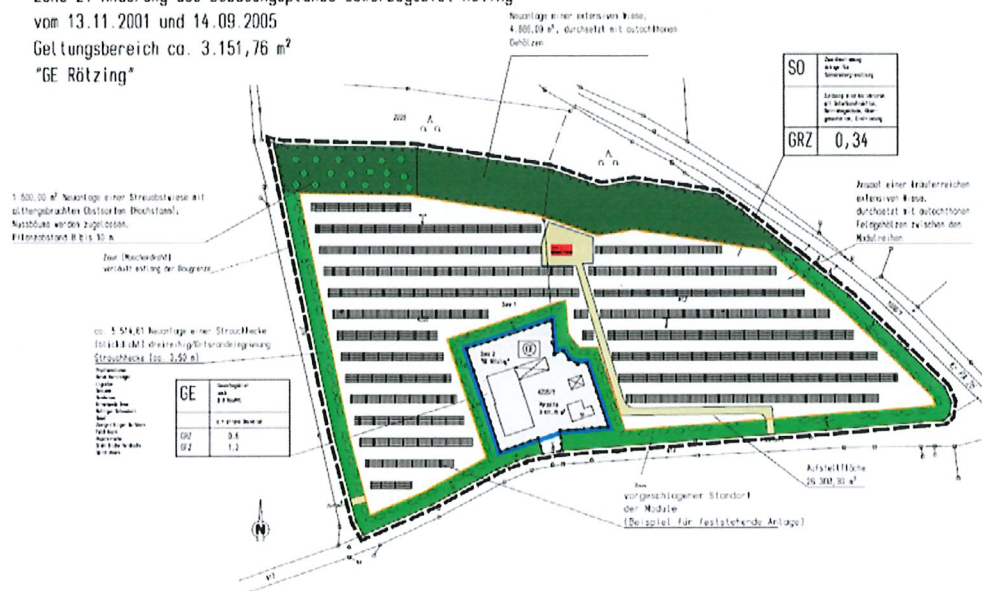
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Zone 1: „SO Photovoltaikpark Rötzing“
Zone 2: „GE Rötzing“

GEMEINDE: TIEFENBACH
 LANDKREIS: PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

SATZUNG / FESTSETZUNGEN

Zone 1: Photovoltaikpark Rötzing
 Geltungsbereich ca. 40.209,00 m²
 Zone 2: Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Rötzing
 vom 13.11.2001 und 14.09.2005
 Geltungsbereich ca. 3.151,76 m²
 "GE Rötzing"









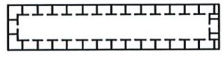






PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone:

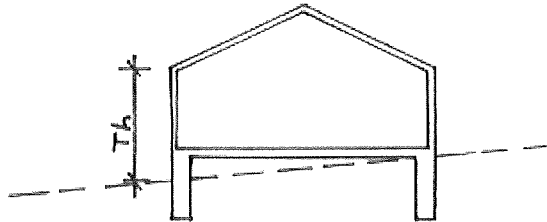
	SO §11, Abs.2	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Sondergebiet			
Grundflächenzahl (GRZ)	0,34	Th 3,50 Ah 3,50	Traufhöhe von Gebäuden max. 3,50 m max. Höhe von drehbaren/ feststehenden Solarmodulen 3,50 m

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgebend.

Zeichenerklärung

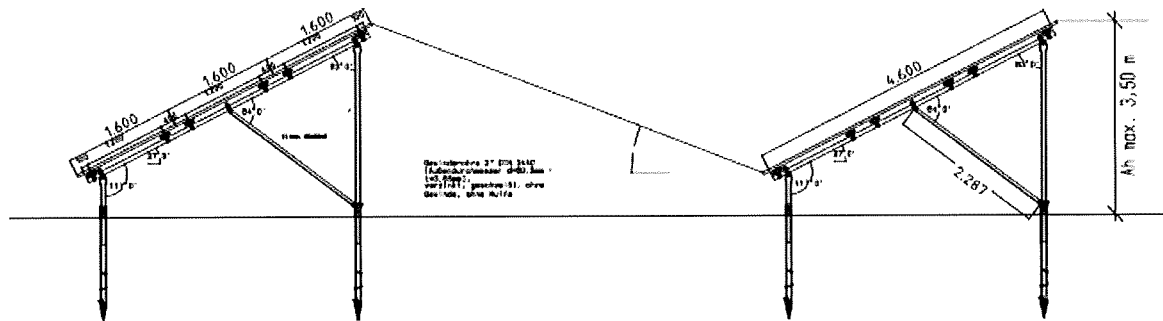
	Baufenster für Trafo-, Wechselrichterhaus
	Baugrenze für Module
	Wege / Strassen / Grenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
	geplante Einzäunung aus Maschendraht Höhe: 2,50 m
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Ausgleichsmaßnahmen
	private Erschließung als Schotterweg
	Gehölzpflanzung / Hecke NEU; Ortsrandeingrünung
	Extensive Wiese mit zweimaliger Mahd im Jahr
	Streuobstwiese
	Gewerbegebiet Kringinger
	Baufenster für Gewerbegebiet Kringinger

REGELQUERSCHNITTE

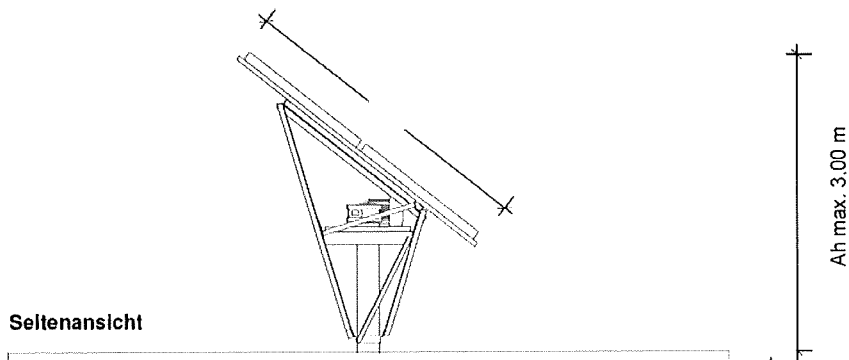


- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (Th) max. 3,50 m ab natürlichen Gelände

festе Aufständerung (Beispiel)



1-fache Nachführung (Beispiel)



vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zone 1: „SO Photovoltaikpark Rötzing“ Zone 2: „GE Rötzing“

Die Gemeinde Tiefenbach erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- folgenden Bebauungsplan als

Satzung:

§ 1

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 4226, 4226/1 und 412, Gemarkung Kirchberg, gilt der von der Ingenieurbüro für Bauwesen Andreas Scharrer, Ranham 10, 83349 Palling, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Planfassung vom 14.01.2010, der Bestandteil dieser Satzung ist.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die gesamte Fläche der Flurnummern 4226, 4226/1 und 412, Gemarkung Kirchberg.

2. Art der baulichen Nutzung (Zone 1)

SO – SOLARANLAGE Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

Zulässig sind:

1. Solarmodule für Photovoltaik
starre Aufständering oder einfache Nachführung
2. Trafo- und Wechselrichterhaus
3. Einfriedung als Industriezaun

3. Maß der baulichen Nutzung (Zone 1)

0,34 **GRZ** (Grundflächenzahl)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgebend.

4. Zweckbestimmung der baulichen Anlage (Zone 1)

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

5. Textliche Festsetzungen (Zone)1

1) Gestaltung der baulichen Anlagen

- | | | | |
|-----|---------------------|-------------|---------|
| 1.1 | Größe Trafogebäude: | max. Breite | 6,00 m |
| | | max. Länge | 11,00 m |
| | | max. Höhe | 3,50 m |
| | Größe Module: | max. Höhe | 3,50 m |
- 1.2 Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung bis max. 30 Grad auszuführen. Zugelassen ist auch das Flachdach, eine Dachbegrünung ist möglich.
- 1.3 Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Fläche herzustellen.
- 1.4 Aufständerungen von feststehenden/nachgeführten Solarmodulen sind aus metallischen Erzeugnissen herzustellen.
Die Gründung hat mit Einzelfundamenten (Eindrehfundamenten) zu erfolgen.
Die Verwendung wassergefährdender Metalle ist nicht zulässig.
Betonsockel sind als Fundamentierung so weit wie möglich zu vermeiden.
Die Module müssen mindestens einen Abstand zu Boden von 0,50 m haben.
Es ist sicherzustellen, dass ein Mindestabstand zur Oberleitung der E.ON Bayern AG von 3,0 m eingehalten wird. Zu beachten ist dabei der Leitungsdurchhang im Sommer. Die Masten der E.ON Bayern AG müssen zu jederzeit anfahrbar und austauschbar sein.
- 1.5 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- 1.6 Die neu zu pflanzenden Hecken müssen von den Nachbargrundstücken Mindestens einen Abstand von 4,00 m einhalten.
- 1.7 Die Lagerung oder Verwendung von Wasser gefährdenden Stoffen auf dem Grundstück ist ausgeschlossen.
- 1.8 Die Ausgleichsflächen und privaten Grünflächen sind mindestens zweimal im Jahr in der Entwicklungspflege zu mähen. Schlegeln ist nicht zulässig.
Mähtermine: 1. Schnitt nicht vor dem 15.06 und 2. Mahd frühestens 6 Wochen nach dem 1. Schnitt. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Verwendung autochthonen Spendermaterials (für Saatgut der Wiesenflächen der Ausgleichsflächen sowie für die Gehölzpflanzungen, jeweils mit Herkunftsnachweis).
- 1.9 Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen.

- 1.10 bestehende Gehölzgruppen und Einzelbäume an den Randbereichen des Baugebietes (sofern vorhanden) sowie auf den benachbarten Grundstücken, sind zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.
 - 1.11 Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.
 - 1.12 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Bepflanzungsmaßnahmen ist dem Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.
- 2) Werbeanlagen
- 2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
 - 2.2 Die vordere Ansichtsfläche darf max. 4 m² betragen.
 - 2.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
- 3) Aufschüttungen, Abgrabungen
- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
 - 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich des Fundamente für die Trafo-, Wechselrichterhäuser, bis zur Gründung in Frosttiefe, zulässig.
- 4) Einfriedungen
- 4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune (Industriezaun) mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt. Die ersten 15 bis 20 cm von Oberkante Boden bis Unterkante Zaun werden für das Niederwild freigehalten.
 - 4.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.
- 5) naturschutzrechtliche Belange
- 5.1 Eine Prüfung für die Funktionserfüllung der Ausgleichsflächen ist vom Vorhabenträger durchzuführen (die Inhalte des Monitorings ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
 - 5.2 Sollte für Ausgleichsflächen eine Schafbeweidung vorgesehen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweide möglich.
 - 5.3 Erarbeitung von Pflanzschemata für die verschiedenen Reihen(breiten); zu einer Gehölzpflanzung gehört immer ein beidseitiger Saum, der den Gehölzen auch das Wachsen in der Breite erlaubt. Für die Ausgleichsfläche (Wiese durchsetzt mit autochthonen Gehölzen) ist ein Gestaltungsplan in Abstimmung mit der untern Naturschutzbehörde zu erarbeiten.
 - 5.4 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere ist der Streifen entlang des Zaunes öfter zu mähen, damit der Abstand nicht zuwächst.

Geeignete Spenderflächen zur Mähgutübertragung sowie die fachlich korrekte Vorgehensweise dabei sind mit dem Landschaftspflegeverband Passau und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 5.5 Die Ausgleichsflächen sind mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Ein Abdruck der Grunddienstbarkeit ist der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen.
- 5.6 Um die Auflagen entsprechend dem Grünordnungsplan oder dem noch zu erstellenden Baugenehmigungsbescheid bzgl. der Bepflanzung und Gestaltung bzw. Lage der Ausgleichsfläche zu gewährleisten, ist nach Art. 72 Abs. 3 Bayer. Bauordnung eine vom Antragsteller zu erbringende Sicherheitsleistung durch Stellung einer Kautions- oder Vorlage einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank in Höhe von 6.000,00 Euro zu leisten. Die Freigabe der Sicherheitsleistung setzt die Abnahme durch die untere Naturschutzbehörde voraus.

6. Textliche Hinweise (Zone 1)

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwendung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Baustelleneinweisung durch die jeweiligen Versorger durchzuführen.
- 4) Die Ausgleichsflächen werden gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatschG von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz gemeldet. Die untere Naturschutzbehörde erhält davon einen Abdruck.
- 5) Die Einflüsse, die durch die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke auftreten, sind zu dulden.

- 6) Die Feldwege, in der Nähe der Anlage, müssen für die umliegenden Landwirtschaft uneingeschränkt nutzbar bleiben.
- 7) Die weitere Entwicklung der umliegenden Landwirtschaft darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Ergebnisse d. Umweltberichtes als textliche Festsetzungen (Zone 1)

Aufgrund der Lage ist die Fläche nur leicht von weitem – bedingt durch die Lage an einem Hanggrundstück (nach Norden hin) - einsehbar. Die Einsehbarkeit am Grundstücksrand wird zusätzlich durch Neupflanzungen einer Hecke im südlichen, östlichen und westlichen Bereich der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf ein Minimum reduziert.

1) Kurzfassung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Die eigentliche Berechnung ist in „Begründung, Erläuterung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Hier die Zusammenfassung:

Gesamtfläche Gebiet:	40.209,00 m ²
GRZ unter 0,34	Typ B für eine Fläche von 28.308,30 m ²
Gebiet geringer Wertigkeit:	Typ B I (intensiv genutzte Ackerfläche)
Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):	28.308,30 m² x 0,23 = 6.510,91 m²

Ausgleichsmaßnahmen

1.500,00 m ²	Streuobstwiese im Norden mit althergebrachten Obstsorten (Hochstamm) Nussbäume werden zugelassen	
	mit Fortführung als Streuobstwiese x 1,2 =	1.800,00 m ²
4.886,09 m ²	Artenreiches, extensives Grünland, teilweise durchsetzt mit autochonen Feldgehölzen x 1,0 =	4.886,09 m ²
	Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:	6.686,09 m²

Fazit:

geforderte Ausgleichsfläche:	6.510,91 m ²
ermittelte Kompensationsfläche:	6.686,09 m²

175,18 m² Überschuss im Vergleich zum Bedarf

2) Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen (Zone 1):

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Ausgleichsfläche ist mindestens in der Zeit von der Geltungsdauer des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu pflegen und zu unterhalten. Die Anlage und Pflege dieser Flächen hat in enger Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die verbleibenden Grünflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ebenfalls bewachsen und werden extensiv gepflegt und weiter entwickelt und tragen den Zielen der Eingriffsminimierung Rechnung (keine Bodenerosion auf bewachsenem Boden, keine Düngung der Flächen, usw.). Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Ausgleichsfläche ist vonseiten der Gemeinde dem Landesamt für Umweltschutz zu melden. Zur Sicherung des angestrebten Zustands ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen. Die umweltschonende Montage der Module trägt dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung Rechnung.

Die neu zu pflanzenden niedrigen bis mittelhohen Hecken (Qualität: autochonen Gehölzen z.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenen Gehölze folgende Arten enthalten:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa conina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Carylus avellana	Hasel
Lanicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus racenosa	Traubenholunder
Viburnum Lantana Wolliger	Schneeball
Viburum opulus	Wasser-Schneeball

Die Bepflanzung soll in einem Abstand von 1,0 m x 1,5 m mit jeweils einer Heckenpflanze erfolgen. Die Bepflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Dieser Zaun kann nach erfolgreichen Anwachsen der Hecken entfernt werden.

Für die Streuobstwiese sind althergebrachte Obstbäume (Hochstamm) zu verwenden. Nussbäume werden zugelassen.

Ansaat der Flächen innerhalb des Zaunes

Die Ansaat hat mit einer standortgemäßen Wiesenmischung mit einer Menge von 3 g / m² zu erfolgen.

Die Aussaatmischung darf keine Leguminosen enthalten und nur einen Anteil an ausläufertreibenden Gräsern von maximal 30%.

Zum Beispiel:

10 % Anthoxanthum odoratum

40 % Arrhenatherum elatior

10 % Cynosurus cristatus

30 % Festuca pratensis

5 % Poa pratensis

5 % Trisetum flavescens

Die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche wird in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt. Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd (zweimal im Jahr) erforderlich.

Diese Grünanlage ist zweimal im Jahr zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes sind zu gewährleisten.

8. Straßenbau (Zone 1)

Sämtliche Erschließungsstraßen bestehen bereits.

Lediglich drei Grundstückseinfahrten von 4,00 m Breite (Schotterstraße) soll neu errichtet werden.

Die Konstruktion muss so beschaffen sein, dass sie für Schwerlastverkehr geeignet ist.

9. Rückbau des Solarparks (Zone 1)

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen, ordnungsgemäß zu Entsorgen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

10. Änderung des Gewerbegebietes Rötzing im Bereich Krinninger (Zone 2); „GE Rötzing“

10.1 Art der Änderung:

In der Parzelle von der Firma Krinninger wird eine zweite Betriebsleiterwohnung zugelassen.

Die Baugrenzen wurden hierfür angepasst.

10.2 Begründung:

Das im Bebauungsplan angegebene und bereits angesiedelte Gewerbeunternehmen Krininger hat bereits eine zweite Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück errichtet. Um dies baurechtlich in den Einklang zu bringen, hat die Gemeinde Tiefenbach beschlossen, den Bebauungsplan dahin gehend zu ändern, dass eine zweite Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück zugelassen wird. Hinsichtlich auf dieser Tatsache stützt sich die Begründung der Bebauungsplanänderung.

10.3 Erschließungssystem:

Die Aussenerschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße PA 26 und anschließend über die Gemeindestraße südlich des Gewerbegebietes. Der gewählte Zufahrtsbereich soll den Ziel- und Quellverkehr von der Ortschaft Rötzing fernhalten.

10.4 Wasserversorgung:

Das Gewerbegebiet ist an das Leitungsnetz der Stadtwerke Passau mit Wasserbezug von der Wasserversorgung Bayr. Wald angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

10.5 Entwässerung:

Das Schmutzwasser kann in die zentrale Abwasseranlage Kirchberg eingeleitet werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

10.6 Elektroversorgung:

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt über Erdkabel. Der Energieversorger vor Ort ist die E.ON Bayern AG.

10.7 Immissionsschutz:

Emissionsbedeutsame Anlagen und Anlagenteile bzw. Betriebsteile sind in Richtung der nächstgelegenen, schützenswerten Bebauung durch emissionsarme Anlagen und Anlagenteile bzw. Betriebsteile abzuschirmen.

Eine Einzelfallbeurteilung mit möglichen Auflagen zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen der einzelnen Betriebe bleiben der Gemeindebehörde vorbehalten.

10.8 Textliche Fessetzungen:

10.8.1 Art der baulichen Nutzung:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Es werden im Bereich „GE Rötzing“ ausschließlich zwei Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnungen zugelassen.
Die Wohnungen dürfen nicht vom Betriebsgrundstück wegvermessen werden.

Immissionsschutz:

Es sind nur Betriebe zulässig, die nicht genehmigungsbedürftig nach § 4 Bundesimmissionsschutz-Gesetz in Verbindung mit der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind.

Flächen für Rangier- und Ladeverkehr, sowie Lagerflächen im Freien sind so anzuordnen, dass hier entstehende Lärmemissionen durch Gebäude(teile) in Richtung Norden bzw. Nordosten abgeschirmt werden.

Immissionswirksame Punktschallquellen (z.B. Dachentlüftungen, öffentbare Dachfenster, Kompressoren u.ä.) sind nur auf dem jeweils Richtung Südwesten geneigten Dachflächen bzw. Nordwestfassaden zulässig.

An- und Ablieferverkehr, sowie Ladearbeiten und Rangierverkehr mit LKW und/oder Gabelstapler ist in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht zulässig.

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel im Bereich des **GE** dürfen nicht überschritten werden:

tagsüber	(06.00 – 22.00 Uhr)	Lw ¹	=	60 dB (A)
nachts	(22.00 – 06.00 Uhr)	Lw ²	=	55 dB (A)

Der flächenbezogene Schall-Leistungspegel ist das (logarithmische) Mass für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schalleistung.

Ausserhalb der Baulinien z.B. Grünflächen darf keine gewerbliche Nutzung stattfinden. Beispielsweise dürfen weder Lager- noch Parkflächen, oder ähnliches dort angelegt werden.

10.8.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,6
GFZ 1,2

Bauweise o offen

10.8.3 Abstandsflächen, Baugrenzen:

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen grössere Abstände ergeben

10.8.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Baukörper:

Max. Höhe der Traufe 6,50 m talseitig

Max. Gebäudelänge 30 m

Einzelne kaminartige Gebäudeteile bis zu einer Gesamthöhe von 16,0 m sind zulässig.

Dach:

Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu wählen. Satteldach oder Pultdach, Neigung 15 – 20°.

Dachdeckung, naturrote Pfannen oder Faserzementplatten rot oder nicht glänzende Blechdeckung, spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Max. Dachbreite bei Satteldächern 20 m, bei Pultdächern 10 m, bei grösseren Gebäudeabmessungen sind die Dachflächen entsprechend zu gliedern.

Farbgebung:

Putzflächen weiss bzw. erfarbene, gebrochene Töne. Helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen, für Fenster, Türen und Tore.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 3,0 m² pro Betrieb in einer Maximalhöhe der Symbole oder Buchstaben von 0,70 m nur unterhalb der Traufen und oberhalb der Türöffnungen zulässig.

Spiegelnde und grelle Farben sowie sich drehende Anlagen und Leuchtreklamen mit Wechsellicht sind unzulässig.

10.9 Gestaltung der Freiflächen:

Gestaltung:

Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb der Baulinien unterzubringen.

Wasserdurchlässige Deckenschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine). Je 5 Stellplätze ist ein grosskroniger Laubbaum als Schattenbaum zu pflanzen.

Lagerflächen:

Die Lager- und Abstellflächen sind auf den hinteren, strassenabgewandten Grundstücksflächen zu errichten, und mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht zu befestigen.

Gelände:

An den Grundstücksrändern sind bis auf 3 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig. Bei Geländeänderungen sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Zu jedem Bauantrag sind Geländequerschnitte einzureichen.

Einfriedungen:

Generell sind nur Drahtgitterzäune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von 2,00 m über Strassenoberkante zulässig.

Freiflächengestaltungsplan:

Für das Baugrundstück ist ein durch einen anerkannten Fachmann erstellter Feilächengesaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

Grundstückszufahrten:

Pro Grundstück dar maximal eine Zufahrt errichtet werden. Maximale Breite der Überfahrt über den Grünstreifen 10m.

Straßenausstattung:

Leiteinrichtungen, Beschilderungen und Verkehrszeichen werden nach den Richtlinien der Strassenverkehrsordnung festgelegt.

Brandschutz:

Für die Grundstücke sind Überflurhydranten nach DIN 1988 Teil 6 anzuordnen. Bezüglich der bereitzustellenden Löschwassermengen ist der Kreisbrandrat zu hören. Feuerwehzufahrten sind so anzulegen, dass sie der DIN 14090 entsprechen und ganzjährig befahrbar sind.

Es ist besonders darauf zu achten, dass die Feuerwehzufahrten durch entsprechende Kennzeichnungen nach § 12 StVO von parkenden Fahrzeugen freigehalten sind.

10.10 Gewässerschutz:

Niederschlagswasser von Baugrundstücken:

Das anfallende Wasser aus den Dachflächen und Gebäudedrainagen darf nicht in den gemeindlichen Schutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist, soweit möglich, dem Naturhaushalt wieder zuzuführen bzw. in Brauchwasserspeichern zu sammeln.

10.11 öffentliche Grünflächen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen der Erschließungsmassnahmen öffentlich durchzuführen. Grünflächen und Grünstreifen im Gewerbegebiet werden, soweit sie nicht bepflanzt werden, als Rasen oder Wiesen hergestellt. Dies gilt auch für die Straßen- und wegbegleitenden Bankette.

10.12 Befestigte Lagerflächen:

über 100 m² sind durch Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Pro angefangene 5 PKW- Stellplätze bzw. 1 LKW –Stellplatz ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

10.13 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen haben nach Fertigstellung der Erschließung bzw. Abmarkung der öffentlichen Flächen spätestens in der 3. darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Pflanzung auf privaten Grünflächen haben nach Baufertigstellung in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

10.14 Qualität der Pflanzung:

Mindesgrößen für festgesetzte Gehölze:

Bäume: H., 3 x v., m. B., 14 -16

Heister: Hei., 2 x v., 150 -200

Sträucher: Str., 2 x v., 60 -100

Gehölzarten:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa conina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Carylus avellana	Hasel
Lanicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus racenosa	Traubenholunder
Viburnum Lantana Wolliger	Schneeball
Viburum opulus	Wasser-Schneeball

11. Planliche Fessetzungen:

siehe Planliche Festsetzungen „Zone 1“

§ 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Tiefenbach



Herr Silbereisen (1. Bürgermeister)

Tiefenbach, den 14.01.2010

geändert am 11.03.2010

geändert am 29.04.2010