

# BEBAUUNGSPLAN ALLERTING - WEST

## GEMEINDE TIEFENBACH



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom *10. März 1994* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am *2. Sept. 1996* ortsüblich durch *Anschlag an den Gemeindefeldern* bekanntgemacht.

*Abdruck im Gemeindefeldernblatt*

Gde Tiefenbach, den *3.9.97*

*U. Schwarzmair*  
Der Bürgermeister  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Entwurf vom *21. Nov. 1996* wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom *12. Dez. 1996* bis *17. Jan. 1997* in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurde am *4. Dez. 1996* ortsüblich durch *Anschlag an den Gemeindefeldern* bekanntgemacht.

*nochmalige Auslegung des geänderten Entwurfs vom 11. Juli 1997 - 13. Aug. 97*

Gde Tiefenbach, den *3.9.1997*

*U. Schwarzmair*  
Der Bürgermeister  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom *28. August 1997* den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom *1. Juli 1997* als Satzung beschlossen.

Gde Tiefenbach, den *3.9.1997*

*U. Schwarzmair*  
Der Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom *10. Sept. 1997* Nr. *641.3P* gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt / ~~mit Schreiben vom ..... Nr. .... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.~~

Gde Tiefenbach, den *17. Sept. 1997*

*U. Schwarzmair*  
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am *17. Sept. 1997* gemäß § 12 Satz 1 1. Hs. BauGB / ~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... gemäß § 12 Satz 1 2. Hs. BauGB ortsüblich durch *Anschlag an den Gemeindefeldern* bekanntgemacht.~~

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB wirksam / in Kraft getreten.

Gde Tiefenbach, den *17. Sept. 1997*

*U. Schwarzmair*  
Der Bürgermeister



Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind (§ 214 BauGB).

Unbeachtlich sind:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Bebauungsplan vom 14.11.1996

---

GEÄ. 4.2.1997 *uq*

---

GEÄ. 1.7.1997 *uq*

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4, Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO, Ausnahmen nach Abs. 3 werden ausgeschlossen.

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird in zwei Zonen geteilt:

ZONE 1

Zone 1 - Mischgebiet gem. § 6 II BauNVO

Unzulässig sind:

- Ziffer 1: Wohngebäude
- Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude
- Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ziffer 7: Tankstellen
- Ziffer 8: Vergnügungsstätten

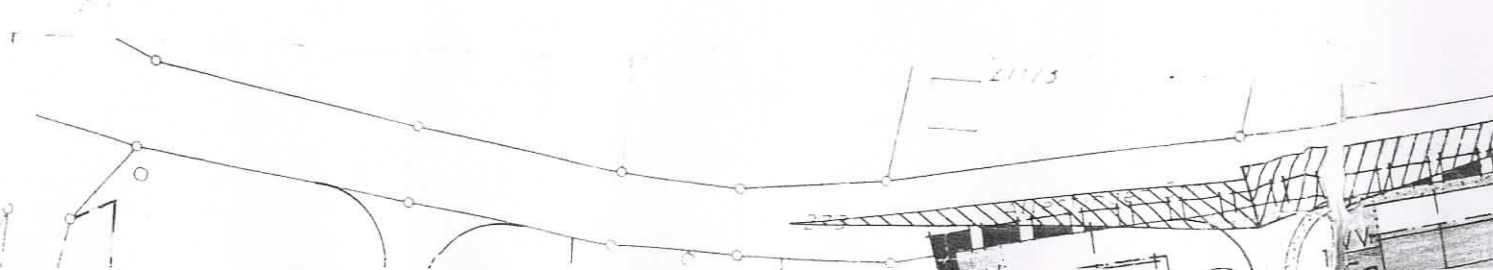
Die unzulässige Nutzung als Wohngebäude bezieht sich nicht auf Betriebsleiterwohnungen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, wenn diese einem Gewerbe- oder einem Gartenbaubetrieb gem. Ziffer 4 oder 6 dienen. Auf der Fl.-Nr. 241 (Parzelle 35) sind jedoch auch diese Arten von Wohnungen unzulässig.

ZONE 2

Zone 2 - Mischgebiet gem. § 6 II BauNVO

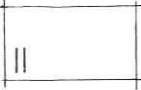

Unzulässig sind:

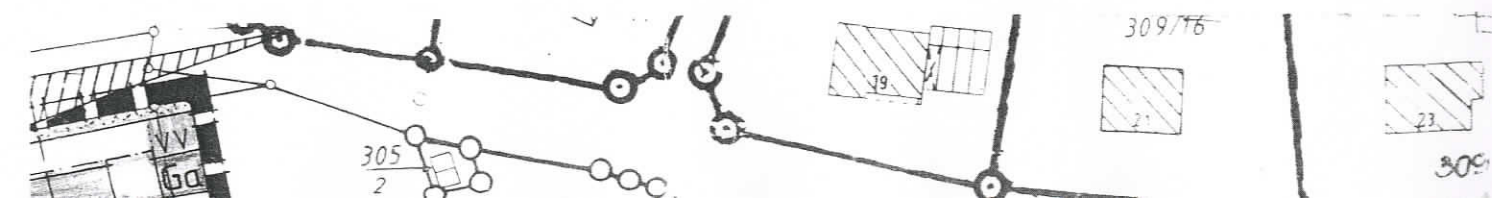
- Ziffer 4: sonstige Gewerbebetriebe
- Ziffer 6: Gartenbaubetriebe
- Ziffer 7: Tankstellen
- Ziffer 8: Vergnügungsstätten



2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschosflächenzahl werden Garagen und Nebengebäude vernachlässigt.


- 2.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:  
zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß  
(EG + OG), zulässig Erdgeschoß und  
ausgebautes Dachgeschoß (EG + DG):
- 2.2 0.25 wird festgesetzt als höchstzulässige  
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 BauNVO)  
für die Parzellen 3-6, 8, 9, 14-18, 23,  
24, 27-33 und 35
- 0.40 wird festgesetzt als höchstzulässige  
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 BauNVO)  
für die Parzellen 1, 2, 7, 10-13, 19-22,  
25, 26 und 34 (Gärtnerei)
- 2.3 0.50 wird festgesetzt als höchstzulässige  
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 17 BauNVO)  
für die Parzellen 3-6, 8, 9, 14-18, 23,  
24, 27-33 und 35
- 0.80 wird festgesetzt als höchstzulässige  
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 17 BauNVO)  
für die Parzellen 1, 2, 7, 10-13, 19-22,  
25, 26 und 34 (Gärtnerei)
- 2.4 Pro Wohngebäude sind maximal drei, bei  
Doppelhaushälften zwei Wohnungen  
zulässig.
- 2.5  zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser




3. Bauweise, Faulinien, Baugrenzen

3.1 0 offene Bauweise

3.2  Baugrenzen


3.3  Grenzen für Zonen unterschiedlicher Nutzung bzw. (WA zu MI bzw. Zone 1 zu 2)

4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Begrenzungslinie für die Ausbaubreite und Maßangabe für die Breite

4.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege

5. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

5.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

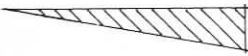
5.2  Hauptfirstrichtung


5.3 SD Satteldach

5.4  Garagen mit Angabe der Einfahrt


5.5  öffentliche Grünfläche

5.6  private Grünfläche

5.7  Sichtdreiecke

5.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


6.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

6.2  Starkstromleitung als Erdkabel

7. Kartenzeichen auf bayerischen Flurkarten

7.1  Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

7.2  Wohngebäude bestehend

7.3  Wirtschafts- u. gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)

7.4  abgemerkter Weg

7.5  Flurstücksnummern

7.6  Baumsturzzone (Umgrenzung)

H 1777 8

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN8. Festsetzungen nach § 9 BauGB zu

- 8.1 Bauweise : offen
- 8.2 Grundstücksgröße: mind. 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern, bei Doppelhaushälften pro Haus mind. 350 m<sup>2</sup>,
- 8.3 Stellplätze : Je Einfamilienhaus sind mind. 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

## 9.1 Allgemeine Festsetzungen für alle Gebäude im Bebauungsgebiet

- 9.1.1 Baukörper : Die Häuser sind im Grundriß als Rechteck oder genicktes Rechteck im Verhältnis von mind. 1.25 : 1 auszubilden. Die Firstrichtung verläuft wie im Plan eingetragen parallel zur Längsachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung für den Baukörper aus zwei Häusern.

Die Gebäudetiefe der Einzelhäuser soll maximal 10.00 m, die der Doppelhäuser maximal 12.00 m betragen.

Wintergärten in schlichter Form, vorzugsweise mit Pultdach, sind erwünscht. Erker sind nicht zulässig.

- 9.1.2 Fassade : Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Sie ist entweder als klar gegliederte Putzfassade oder ganz oder teilweise holzverkleidet auszuführen. Fenster sollen möglichst ähnliche Proportionen aufweisen. Ortsübliche Stilelemente wie (nicht angeschraubte) Fensterläden, Vordächer, Anbauten in klarer, einfacher Gestalt sind erwünscht. Putze sind glatt, verrieben oder geschlämmt auszuführen. Die Oberfläche darf nicht übermäßig und gewollt strukturiert sein (keine "Beulen- oder Löffelputze"). Traditionelle Putzgliederungen wie Lisenen, Fensterumrandungen und Linienstrukturen sind erwünscht.

- 9.1.3 Fenster und Türen : sollen möglichst in Holzkonstruktion ausgeführt werden und mit Sprossen unterteilt sein.

- 9.1.4 Balkone : sollen einfache Umwehrungen aus Holz oder Metall erhalten, Betonbrüstungen oder Umwehrungen sind unzulässig. Balkone, durchlaufend über die gesamte Gebäudelänge sind unzulässig. Balkone sollen möglichst nicht lang und schmal, sondern kurz und tief, also gut nutzbar ausgebildet werden. Auskragende Betonplatten als Balkonboden sind zu vermeiden.
- 9.1.5 Farbgebung : Putzflächen müssen weiß, oder hell getönt ausgeführt werden. Holzflächen in schwarz oder dunkelbraun sind unzulässig.
- 9.1.6 Bepflanzung : Bepflanzungshilfen zur Fassadenbegrünung wie Rankgerüste, aus Latten oder Schnüren und Spaliere sind erwünscht.
- 9.1.7 Dacheindeckung: Zulässig ist die Dacheindeckung in ziegel-naturroter Farbe. Möglichst sind Pfannen- oder Falzziegel zu verwenden. Bei Dachneigung bis zu 28° sind begrünte Dächer zulässig.
- 9.1.8 Ortgang/Traufe: Der Dachüberstand an der Traufe (Längs-seite) darf - im Dachverlauf gemessen einschließlich Dachrinne max. 1.10 m, am Ortgang (Giebel) max. 1.00 m betragen. Bei Balkonen auf der Giebelseite darf der Dachüberstand max. 2.80 m betra-gen. In diesem Fall sind die Pfetten und der Balkon mit Säulen abzustützen.
- 9.1.9 Sockel : Sockel dürfen außen optisch nicht in Erscheinung treten. Kellerfenster dürfen nicht über OK Gelände reichen.
- 9.1.10 Zwerchgiebel : Zwerchgiebel sind zulässig in Hausmitte zur Betonung besonderer Bauteile oder Räume (z.B. Treppenhaus, Südanbau, etc.). Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches münden.
- 9.1.12 Solaranlagen : Anlagen zur Nutzung der Solarenergie für Wassererwärmung wie auch Stromerzeugung sind sowohl auf dem Dach als auch an der Fassade zulässig und erwünscht.
- 9.1.13 Baumsturzschutz: Eine Teilfläche der Parzelle 8 und 9 sowie die Parzelle 35 liegen im Baumsturzbereich des angrenzenden Waldes. In dieser Zone dürfen keine Bauteile liegen welche Wohnzwecken dienen. Zusätzlich ist die Haftung des Wald-besitzers gegenüber dem Bauwerber durch eine Verzichtserklärung auszuschliessen.

## 9.2 Hauptgebäude/Typen:

## 9.2.1 Nachfolgende Gebäudetypen sind zulässig:

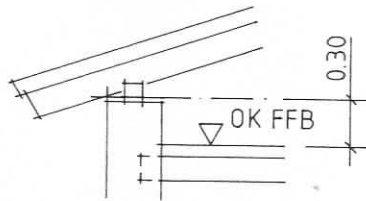
- a) Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- c) Grundstück Flur-Nr. 241 Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.

zu a) und c):

Dachform : Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung oder Satteldach aus zwei gegeneinander gelehnten Pultdachflächen mit Höhenversatz am First von max. 1.20 m. Krüppelwalm ist nicht zulässig.

Dachneigung:  $18^\circ - 28^\circ$ 

Kniestock : unzulässig, erlaubt ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 30 cm von OK fertigem Fußboden (FFB) bis Unterkante Dachkonstruktion (Sparren):



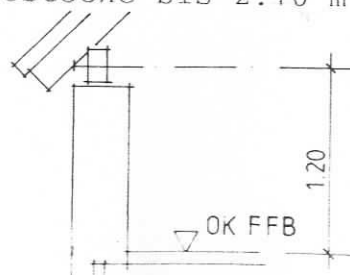
Dachgauben : unzulässig

Wandhöhe : Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von Oberkante des natürlichen oder des von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländes bis Unterkante Dachkonstruktion darf max. 6.00 m betragen. Für c) wird dieses Höhenmaß auf der Talseite genommen.

zu b) Dachform : Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung. Krüppelwalm ist nicht zulässig.

Dachneigung:  $28^\circ - 45^\circ$ 

Kniestock : zulässig bis max. 1.20 m von Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) bis Unterkante Dachkonstruktion (Sparren). Bei Dachrücksprüngen hinter die Haupttrauflinie bei max. 1/3 der Gebäudelänge sind höhere Kniestöcke bis 2.10 m zulässig.





Wandhöhe : Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von OK des natürlichen Geländes oder von der Kreisverwaltung festgesetztem Gelände bis UK Dachkonstruktion darf max. 4.50 m betragen.

Dachgauben : Zwei Gauben pro Dachseite sind zulässig. Sie sind als stehende Giebelgaube mit max. 2.00 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche auszubilden. Dabei ist auf einen möglichst großen Anteil des Fensters an der Vorderfront der Gaube zu achten. Liegende Fensterformate sind unzulässig. Die Gauben müssen untereinander gleich sein. Der Dachüberstand der Gauben an Ortgang und Traufe darf max. 0.40 m, der Abstand vom Ortgang des Hauptdaches muß mind. 2.50 m betragen.

### 9.3 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen sind bezüglich Bauvolumen dem Hauptgebäude untergeordnet. Die Gestaltfestsetzungen gelten sinngemäß wie für die Hauptgebäude. Die Stellung der Garagen ist innerhalb der Baulinie veränderbar.

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stellplatz mit 5.00 m Länge zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Diese Fläche darf nicht eingezäunt werden.

Nebengebäude gemäß Art. 69 (1), 1. dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

9.3.1 Dachform : Die Abschleppung des Hauptdaches über die angebaute Garage ist unzulässig.

Dachneigung : Die Dachneigung der Garage ist dieselbe wie beim Hauptgebäude. Bei begrünten Garagendächern sind Dachneigungen unabhängig vom Hauptdach ab 15° zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Dacheindeckung: Die Dächer sind entweder mit demselben Material wie am Hauptgebäude oder mit Begrünung zu versehen.

Grenzanbau : Direkt an die Grenze gebaute, erdgeschossige Garagen sind unabhängig von Firststrichung und Firsthöhe zulässig. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind diese einheitlich zu gestalten. Der Abstand der Garagen zur Grenze kann abweichend von der Abstandsregel nach BayBO mind. 2 m betragen.


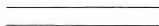
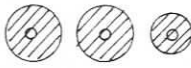
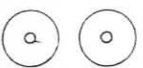

9.3.2 Müllbehälter : Die Müllbehälter sind von der Straße nicht einsehbar unterzubringen. Sichtbare Müllboxen aus Beton sind unzulässig. Platz für einen Müllbehälter ist vorzusehen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere dem benachbarten Gartenbaubetrieb können Emissionen und Geruchsbelästigungen stattfinden und sind zu tolerieren.
- 10.2 Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Versorgungsleitungen ohne besonderen Schutz mind. 2.50 m entfernt sein. Bei einer Entfernung von 2.50 bis 1.00 m sind Schutzmaßnahmen der Versorgungsleitungen erforderlich. Abstände unter 1.00 m sind unzulässig.
- 10.3 Bei offenen Feuerstellen in und an Gebäuden welche näher als 50 m zum Wald liegen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Funkenflug zu treffen.

11. Grünordnung

## 11.1 Zeichenerklärung

- 11.1.1  Öffentliche Grünfläche
- 11.1.2  private Grünfläche
- 11.1.3  zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 11.1.4  zu pflanzende Bäume und Sträucher  
(von der Pflanzstelle kann bis zu 2 m abgewichen werden)
- 11.1.5  geschlossene Pflanzfläche (Schutzbepflanzung intensive Durchgrünung usw.)

## 11.2 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Biotop- und Spiegelflächengestaltung zulässig. Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

## 11.3 Schutz von Wasser und Boden

## 11.3.1 Mutterboden/Humus

Der beliebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdünnung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Grundstück bzw. Baugebiets wieder einzubauen.

## 11.3.2 Wasserschutz

Gilt nur in Zone 2 des Mischgebiets (MI, Zone 2) und im allgemeinen Wohngebiet (WA): Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Regenwasser soll gefiltert und in einer Zisterne von ca. 6 m<sup>3</sup>/Gebäude Inhalt unterirdisch gesammelt und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

## 11.4 Verkehrsflächen

## 11.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die im Plan ausgewiesenen Erschließungsstraßen sind verkehrsberuhigt auszubauen. Als Straßenbelag für die Fahrfläche wird Asphaltbelag festgesetzt.

## 11.4.2 Mehrzweckstreifen

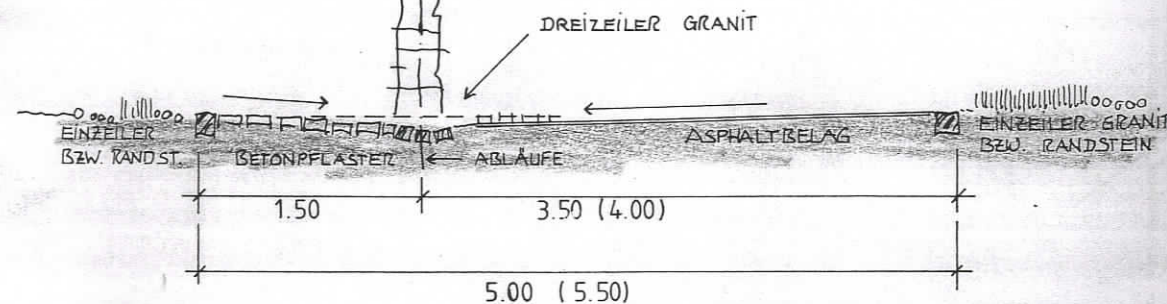
Der Mehrzweckstreifen ist mit Betonquaderpflaster zu befestigen. Die Ausstattung mit befahrbaren Baumscheiben ist vorzusehen.

## 11.4.3 Öffentliche Fußwege

Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszubilden. Als Eingangssituationen sind, berankte Torbögen aus Holz zu erstellen.

## 11.4.4 Straßenprofil

Das Straßenprofil soll folgendermaßen ausgebildet werden:



## 11.4.5 Stellflächen

Zur Befestigung von Stellflächen sind neben Schotterrasen nur Pflaster und Steine mit Grasfugen bzw. Natursteinpflaster zulässig. Die Parkplätze sind einzugrünen.

## 11.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Baumscheiben in der Mehrzweckfläche und teilweise in der Fahrfläche anzulegen.

### 11.5.1 Baumscheiben im Verkehrsbereich

Die Baumscheiben entlang der Erschließungsstraßen müssen einen Mindestdurchmesser von 2 m besitzen. Die Baumscheiben in den Wendeanlagen sind als offene Baumscheiben auszubilden und mit Rasensaat zu versehen. Abgedeckte Baumscheiben sind mit je einem Drainage-Gießring zu versehen und mindestens mit 60 cm Oberboden zu verfüllen. Der Stamm ist mit geeigneten Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

### 11.5.2 Bestandssicherung und Pflege vorh.\* Vegetationsstrukturen

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind sorgfältig zu sichern, zu schützen und zu entwickeln. Insbesondere das Biotop am südlichen Rand des Bebauungsgebietes ist während der Bauten durch geeignete Maßnahmen vor Betreten zu schützen.

### 11.5.3 Freiflächenpläne

Alle öffentlichen Grünflächen sind nach Bebauungsplan zu gestalten.

## 11.6 Private Frei- und Grünflächen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen. Ein Freiflächenplan soll Bestandteil der Bauantragsunterlagen sein.

### 11.6.1 Befestigte Flächen

Gehwege und Garagenvorplätze dürfen nicht wasserdicht versiegelt werden. Zulässig sind Natur- und Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen sowie Kiesmastix- oder Mineralbetonwege.

### 11.6.2 Baumpflanzungen

Auf je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.

### 11.6.3 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll möglichst naturnah mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Großkronige Bäume : Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Kastanie.

Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere.

Großsträucher : Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder

Kleinsträucher : Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Schneeball

Obstbäume, Rosen, Beerensträucher sowie Spalier- und Kletterpflanzen sind uneingeschränkt zulässig.

### 11.6.4 Unerwünschte Pflanzen (Negativliste)

Folgende Gehölzarten dürfen nicht gepflanzt werden:

Trauerweide, Zypressen- und Thujengewächse, Birken

### 11.7 Einfriedungen

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die berankt oder hinterpflanzt werden sollen.

Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune mit stehenden Holzplatten auszubilden. Die Höhe der Zaunfelder darf max. 90 cm von Oberkante Gelände betragen. Zaunsockel höher als 20 cm, sogenannte Jägerzäune sowie Gartentore aus Metall oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Blickdichte Zäune oder Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind unzulässig.

### 11.8 Grünzone als Schutzzone um die Gärtnerei

Die Fläche ist Bestandteil der jeweils angrenzenden Parzellen. Sie ist dicht mit heimischem Buschwerk und niedrigen Bäumen zu bepflanzen (Schutz vor Emissionen der Gärtnerei). Die Höhe des Bewuchses darf jedoch nicht über die Firsthöhe der Gewächshäuser (ca. 5 m) reichen.

11.9 Für das Grundstück Fl.Nr. 300 Gemarkung Tiefenbach (Gartenbau- betrieb - MI - Zone 1) wird ein Zu- und Abfahrverbot zur neuen Planstraße festgesetzt, um die an die Straße angrenzende Grünfläche zu erhalten und zu sichern.

#### Weitere Verfahrensvermerke:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 13 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind,
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung der Bebauungspläne sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung der Bebauungspläne oder ihrer Entwürfe unvollständig sind,
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Bebauungsplan nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Kraft gesetzt oder der mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 und 4 BauGB unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) oder an die in § 8 Abs. 4 BauGB bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind,
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist,
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von verfahrens- und Formvorschriften einschließlich des § 6 BauGB sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt,
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 BauGB verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.