

## A. SATZUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), erlässt die Gemeinde Tiefenbach folgende Satzung:

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Friedhof Tiefenbach“**

bestehend aus den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Das Flurstück mit der Flurnummer 51, sowie ein Teilbereich des Flurstücks mit der Flurnummer 55, beide Gemarkung Tiefenbach und ein Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 1383, ebenfalls Gemarkung Tiefenbach als Ausgleichsfläche bilden den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Planerischen Festsetzungen der Anlagen 6 und 7.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **Inkrafttreten:**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Tiefenbach, den **07. Juni 2022**

*Fürst*

Christian Fürst, 1. Bürgermeister



## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

##### Öffentliche Grünfläche Friedhof – Bestand

##### mit öffentlichen Parkplätzen, Aussegnungshalle, WC-Anlage und Urnenwand:

Der weitgehend bereits durch Hecken aus Bäumen und Sträuchern eingerahmte Bestandsfriedhof beinhaltet eine asphaltierte Zufahrt im Nordosten mit 45 teilversiegelten öffentlichen Parkplätzen, einen asphaltierten Hauptverbindungsweg im Osten und eine noch zu asphaltierende Zufahrt zum Grundstück mit der Flurnummer 52/2. Die versickerungsfähigen Grabfelder sind über Wege aus Granitkleinsteinpflaster erreichbar und mit Gehölzen auf Böschungen eingerahmt. Im Nordwesten befindet sich eine ca. 7m x 9m große überdachte Urnenwand. Der Friedhof soll künftig durch eine Aussegnungshalle mit WC-Anlage (incl. Behinderten-WC) im Bereich des bereits gepflasterten Vorplatzes im Osten, sowie durch eine Elektroladesäule für ein bis zwei Fahrzeuge im Bereich der Parkplätze ergänzt werden. Für die bestehende Urnenwand, als auch für die geplante Aussegnungshalle ist jeweils ein Baufenster festgesetzt. Bis auf die Erweiterung der Parkplätze um einen Behindertenstellplatz bleibt der Bestandsfriedhof darüber hinaus unverändert. Als anlagentypische Einrichtungen sind ein Kreuz als christliches Symbol, Grabsteine mit Betonfundamenten, Grabeinfassungen, Verweilplätze mit Sitzbänken, Wasserzapfstellen, Hinweistafeln und Einfriedungen aus Maschendrahtgeflecht, bzw. aus Holz bis 1,8m Höhe vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers auf der Zufahrt, auf den Parkplätzen und auf dem Vorplatz des Bestandsfriedhofes erfolgt über Abläufe zum Mischkanal in Richtung der Kläranlage im Grubmühlenweg. Die Ableitung des Schmutzwassers der geplanten WC-Anlage erfolgt ebenfalls über diesen Mischkanal. Das anfallende Regenwasser auf den Gehwegen und auf den Grabfeldern wird vor Ort versickert.

##### Öffentliche Grünfläche Friedhof - Erweiterung:

Zur Friedhofserweiterung wurden mehrere Bäume und Heckengehölze auf der Teilfläche der Flurnummer 51 bereits im Februar / März 2021 entfernt. Zwei vitale Bestandsbäume (Roteiche und Vogelkirsche) bleiben erhalten. Die durch die Bestandsanlage erreichbare Friedhofserweiterungsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als offene Vegetationsfläche gestaltet und durch 1,5m bis 2,3m breite teilversiegelte Wege erschlossen. Einzelne gepflasterte Verweilplätze mit Ruhebänken und Wasserzapfstellen ergänzen die Anlage. Es werden neben konventionellen Grabfeldern mit Einzel- und Familiengräbern auch Naturfriedhofsbereiche mit Urnenbestattung vorgesehen.

Als nutzungstypische Anlagen sind christliche Symbole (Kreuz, Licht-Stele), Grabsteine mit Betonfundamenten, Grabeinfassungen, Natursteine, Hinweistafeln und Einfriedungen aus Maschendrahtgeflecht, Metall-Stabgittermatten oder Holz zugelassen. Die entstehenden, relativ ebenen Grabfelder werden, wie bereits beim Bestandsfriedhof mit Gehölzen auf Böschungen eingerahmt.

Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erfolgt über oberirdische Mulden, bzw. unterirdische Sickeranlagen, bzw. über Verrieselung auf öffentlicher Grünfläche im Westen.



## 1.2. Grundfläche der Gebäude

Aussegnungshalle geplant: maximal 120m<sup>2</sup>, zulässig maximal 90m<sup>2</sup> geschlossene Nutzfläche und maximal 50m<sup>2</sup> überdachte Fläche

Urnenwand bestehend: maximal 70m<sup>2</sup> überdachte Fläche; geschlossenen Nutzfläche ist nicht zulässig

## 1.3. Höhe baulicher Anlagen

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Maximal zulässige Wandhöhen: 7.0m

## 1.4. Dachformen / Dachdeckungen

Zugelassene Dachformen:

Satteldach mit Dachneigung von 15° bis 30°,

Pultdach mit Dachneigung von maximal 15°,

Flachdach

Zugelassene Dachdeckungen:

Ziegel oder Betonpfannen,

Blechdeckung als Stehfalzdeckung aus stumpfem, nicht glänzendem Material,

Foliendach,

begrüntes Dach.

## 1.5. Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

## 1.6. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und nach unten auszurichten. Die maximal zulässige Höhe der Lichtpunkte beträgt 3,5m.

Zulässig sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin.

Eine nächtliche Beleuchtung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist unzulässig.

*Hinweis:*

*Eine Beleuchtung der Umgebung soll mit angepasster Ausschaltcharakteristik oder mittels Abblendvorrichtungen vermieden werden.*

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1. Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept

#### Öffentliche Grünfläche Friedhof - Bestand

Die Pflanz- und Rasenflächen sind zu erhalten und dauerhaft als solche zu pflegen.

Bei der Herstellung baulicher Anlagen (Aussegnungshalle mit WC-Anlage, Parkplatz und Einfriedungen) ist darauf zu achten, dass Bestandsbäume, insbesondere deren Stämme, Äste und Wurzelbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Unvermeidliche Baumfällungen und -rodungen sind durch Baumneupflanzungen gemäß

der Pflanzenliste (vgl. Ziffer 2.2.) an geeigneten Standorten im Geltungsbereich zu ersetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zum Schutz brütender Vögel sind Baumfällarbeiten gemäß Bundesnaturschutzgesetz im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zu fällende Bäume, die Baumhöhlen und/oder Spalten aufweisen sind vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Tieren (z.B. Fledermäuse, Bilche oder Hornissen) innerhalb der Quartiere zu untersuchen. Sollten sich die Tiere innerhalb der Höhlen oder Spalten von zu fällenden Bäumen befinden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur bis spätestens Mitte Februar unter besonderer Vorsicht entnommen werden. Muss ein Baum mit Baumhöhlen aus Sicherheitsgründen gefällt werden, sind vor Baumfällung pro Baum fünf Vogelnistkästen für Stare und fünf Fledermauskästen an hierfür geeignete Bäume in entsprechender Höhe anzubringen. Der Stamm des gefällten Baumes ist nach Fällung einige Tage ungestört liegen zu lassen.

Die randlichen Heckengehölze und die Gehölze auf den Böschungen sind zu erhalten. Sollten einzelne Sträucher entfernt werden müssen, sind diese durch standortgerechte freiwachsende Gehölze zu ersetzen.

Für die voll versiegelten Flächen der Aussegnungshalle sind nach Herstellung des Gebäudes ein Laubbaum I. Ordnung an der Einfahrt zu den Parkplätzen gemäß Pflanzenliste und jeweils fünf standortheimische freiwachsende Sträucher an geeigneten Standorten im Bestandsfriedhof zu pflanzen, gemäß ihrer natürlichen Wuchsform zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

*Hinweis:*

*Auf Grund des Anspruches an die Verkehrssicherungspflicht ist von der Gemeinde als Eigentümer der Fläche oder vom Bestattungsunternehmen als Erfüllungsgehilfe der Gemeinde Tiefenbach auf freigegebenen Friedhofsflächen ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen, der die Bäume auf dem Grundstück mindestens zweimal jährlich (je einmal im belaubten und einmal in unbelaubten Zustand), sowie zusätzlich nach markanten Wetterereignissen (Sturm, Nassschneefall, usw.) begutachtet, die Ergebnisse der Begutachtung protokolliert und die erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen gemeinsam mit der Gemeinde Tiefenbach in Auftrag gibt.*

#### Öffentliche Grünfläche Friedhof - Erweiterung

Die Friedhofs-Erweiterungsfläche ist mit freiwachsenden, standortgerechten heimischen, autochthonen Laubbäumen I. oder II. Ordnung aus der Pflanzenliste (vgl. Ziffer 2.2.) zur freien Landschaft hin einzugrünen.

Die vorhandene Vogelkirsche und die vorhandene Roteiche im Südosten sind unter Wahrung der Verkehrssicherheit dauerhaft zu erhalten. Bei Entfernung ist unverzüglich ein Ersatzbaum I. Ordnung gemäß der Pflanzenliste (vgl. Ziffer 2.2.) zu pflanzen.

Pro angefangene 200m<sup>2</sup> Friedhofsfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung als 3x-verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang in 1m Höhe von 14-16cm zu pflanzen. Hiermit sind auch die bereits gefällten Gehölze (davon ca. 6 Bäume) im Osten abgegolten.



Pro gefälltten Baum im Erweiterungsbereich sind jeweils drei Vogelnistkästen für Stare und drei Fledermauskästen an hierfür geeignete Bäume in entsprechender Höhe anzubringen.

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Bestandsbäume, insbesondere deren Stämme, Äste und Wurzelbereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Eine Baumsicherung im Umfang der Kronentraufe ist vor den Bauarbeiten bei jedem Baum anzubringen und während der Bauarbeiten zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenzen ist eine durchgehende, mindestens zweireihige Hecke aus freiwachsenden, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

Entstehende Böschungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit freiwachsenden standortgerechten Hecken-Laubgehölzen zu bepflanzen.

Alle Bäume und Heckengehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

*Hinweise:*

*Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:*

<i>bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2m Wuchshöhe</i>	<i>mindestens 0,5m</i>
<i>über 2m Wuchshöhe</i>	<i>mindestens 2,0m</i>
<i>bei Baumpflanzungen</i>	<i>mindestens 4,0m.</i>

Die Grabfelder sind zwischen den Gräbern als Rasen- oder Wiesenfläche dauerhaft zu bewirtschaften.

Das Mähgut ist nach jedem Mähgang zu entfernen.

## 2.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Gehölzrahmenpflanzungen sind überwiegend mit Pflanzware der Herkunftsregion „3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ auszuführen.

Für Baumpflanzungen in der Gehölzrahmenpflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Quercus robur	Gemeine Eiche
Carpinus betulus	Weißbuche		

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16 cm, beim Obst ausschließlich alte, standortheimische Sorten

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz	Prunus avium	Vogelkirsche
Pflaume	Obstgehölz	Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Acer campestre	Feld-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke

### **2.3. Flächenversiegelung und Geländemodellierung**

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Alle befestigten Beläge für Parkplätze, Plätze und Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu erhalten, bzw. herzustellen, z.B. aus wassergebundener Decke oder aus Pflaster/Platten mit wasserdurchlässiger Fuge und ungebundenem Oberbau.

Die Baustellenzufahrt ist vollständig rückzubauen, Verdichtungen sind aufzubrechen, Oberboden ist wieder anzudecken und Vegetationsflächen sind wieder herzustellen.

#### Öffentliche Grünfläche Friedhof - Erweiterung

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist in offenen Mulden, Rigolen oder Sickersträngen, bzw. Sickerschächten zurückzuhalten und zu versickern. Überschüssiges Regenwasser darf auf die westlich gelegene öffentliche Wiesenfläche abgeleitet und dort versickert, bzw. verrieselt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von bis zu 2,0m ab dem Urgelände zulässig.

Böschungsober- und -unterkanten sind auszurunden.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder trocken aufgesetzten Findlingsmauern mit einer maximalen Höhe von 1,3m zulässig.

### **2.4. Einfriedungen**

Der Bestandsfriedhof und der Erweiterungsbereich sind dauerhaft einzufrieden.

Neu zu errichtende Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Stabgittermattenzaun bis 1,8m Höhe ohne befestigte Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig.

Der Grenzbereich zum Privatanwesen im Osten (Flurnummer 52/7 der Gemarkung Tiefenbach) kann mit einer Einfriedungshöhe bis zu einer Höhe von maximal 2,0m abgegrenzt werden. Hier sind auch blickdichte Einfriedungen aus Holz zugelassen.

### **2.5. Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan**

Dem Bebauungsplan wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf dem östlichen Teilstück des Grundstücks mit den Flurnummern 1383 der Gemarkung Tiefenbach erfolgt der notwendige Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen.



## 2.6. Ziele und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Folgende Ziele sind von der Gemeinde Tiefenbach verbindlich anzustreben und folgende Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde Tiefenbach durchzuführen, bzw. zu beauftragen:

Flächen- Bezeichnung	Flächen- größe	Anerken- nungs- faktor	Zielzustand und Ausgleichsmaßnahmen
<p><b><u>Ausgleichs- fläche</u></b> Öffentliche Fläche, ca. 5- jährige Wiesenbrache um nicht befestigtem Wassergraben, teilweise gesäumt von ca. 20-30-jährigen Weiden und Schwarzerlen (östliche Teilfläche der FINr. 1383, Gemarkung Tiefenbach)</p>	ca. 895m <sup>2</sup>	0,84 (Abzug Aner- kennung von 16% bedingt durch die bereits vor- handenen Ufer- gehölze)	<p><u>Zielstruktur:</u> artenreiche Hochstaudenflur mit mäandrierendem Wassergraben und Ufergehölzen <u>Maßnahmen:</u> Die Wiesenbrache ist zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Wiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbringen von ca. 20m<sup>2</sup> Grassoden zu je ca. 1m<sup>2</sup> als Initialpflanzung zur Erreichung des Zielzustandes. Grassoden müssen aus einer geeigneten Fläche mit z.B. Mädesüß, Gilbweiderich, Blutweiderich, Arznei-Baldrian stammen. Die Auswahl der Herkunftsflächen und Zeitpunkt der Umsetzung hat in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. und der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.</li> <li>- Flächenpflege: Mahd alle 2-3 Jahre auf der Hälfte der Fläche ab dem 15.09. Nach 2-3 Jahren wiederum die Mahd der anderen Hälfte der Fläche, usw. Damit soll ein ausreichender Rückzugsraum im Mahdjahr erhalten bleiben. Das Mähgut ist abzufahren.</li> <li>- Jegliche Düngung, Umbruch, sowie jede Herbizid- oder Pestizidbehandlung sind untersagt.</li> <li>- Die vorhandenen Ufergehölze entlang des Wassergrabens und der unverbaute Wassergraben selbst sind dauerhaft als solche zu erhalten.</li> </ul> <p>Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Gemeinde Tiefenbach. (Der westliche Teil des Grundstücks ist mit einer Größe von 2.500m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan GE Lohhof bereits zugeordnet worden.)</p>
<b>Anerkannte Ausgleichs- fläche</b>	ca. 895m <sup>2</sup>	x 0,84 =	ca. 752m <sup>2</sup> - notwendig lt. Berechnung: 746m <sup>2</sup> . Ausgleichsbedarf ist gedeckt.

## 2.7. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.