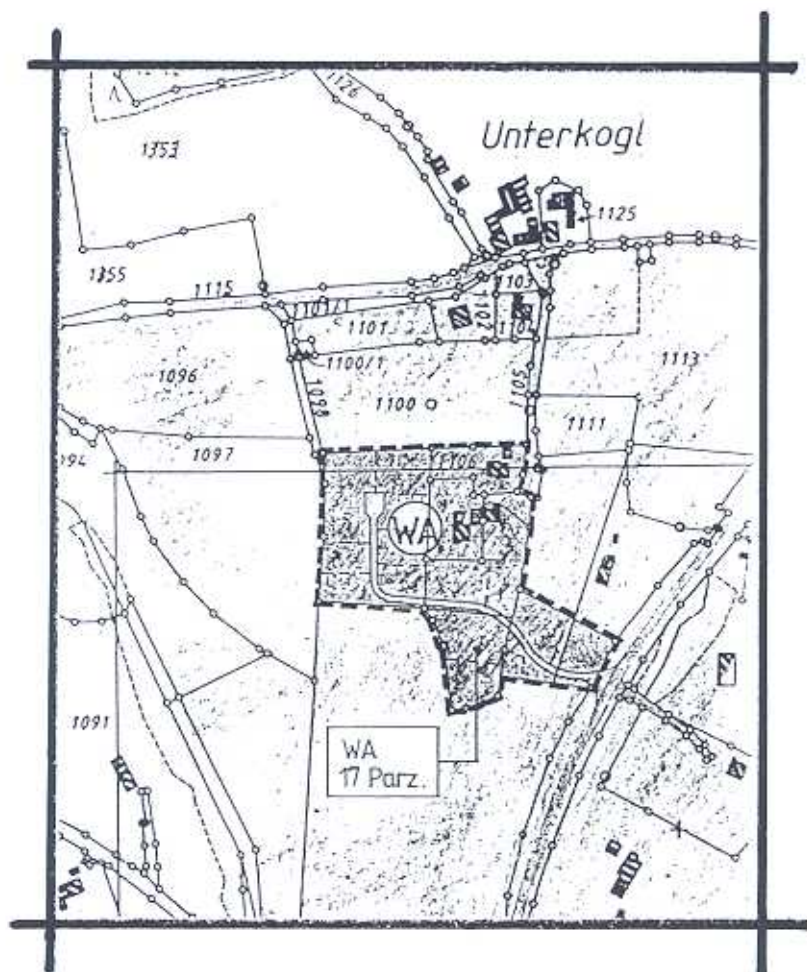
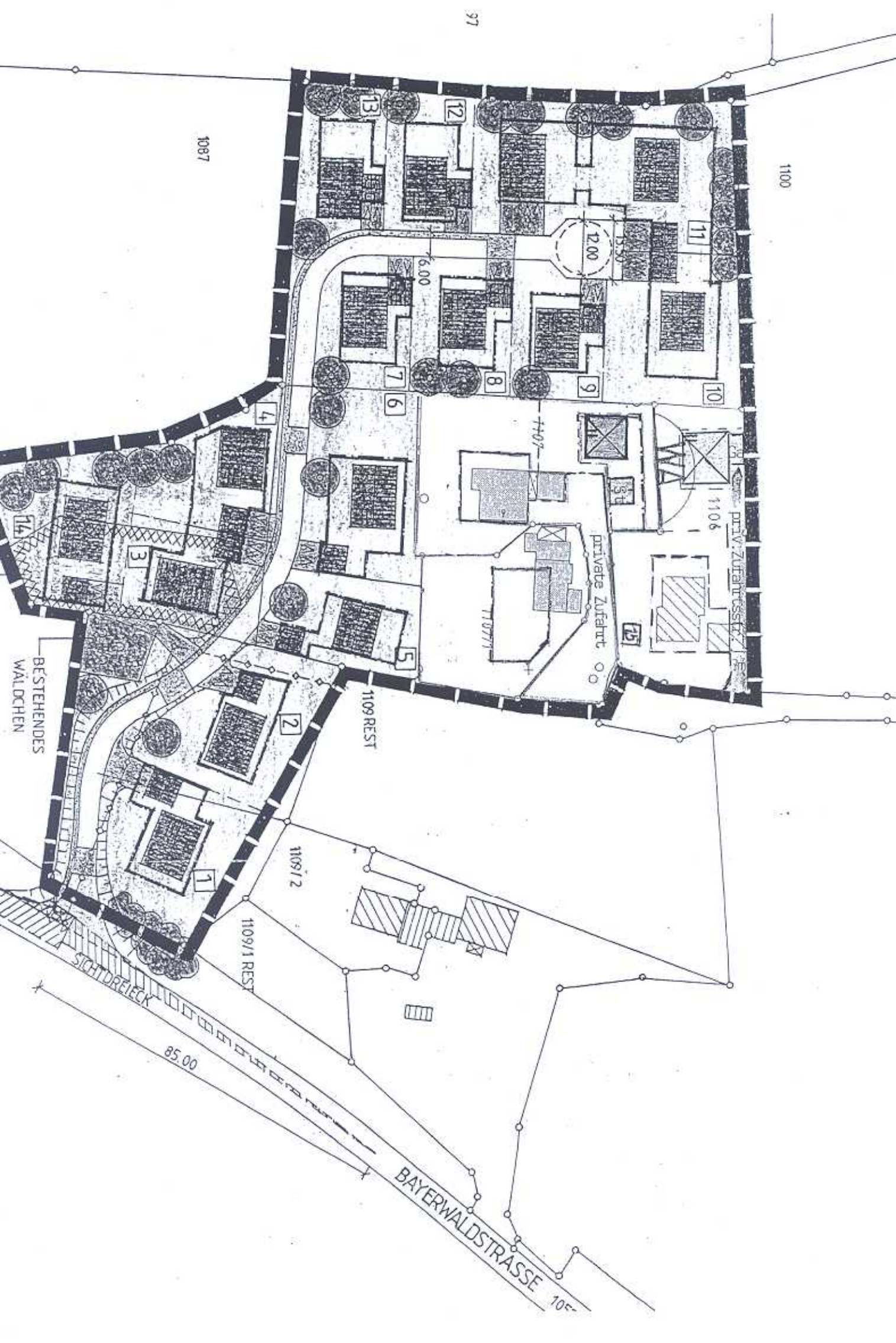


BEBAUUNGSPLAN OBERKOGL - OST  
GEMEINDE TIEFENBACH





1087

1100

BESTEHENDES  
WALDCHEN

SICHTDREIECK

85.00

BAYERWALDSTRASSE  
10.50

1109 REST

1108/12

1109/1 REST

private Zufahrt

1108

priv. Zufahrt

1107/1

7.00

6.00

12.00

A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

WA

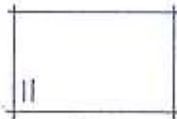
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl 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 1-17

2.3 0.50

wird festgesetzt als höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 17 BauNVO) für die Parzellen 1-17

2.4

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.5



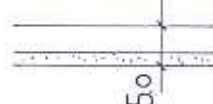
zulässig sind Einzelhäuser

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.1 0 offene Bauweise

3.2  Baugrenzen



## 4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Begrenzungslinie für die Ausbaubreite und Maßangabe für die Breite4.2  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 (eine Änderung kann durch die Gemeinde erfolgen)



5.3 SD Satteldach

5.4  Garagen mit Angabe der Einfahrt5.5  öffentliche Grünfläche5.6  private Grünfläche5.7  Sichtdreiecke5.8  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  Vorhandene Kanaltrasse

## 7. Kartenzeichen auf bayerischen Flurkarten

7.1  Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen7.2  Wohngebäude bestehend7.3  Wirtschafts- u. gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)7.4  abgemarker Weg7.5  Flurstücksnummern

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

8. Festsetzungen nach § 9 BauGB zu
- 8.1 Bauweise : offen
- 8.2 Grundstücksgröße : mind. 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern
- 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. Für eventuelle Änderungen der Firstrichtung genügt die Zustimmung der Gemeinde.
- 9.1.2 Ortgang/Traufe : Die Dachüberstände an der Traufe (Längsseite) darf - im Dachverlauf gemessen einschließlich Dachrinne max. 1.10 m, am Ortgang (Giebel) max. 1.00 m betragen. Bei höhenverstzten Pultdächern ist der Dachüberstand an der Traufe und Pultfirst auf 0.70 m, am Ortgang auf 0.50 m zu beschränken. Bei Balkonen auf der Giebelseite darf der Dachüberstand max. 2.80 m betragen. In diesem Fall sind die Pfetten und der Balkon mit Säulen abzustützen.
- 9.1.3 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. 40 cm unter dem First des Hauptdaches münden.
- 9.1.4 Baumsturzschutz: Teilflächen der Parzelle 3 und 14 liegen im Baumsturzberreich des angrenzenden Waldstückes. In dieser Zone liegende Gebäude zu Wohnzwecken sind unter Beachtung einer sogenannten Baumsturzstatik z. B. mit verstärkten Dachstühlen zu errichten.

Zusätzlich ist die Haftung des Waldbesitzers 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) 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. Gemessen wird der Höhenversatz in der Flucht der senkrechten Wand von Oberkante der tieferliegenden bis Oberkante der höherliegenden Dachfläche.  
Die Wandfläche des Höhenversatzes muß mit demselben Material wie die sonstigen Fassadenflächen (z.B. Putz, Holz) ausgeführt werden. Blechteile sind untergeordnet zu verwenden  
Krüppelwalm ist generell unzulässig.

Dachneigung: 16° - 36°

Kniestock : unzulässig, erlaubt ist ein konstruktiver Dachfuß bis zu Ausnutzung der maximalen Wandhöhe.

Dachgauben : Zwei Dachgauben pro Dachseite sind zulässig ab einer Dachneigung von 30.  
Sie sind als stehende Giebelgauben mit max. 1.50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche auszubilden.  
Sonstige Gestaltung der Gauben wie unter b)/Dachgauben beschrieben.

Wandhöhe : Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von Oberkante des natürlichen oder des von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländes bis Oberkante Dachkonstruktion darf max. 6.50 m betragen. Für c) wird dieses Höhenmaß auf der Talseite genommen.

zu b)

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

Dachneigung: 26° - 45°

- 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 Oberkante Dachkonstruktion darf max. 4,60 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.  
Die Gauben müssen untereinander gleich sein. Der Dachüberstand der Gauben an Ortsgang und Traufe darf max. 0.40 m, der Abstand vom Ortsgang des Hauptdaches muß mind. 2.50 m betragen.

### 9.3 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen sind bezüglich Bauvolumen dem Hauptgebäude unterzuordnen. 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 5.50 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.

- 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 Firstrichtung 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. 1 m betragen.

Müllbehälter : Die Müllbehälter sind von der Straße nicht einsehbar unterzubringen. Sichtbare Müllboxen aus Beton sind unzulässig. Platz für mind. 3 Müllbehälter ist vorzusehen.

## 10. Nachrichtliche Übernahmen






- 10.1 Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieben und dazugehörigen Flurflächen können Emissionen und Geruchsbelästigungen stattfinden und sind zu tolerieren.
- 10.2 Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Versorgungsleitungen, insbesondere Erdkabeln 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 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln. Bei allen mit Erdarbeiten im Baugebiet soll das OBAG-Regionalzentrum Eging am See (Tel. 08544-981-0) verständigt werden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der BG Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Weitere Aukünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

- 10.4 Bei offenen Feuerstellen in und an Gebäuden welche näher als 50 m zu Waldteilen 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.

Der Geländeverlauf des Ist- und Sollzustandes ist in den Schnitten und Ansichten des Bauantrags für die Gebäudefluchten und Grundstücksgrenzen anzugeben.

## 11.3 Schutz von Wasser und Boden

### 11.3.1 Wasserschutz

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 Straße

Die öffentlichen Erschliessungsstrassen sollen folgendermaßen ausgebildet werden:

Gesamte Stassenbreite: 6,00 m  
davon 1,00 m Gehsteig, gepflastert,  
mit Hochbord von der Strasse getrennt,  
restliche Fahrbahnbreite 5,00 m

### 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.

## 11.6 Private Frei- und Grünflächen

### 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 Mineralbetonbelag.

### 11.6.2 Pflanzungen

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

Bei grenznahen Pflanzungen sind die Bestimmungen der §§ 47 bis 52 des Ausführungsgesetzes des bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu beachten.

### 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, Birken, Zypressen- und Thujengewächse

## 11.7 Einfriedungen

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

Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune mit stehenden Holzlatten 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.

# DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan „Oberkogel-Ost“, Gemeinde Tiefenbach

## Inhalt der Änderung:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Oberkogel-Ost werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

Hinter der Textziffer 9.1.4 wird folgende Festsetzung eingefügt:

„9.1.5 Dachdeckung: Zulässig sind harte Deckungen in gedeckten Farben (ziegelrot, braun, anthrazit usw.)“

Die Textziffer 9.2 wird wie folgt neu gefaßt:

„9.2 Hauptgebäude / Typen

9.2.1 Nachfolgende Gebäudetypen sind zulässig

- a) Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- c) Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

zu a) und c):

Dachformen: \*Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung  
\*Walmdach mit gleichen Neigungen der Hauptdachflächen  
\*Satteldach aus zwei gegeneinandergelehnten Pultdachflächen mit Höhenversatz am First von max. 1,20 m. Gemessen wird der Höhenversatz in der Flucht der senkrechten Wand von Oberkante der tieferliegenden bis Oberkante der höherliegenden Dachfläche. Die Wandfläche des Höhenversatzes muß mit demselben Material wie die sonstigen Fassadenflächen (z.B. Putz, Holz) ausgeführt werden. Blechteile sind untergeordnet zu verwenden.  
\*Satteldach mit Krüppelwalm, jedoch erst ab einer Dachneigung von 30 Grad. Der Krüppelwalm darf maximal 1/3 der Giebelhöhe aufweisen.

Dachneigung: 16° - 36° ( bei Krüppelwalm ab 30° )

Kniestock : unzulässig, erlaubt ist ein konstruktiver Dachfuß bis zur Ausnutzung der maximalen Wandhöhe

Dachgauben: Zwei Dachgauben pro Dachseite sind zulässig ab einer Dachneigung von 30° . Sie sind als stehende Giebelgaube mit max. 1,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche auszubilden. Sonstige Gestaltung der Gauben wie unter b)/Dachgauben beschrieben.

**Wandhöhe** : Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von Oberkante des natürlichen oder des von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländes bis Oberkante Dachkonstruktion darf max. 6,50 m betragen. Für c) wird dieses Höhenmaß auf der Talseite genommen.

zu b)

**Dachform** : \*Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung  
\*Satteldach mit Krüppelwalm, jedoch erst ab einer Dachneigung von  $30^\circ$ . Der Krüppelwalm darf maximal  $1/3$  der Giebelhöhe aufweisen.

**Dachneigung** :  $26^\circ - 45^\circ$

**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 Oberkante Dachkonstruktion darf max. 4,60 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. 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. „