

Bebauungsplan M 1:1000

Bäckerreut - Unterjacking

Aufsteller : Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94 113 Tiefenbach

Aufstellungsort: Bäckerreut-Unterjacking
Fl.-Nr. 637 u. Teilfl. aus Fl.-Nr.
636, 634, 641 und 642

Eigentümer : Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787



Ort/Datum : Tittling/Muth, 05.10.98

Geändert : 11.01.1999
09.06.1999

ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER
Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787 - Fax: 12 13

W. Neumeier



I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

bei Errichtung von Doppelhäusern je ein Doppelhaus mit 1 Wohnung = 2 WE.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Obergeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Dachgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 650 qm

3.2 Bei Doppelhausgrundstücken 325 qm

4.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen.

Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

5.0 Firstrichtung:

Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden, soweit nicht aus besonderen Gründen zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Breite und Länge muß bei allen Bauvorhaben mind. 1:1,2 betragen.

6.0 Einfriedung:

Vorgärten zur Straße orientiert, sollten nicht eingefriedet werden, falls doch ist nachfolgende Festsetzung gültig.

Art und Ausführung :

straßenseitige Begrenzung:

Senkrechter Holzlattenzaun.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaun-

pfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante, od.

Zaunfelder zwischen Zaunpfosten, Zaunpfosten

0.10 m höher als Zaunoberkante.

Eine Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.

Pfeiler nur beim Eingangs und Einfahrtstor zulässig,

max. 1.00 m breit und 0.40 m tief. Nicht höher wie

Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelab-

deckung od. aus Sichtbeton bzw. Granitpfeiler.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müll-

behälter, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in

Material und Konstruktion anzupassen.

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun mit

Heckenhinterpflanzung. Pfosten aus Rohr- od.

Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün

od. graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem

Drahtgeflecht. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe

zu halten.

Höhe des Zaunes:	über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.10 m. Die Höhe der seitlichen oder rückwärtigen Zäune soll, abweichend von der BayBO, max. 1,50 m betragen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedigungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.
Geländeänderung:	sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.
Stützmauern :	sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1.10 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Betonsockel jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.
Besondere Festlegungen:	Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

7.0 Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über ein Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von mind. 5.00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1.00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (4) BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8.0 m, i.M. max. 3.0 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 qm Nutzfläche.

Fertigteilegaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, mit Giebelstellung zur Grenze.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe
Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß- (U+I)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände
Typ B - Erdgeschoß und Obergeschoß (E+I)

oder

Typ C - Erdgeschoß und Dachgeschoß (E+DG)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen)

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A
zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A) = U+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.75 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dach- fläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerggabel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	bergseits ab bestehendem Gelände max. 4.25 m, talseits ab bestehendem Gelände max. 6.50 m. (best. Gelände ist gleich Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ B
zulässig zwei Vollgeschoße:

Erdgeschoß und Obergeschoß (Typ B) = E+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.50 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dach- fläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgiebel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 6.50 m. (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ C

zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C) = (E+DG)

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	25 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	zulässig bis 1.25 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette, ausnahmsweise bis 1.50 m Höhe, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer od. Anbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschoßfassade.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben.

		Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muß mind. 2.0 m betragen.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Traufhöhe	:	ab bestehendem Gelände max. 4.75 (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.
(Ausnahme gem. 11.2 -Abstand Garagen zur Grundstücksgrenze-)

10.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnungsplan)

10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen.“ Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.

10.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

10.3 „Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.“:

Bäume : Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

Gehölze : Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.

10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

10.5 Westlich der Parzelle 7 zwischen Wendehammer und Planstraße wird eine öffentliche Grünfläche (Dorfplatz mit Dorfbaum) festgesetzt.

11.0 Besondere Festsetzungen:

11.1 Für die Parz. 16,17 u. 18 gilt folgende Festsetzung:
(liegen innerhalb der Baumfallgrenze von 25 m)

- Massivgebäude, Decke über Aufenthaltsräume als Massivdecke, d.h. bei Ausbau des Dachgeschoßes ist ein sog. Stb.-Sargdeckel als oberer Abschluß herzustellen, od. ein Holzdachstuhl in verstärkter Ausführung nach entspr. stat. Berechnung (gegen Baumdurchschlag)

11.2 Stellung der Garagen zur Nachbar-Grundstücksgrenze:

Aufgrund der Hanglage kann auch ein Grenzabstand von exakt 1.50 m gewählt werden, falls der 3.0 m Abstand od. eine Grenzbebauung wg. der Regelung der BayBO nicht möglich ist.

11.3 Lärmschutzmaßnahmen (Immisionsschutz)

Bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 12 u. 13 sind an der N-W-Seite wg. der anliegenden Kreisstraße PA 1 Schallschutzfenster gefordert. (VDI-Richtlinien VDI 2719)

Schlafräume sollen hier nicht nach Nordwesten orientiert sein.

Die Dachhaut bei den vorgenannten Parzellen ist bzgl. des Schallschutzes nach DIN 4109 auszuführen.

Entlang der Kreisstraße PA 1 wird ein Lärmschutzwall festgesetzt (gem. beil. Schema-Skizze) Erdwall 1.5 m und Holzwand 1.5 m (gesamt 3.0 m Höhe). Bei den Anschlüssen des Walles und im Einmündungsbereich der neuen Zufahrtsstraße ist eine abgewinkelte Form auszuführen. (gem. Lageplan M 1:1000)

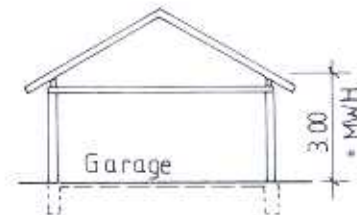
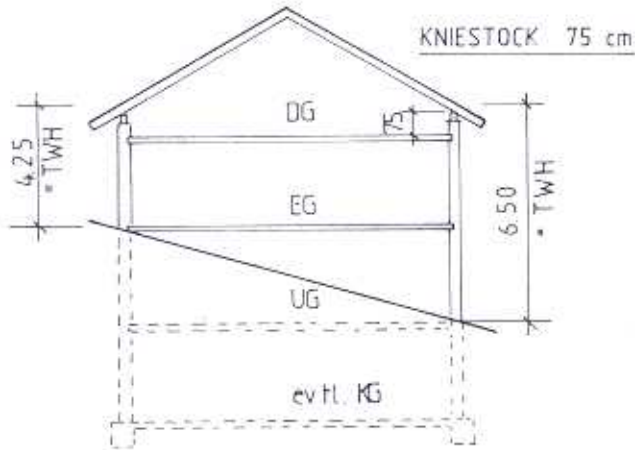
Die Lärmschutzwand ist beidseits im Bereich des Erdwalles mittels dichter Gebüsch- und Baumbepflanzung einzugrünen.

SCHEMA - SCHNITTE

o. Masstab

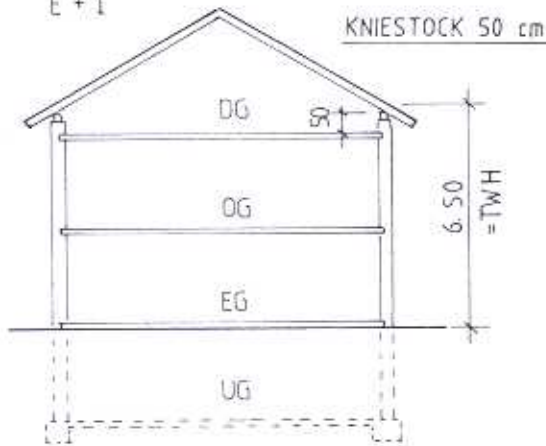
TYP "A"

U + I



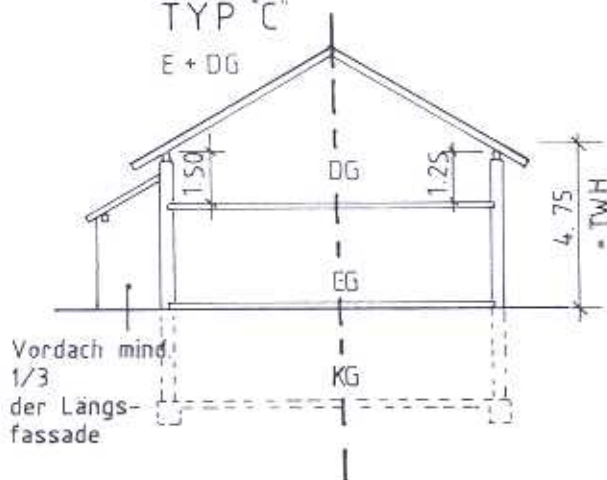
TYP "B"

E + I



TYP "C"

E + DG



KNIESTOCK 1.25 m (1.50 m nur mit Vordächern, Anbauten od. Wintergärten bei den Längsseiten über mind. 1/3 der Längsfassade und vom Hauptdach abgesetzt, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschoßfassade.)

ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213

