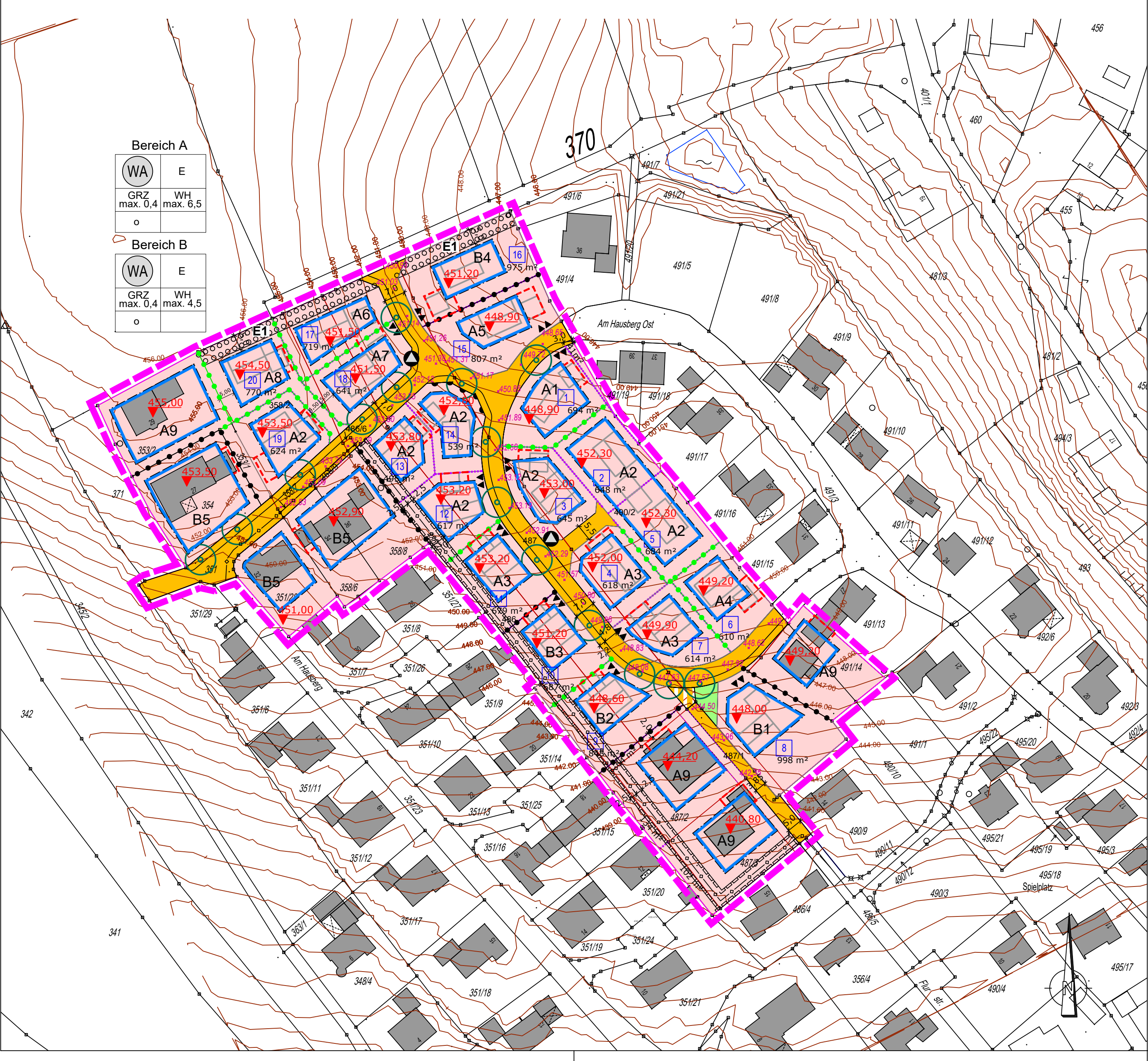


Bebauungsplan "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Änderungen
rechtskräftige Fassung
M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Präambel

Die Gemeinde Untertiefurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des
Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. §
13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 01.02.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 01.02.2022, Übersichtslegeplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 01.02.2022
3) Anlage 1: Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" (M 1:1.000 / 1:500) vom 01.02.2022

Untertiefurt, den _____
Bernhard Blümelhuber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "AM HAUSBERG OST II" MIT ALL SEINEN ÄNDERUNGEN (DECKBLATT 1 BIS 5) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 5 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze;

2.2 Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenfestpunkt

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich hier Zweckbestimmung: Gehweg (Freitreppe)

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

5.2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Haustypen (Bereiche A / B) und unterschiedliche Wandhöhen (Bereiche A / B) und unterschiedliche zulässige Höhen der Auffüllungen / Abgrabungen

5.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, unterschiedliche zulässige Höhen der Auffüllungen / Abgrabungen

5.3 festgesetzte Bezugshöhe je Bauzelle

5.4 nicht eingetragene Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.5 Abfall- / Aufstellflächen für Mülltonnen an Abfuhrtagen

6.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche

6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

6.2.1 Straßenbaum: I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in der textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 E1 Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 und IV.3.4 zu erfolgen.

8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit allen Änderungen

8.2 Flurstücksgrenze

8.3 Flurstücksnummer

8.4 Bestandsgebäude

8.5 Höhenlinien Bestandsgebäude

8.6 unterirdische 20 kV-Leitung mit 2,5 m Schutzstreifen beidseits der Leitungsmitte; mit Leitungsrecht bzw. Dienstbarkeit für Stromleitung zu belastende Fläche

9.0 HINWEISE

9.1 Bemaßung

9.2 Parzellennummer

9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes

9.4 Vorschlag Wohngebäude

9.5 Vorschlag Garage / Carport

9.6 Vorschlag Straßenhöhen in Meter ü.N.N.

9.7 Nutzungsschablone:

Nutzung der baulichen Nutzung max. zulässige trauferste Wand-Grundflächenzahl (GRZ) zulässige Haustypen

Bereich A / B WA E

WA Einfamilienhäuser max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

E 6,5 bzw. 4,5 max. zulässige trauferste Wandhöhe in Metern von festgesetzter Bezugshöhe aus gemessen o. offene Bauweise

9.8 A1 - A9 B1 - B5 Bereichsangaben zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier bezüglich der unterschiedlichen Haustypen (Bereiche A / B) und unterschiedliche Wandhöhen (Bereiche A / B), sowie numerische Zuordnung der zulässigen max. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.9 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße Querschnitt 7,0 m (Anliegerstraße mit Mehrzweckstreifen) M 1:100

Anliegerstraße

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

Zaun

2.3 Dachgauben

Dachgauben sind bei erlaubt Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansohlfläche einer Gabe 2,5 m².
Zulässig sind auch maximal ein Querriegel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN/CARPORTS UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Grenzbebauung

Wenn Garagen/Carports an benachbarte Grundstücksgrößen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Sofern Grenzgaragen/-carports unmittelbar aneinander gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenrichtig ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.

3.2 Wandhöhe:

Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.2.3.

3.3 Dachform, -neigung, -deckung:

Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.2.2. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten:

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Stellplatzanzahl:

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 ENFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Art:

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

5.2 Höhe:

max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes

5.3 Abstände:

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrwege, Mehrzweckstreifen etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bänkestreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflegen.

5.4 Zaunsockel:

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:

Bereiche max. Abgrabung in Metern max. Aufschüttung in Metern

A1 1,5 m 1,5 m

A2 1,0 m 1,0 m

A3 1,0 m 1,5 m

A4 1,5 m 2,0 m

A5 1,0 m 1,2 m

A6 2,5 m 1,0 m

A7 2,0 m 1,5 m

A8 2,5 m 0,5 m

A9 0,5 m 0,5 m

B1 0,5 m 2,5 m

B2 1,0 m 1,5 m

B3 1,8 m 1,0 m

B4 1,0 m 3,0 m

B5 0,5 m 0,5 m

Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantenden Bepflanzungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen, auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

7.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

7.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

7.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die Verankerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser in einem gemeindlichen Regenwasserkanal zu sammeln und für den nördlichen Bereich in das nördlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken (Sportplatzareal, außerhalb des Geltungsbereiches) und für den südlichen Bereich in den Kanal in der Flurstraße abzuführen. Der Drosselabfluss ist auf 0,1 l/s pro Parzelle zu begrenzen. Für die Rückhaltung ist je Bauzelle ein Retentionsvolumen von mindestens 8 m³ herzustellen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassersektors (BayWSG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen) zu beachten.

8.0 ERNEUERBARE ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

9.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Für die Straßenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubehende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundesdeutschen Baumschulen (BuB) entsprechen.

Wenn Garagen/Carports an benachbarte Grundstücksgrößen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Sofern Grenzgaragen/-carports unmittelbar aneinander gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenrichtig ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzanlagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen:

Für freischwäbende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenaufstellung:
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm oder Heister, 2xv, 100-150 cm bzw. 60-100 cm

Sträucher:
Bäume I. Ordnung:
Bäume II. Ordnung:

Spitz-Ahorn in Sorten
Ulmus x hollandica "Lobeli"
Tilia cordata "Greenspire"

Spitz-Ahorn in Sorten
Schmalblättrige Stadtholme
Amerikanische Stadtholme

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Carpeus campestris
Carpinus betulus
Corylus avellana
Malus domestica
Prunus padus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume:
Juglans regia
Walnuss - als Sämling

Feld-Ahorn
Hainbuche
Apfel-Dorn
Wild-Apfel
Trauben-Kirsche
Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Trauben-Kirsche
Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume:
Juglans regia
Walnuss - als Sämling

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 100 %) anzulegen. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Straßenbäume I. Ordnung:

Acer platanoides in Sorten
Ulmus x hollandica "Lobeli"
Tilia cordata "Greenspire"

Spitz-Ahorn in Sorten
Schmalblättrige Stadtholme
Amerikanische Stadtholme

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Carpeus campestris
Carpinus betulus
Corylus avellana
Malus domestica
Prunus padus
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume:
Juglans regia
Walnuss - als Sämling

Feld-Ahorn
Hainbuche
Apfel-Dorn
Wild-Apfel
Trauben-Kirsche
Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Trauben-Kirsche
Eberesche
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume:
Juglans regia
Walnuss - als Sämling

Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantenden Bepflanzungen (nicht steiler als 1:2) erfolgen, auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:

Bereiche max. Abgrabung in Metern max. Aufschüttung in Metern

A1 1,5 m 1,5 m

A2 1,0 m 1,0 m

A3 1,0 m 1,5 m

A4 1,5 m 2,0 m

A5 1,0