

Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

„Erweiterung WA Mauerwinkl“

Teil A Festsetzungen durch Text

Markt Tann

Landkreis Rottal-Inn

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann

vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Fürstberger

Marktplatz 6

84367 Tann

Planung:

Architekturbüro Manfred Gramer

Schulgasse 8

84359 Simbach am Inn

Tel. 08571 / 924444

Mail [gramer@architekt-gramer.de](mailto:gramer@architekt-gramer.de)

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Hochholz 3

84371 Triftern

Tel. 08562 / 2333

Mail [klose-dichtl@t-online.de](mailto:klose-dichtl@t-online.de)

Tann, den 10.10.2019

.....

1. Bürgermeister Fürstberger

## Festsetzungen durch Text

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,35

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl

GFZ 0,8

##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

E + U Erdgeschoss und Untergeschoss

E + 1 Erdgeschoss und Obergeschoss

##### 1.2.4 Haustypen

Einzel- und Doppelhäuser

##### 1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

##### 1.2.6 Maximale Gebäudehöhen über festgesetztem Gelände lt. Eingabeplan

WH max. 6,20 m talseits

##### 1.2.7 Gelände

Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind pro Parzelle auf max. 100 cm pro Seite zu begrenzen. Am Anschluss zum Nachbargrundstück darf das ursprüngliche Geländeniveau nicht spürbar verändert werden.

Stützwände am Grenzverlauf sind nicht zulässig.

Der natürliche und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

##### 1.2.8 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

## 2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

### 2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig: (Parz. 2-7, 10-18 und 21-23)

Satteldächer mit Dachneigung von 20-35 °

Pulldächer mit Dachneigung 12 – 20 °

Walmdächer 12- 25 °

Dachformen für Parzellen entlang der Dehnhartener Straße (Parz. 1,8,9,19 und 20)

Regelmäßige Satteldächer mit Dachneigung von 20-35 °

#### Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

#### Dachdeckung:

Zulässig sind rote oder rotbraune Dachsteine .

Schwarze Dacheindeckungen oder Blechdächer sind nicht zulässig

#### Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptdach des Gebäudes klar unterordnen.

Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 40 % der Länge des Hauptdaches betragen.

Sie sollten in der Gestaltung dem Hauptdach angepasst sein. Die Dachneigung muss mindestens genauso steil sein, wie das Hauptdach.

#### Fassaden:

Zulässig sind ortsübliche Putz- oder Holzfassaden. Verkleidungen mit Blech, Alu oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. PV-Anlagen sind an Fassadenflächen ebenfalls nicht erlaubt.

### 2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

### 2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen und frei zu halten. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagenplätze auszuweisen, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz zählt. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen lt. Bebauungsplan zulässig.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.:

- a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche
- e) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- f) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker
- g) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker

## 2.4 Einfriedungen

Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rankgerüste bis 2,00 m Höhe oder Pergolen bis 2,50 m Höhe im Bereich der Terrassen.

Unzulässig sind Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein bis maximal 80 cm Höhe.

Entlang der Denhartener Straße auf den Parzellen 1,8,9,19 und 20 sind werden ausschließlich Einfriedungen zugelassen, die hinsichtlich ihrer Erscheinungsform und der verwendeten Materialien der Bedeutung des Baudenkmals Denhart 1 gerecht werden; nicht zulässig sind demnach insbesondere Metall-oder Plastikzäune und Gabionen. Dies betrifft auch den Einfahrtbereich in die Siedlungsstraße bei Parzelle 1 und 8 bis zur Garageneinfahrt.

Im Einmündungsbereich von Sichtfeldern zu öffentlichen Straßen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzuasten.

## 2.5 Einfriedungsarten

Für Einfriedungen zu seitlichen oder rückseitigen Grundstücken werden unter Beachtung der zuvor aufgeführten Festsetzungen empfohlen:

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen

Geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,80 m

Holzlatte- oder Metall-Stabmattenzäune

Maschendrahtzäune

## 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2337/26, Flur Nr. 2337/22, Flur Nr. 2337/19, Flur Nr. 2337/28, Flur Nr. 2337/29 und Flur Nr. 2369/0 (Teilfläche) der Gemarkung Tann mit einer Gesamtfläche von 18.018 m<sup>2</sup>.

## 4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen des zu drosselnden Oberflächenwassers liegt bei 5 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher ist über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestands

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

## 5.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## 5.3 Abstandszonen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

## 5.4 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

### 5.4.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

### 5.4.2 Oberbodenbedarf

#### a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen. Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

#### b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,00 bis 0,10 m

## 5.5 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus	Chamaecyparis	Scheinzypresse
	Picea	Fichte
	Thuja	Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

## 5.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

## 5.7 Öffentliche Grünflächen

Für die durch Planzeichen festgesetzten neuen Gehölzpflanzungen auf öffentlichem Grund entlang des Fuß- und Pflweges entlang der Westgrenze des Planungsgebiets, sind die Gehölze der Listen 5.7.1, 5.7.2 und 5.7.3 zu verwenden.

### 5.7.1 Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

### 5.7.2 Klein- und mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche

### 5.7.3 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide, Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

### 5.7.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

Für die unter 5.7.1 bis 5.7.3 aufgeführten Gehölzarten sind autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland), bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland)

zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB (aut-09.00 EAB) oder gleichwertig erzeugt wurden. Die Herkunft der Pflanzen ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.

Die aufgeführten Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Heister: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 100-150

Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100

#### 5.7.5 Bankett entlang Fuß- und Pflegeweg und entlang Gehweg am Waldrand

Das Bankett zwischen dem Fuß- und Pflegeweg und der Gehölzpflanzung auf öffentlichem Grund sowie entlang des Gehweges am Waldrand soll nicht mit Oberboden, sondern mit Wandkies aus dem Tertärhügelland abgedeckt werden. Diese Flächen sind mit geeignetem Regiosaatgut (3 g / m<sup>2</sup>) der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen, sodass sich blütenreiche Säume entwickeln können. Eventuelle Artenschutzmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde durch die Pflanzung von autochthonen Stauden wie Pech-Nelke (*Silene viscaria*), Schwarzwerdender Geißklee (*Cytisus nigricans*) und Färberginster (*Genista tinctoria*) sind an geeigneten Stellen, in Abstimmung mit der Gemeinde, anzustreben.

#### 5.7.6 Pflege des öffentlichen Grüns

Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Einzelbaumschutz). Der Verbiss-Schutz ist zu einem geeigneten Zeitpunkt zu entfernen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und vor allzu starkem Krautauwuchs zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz:

Abschnittsweise Plenterung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist frühestens nach 15 Jahren möglich.

### 5.8 Private Grünflächen

#### 5.8.1 Allgemeine Festsetzungen

Je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf die Festsetzung aus Satz 1 anzurechnen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Insbesondere folgende Festsetzungen sind zu beachten:

- 2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen
- 2.4 Einfriedungshöhen
- 2.5 Einfriedungsarten
4. Oberflächenwasser
- 5.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestands
- 5.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes
- 5.4 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

- 5.5 Negativliste
- 5.6 Zeitpunkt der Pflanzungen
- 5.8.2 Bepflanzung an Straßen auf Privatgrund

#### 5.8.2 Bepflanzung an Straßen auf privatem Grund

Für die Bepflanzung an Straßen und Wegen auf privatem Grund sind insbesondere für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

##### 5.8.2.1 Großkronige Bäume

<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Kastanie
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

##### 5.8.2.2 Klein- und mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Ginkgo biloba</i> 'Princeton Sentry'	Säulen-Fächerblattbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadt-Birne
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

##### 5.8.2.3 Mindestpflanzgröße

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Klein-, mittel- und großkronige Bäume:

Mindestpflanzgröße: 2xv, Co oder mB, STU 10 – 12

Bei größeren Pflanzgrößen sollte der Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe sein.

Die Bäume sind im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.



## 6 Hinweise durch Text

## 7 Ökologische Maßnahmen

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

### 7.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

### 7.2 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

### 7.3 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-, und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 7.4 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

### 7.5 Hinweise zur Realisierung und Pflege der öffentlichen Grünflächen

Autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland), bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland), geeignetes Regiosaatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und autochthone Pflanzen können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden:

Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V., Pfarrkirchener Straße 97, 84307 Eggenfelden, Tel.: 08721 / 5089357, E-Mail: [lpv@rottal-inn.de](mailto:lpv@rottal-inn.de). In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn sind Änderungen bei den Maßnahmen und der Pflege möglich, wenn diese dem Erreichen des jeweiligen Leitbilds dienen.

Tann, den 10.10.2019