

Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„Stöckler Feld, 3. Erweiterung“

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 07.03.2019

.....  
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 0,60

##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

II

##### 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. 50 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:

Satteldächer mit Dachneigung von 15 - 25 °

Pultdächer mit Dachneigung 5 – 10 °

Walmdächer mit Dachneigung 10 - 25 °

#### Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

#### Dachdeckung:

Zulässig sind Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtönen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Zulässig sind ebenso Gründächer.

#### Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptdach des Gebäudes klar unterordnen.

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

### 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. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 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 Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 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.

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

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

## 2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> und einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen je Einheit zulässig. Die feststehenden Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zur Errichtung von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze bleiben unberührt.

## 3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flur Nr. 85/18, Flur Nr. 73 und Flur Nr. 71/1 (Teilfläche) der Gemarkung Zimmern mit einer Gesamtfläche von 12.529 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. Das Fassungsvermögen richtet sich nach der Dachfläche und der befestigten Grundstücksfläche. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Nicht versickerbares Wasser ist über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

## 5 Schallschutz

### 5.1 Aktiver Schallschutz

Als Abschirmung zur Kreisstraße PAN 15 ist auf Privatgrund entlang der Parzellen 2 – 6 ein zusammenhängender Grüngürtel lt. Bebauungsplan vorgesehen und zu erstellen.

## 5.2 Passiver Schallschutz

Zur Gewährleistung der bestehenden immissionsschutztechnischen Orientierungs- bzw. Grenzwerte ist für die Gebäude der Parzellen 1-6 der Einbau von Schallschutzfenstern auf der der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseiten vorzusehen. ( s. SSF im Bebauungsplan)

## 6 Grünordnung

### 6.1 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“.

### 6.2 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.

### 6.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

#### 6.3.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

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

#### 6.3.2 Oberbodenbedarf

##### a) Pflanzlöcher für Straßenbäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen ca. 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:	ca. 0,40 m
Staudenflächen:	ca. 0,30 m
Rasenflächen:	ca. 0,20 m
Wiesenflächen:	ca. 0,00 bis 0,10 m

### 6.4 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.

### 6.5 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.

### 6.6 Öffentliche Grünflächen

#### 6.6.1 Bepflanzung an Straßen auf öffentlichem Grund

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

##### 6.6.1.1 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

##### 6.6.1.2 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

##### 6.6.1.3 Mindestpflanzgröße

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

Klein-, mittel- und großkronige Bäume:

Mindestpflanzgröße: 3xv, Co oder mB, STU 12 – 14

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

#### 6.6.2 Öffentlicher Grünstreifen entlang der Kreisstraße PAN15

Der öffentliche Grünstreifen entlang der Kreisstraße PAN15 ist als blütenreiche Extensivwiese zu entwickeln.

#### 6.6.3 Pflege des öffentlichen Grüns

##### 6.6.3.1 Straßenbäume

Fachgerechte und regelmäßige Pflege der Bäume zur Erziehung als Straßenbaum. Dabei sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

Ausgefallene Bäume sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

##### 6.6.3.2 Extensivwiese

Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäße Entsorgung des Mähguts.

Ein Schlegeln der Flächen ist nicht gestattet.

Problemarten wie Ampfer, Disteln oder Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.

2 x Mahd / Jahr, jedoch kann in den ersten bis zu drei Jahren 3 x Mahd pro Jahr erforderlich sein, um die Fläche abzumagern.

Mähzeitpunkt:

Erste Mahd ab Anfang Juni, zweite Mahd ab 15. September

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Änderungen bei der Entwicklung und Pflege möglich, wenn diese dem Erreichen des Leitbilds „blütenreiche Extensivwiese und Saum“ dienen.

#### 6.7 Private Grünflächen

##### 6.7.1 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 Einfriedungen

2.5 Gartenhäuschen

4. Oberflächenwasser

5.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

5.2 Abstandszonen

5.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

- 5.4 Negativliste
- 5.5 Zeitpunkt der Pflanzungen
- 5.7.2 Bepflanzung an Straßen auf Privatgrund
- 5.7.3 Ortsrandeingrünung auf Privatgrund

#### 6.7.2 Bepflanzung an Straßen auf privatem Grund

Für die Bepflanzung an Straßen auf privatem Grund sind insbesondere für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume die unter 5.6.1.1 und 5.6.1.2 aufgeführten Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden.

##### 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.

#### 6.7.3 Ortsrandeingrünung auf Privatgrund

Zur Eingrünung des Baugebiets sind mindestens zweireihige Schutz- und Deckpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen anzulegen. Auf der Außenseite der Pflanzung sind Gehölze der Listen 5.7.3.1, 5.7.3.2 und 5.7.3.3 entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden. Auf der Innenseite der Pflanzung dürfen auch Ziergehölze verwendet werden.

##### 6.7.3.1 Großkronige Bäume

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

##### 6.7.3.2 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

Obstbaum-Hochstämme

### 6.7.3.3 Sträucher

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

### 6.7.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

Die unter 5.7.3.1 bis 5.7.3.3 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

## 7 Hinweise durch Text

### 7.1 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.

### 7.2 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.

### 7.3 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.

#### 7.4 Kabelverlegungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es dürfen nur Kabelhausanschlüsse mit marktüblichen Einführungssystemen verwendet werden, die mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen werden nur zur Verfügung gestellt, wenn der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Liegt kein Vertrag vor, ist die Bayernwerk Netz GmbH von der Dokumentations- und Auskunftspflicht ausgeschlossen.

#### 7.5 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 oder dessen aktuelle Fassung zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 7.6 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, als ortsüblich zu dulden.

Tann, den 07.03.2019