

4.Änderung des Bebauungsplans
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

„Tann Nord“
Teil A Festsetzungen durch Text

Gemeinde Markt Tann
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Markt Tann
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Schmid
Marktplatz 6
84367 Tann

Planung:
Architekturbüro Manfred Gramer
Fingerer 45
84367 Zeilarn
Tel. 08572 / 968878
gamer@architekt-gramer.de

Tann den, 16.05.2024




.....
1. Bürgermeister Schmid

Festsetzungen durch Text

(Die bisherigen Festsetzungen wurden in allen Punkten ausnahmslos übernommen)

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

Parz. 1, 2a, 2b und 7 - 13 GRZ 0,35

Parz. 3 - 5 GRZ 0,60

1.2.2 Geschossflächenzahl

GFZ 0,8

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Parz. 1, 2a, 2b und 7 - 13 E + I Erdgeschoss und Obergeschoss

Parz. 3 - 5 E + U + D Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss

1.2.4 Haustypen

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Parz. 3 Mehrfamilienhaus

1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

1.2.6 Maximale Wandhöhen talseits über bestehendem Gelände

Parz. 1, 2a, 2b und 7 - 13 WH max.6,20 m talseits

Parz. 3 - 5 WH max. 6,50 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 sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

1.2.9 Im Bereich der Fl.Nr.1807/27 (Parzelle 1) ist ein bemaßtes Sichtfeld aus der Tuchmacherstraße in die St. 2090 eingetragen. Bepflanzungen oder sonstige Sichtbehinderungen mehr als 0,80 m über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhe sind unzulässig.

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gem. Art. 81 BayBO

2.1 Gebäude

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer mit Dachneigung von 15°-25 °

Pulldächer mit Dachneigung 5° – 10 °

Walmdächer 10°-28 °

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben, sondern frei wählbar.

Dachdeckung:

Zulässig sind rote aber auch schwarze Dachsteine oder Blechdächer in Ziegelfarben oder dezenten Farbtönen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind jedoch zu vermeiden. Flächen dieser Art über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Zulässig sind ebenso Gründächer.

Zwerggiebel:

Zwerggiebel 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.

Schallschutzfenster:

Für die Parzellen 1, 2a, 3 und 4 werden nach Westen zur Pfarrkirchner Straße (St 2090) zur Abschirmung von Verkehrslärm Schallschutzfenster festgelegt. Die Lage wurde im Plan mit „SSF“ für Schallschutzfenster eingetragen.

2.2 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 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 Einfriedungshöhen

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.

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 der Gemarkung Zimmern Flur Nr. 1807/27, Flur Nr. 1807/26, Flur Nr. 1807/12 Flur Nr. 1807/22 mit einer Gesamtfläche von 12.958 m².

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 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m³. 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 Grünordnung

5.1 Pflanzungen auf öffentlichem Grund

Im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde erfolgt eine zusammenhängende Bepflanzung entlang der Pfarrkirchner Straße sowie am geplanten Spielplatz FLNR. 1807/22

5.2 Baumpflanzungen auf privatem Grund

Lt. Planzeichen 1.5.1 sind klein- oder mittelkronige Bäume auf Privatgrund zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort lt. Plan kann am Grundstück verschoben werden.

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 festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

5.2 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 Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Tann, den 16.05.2024