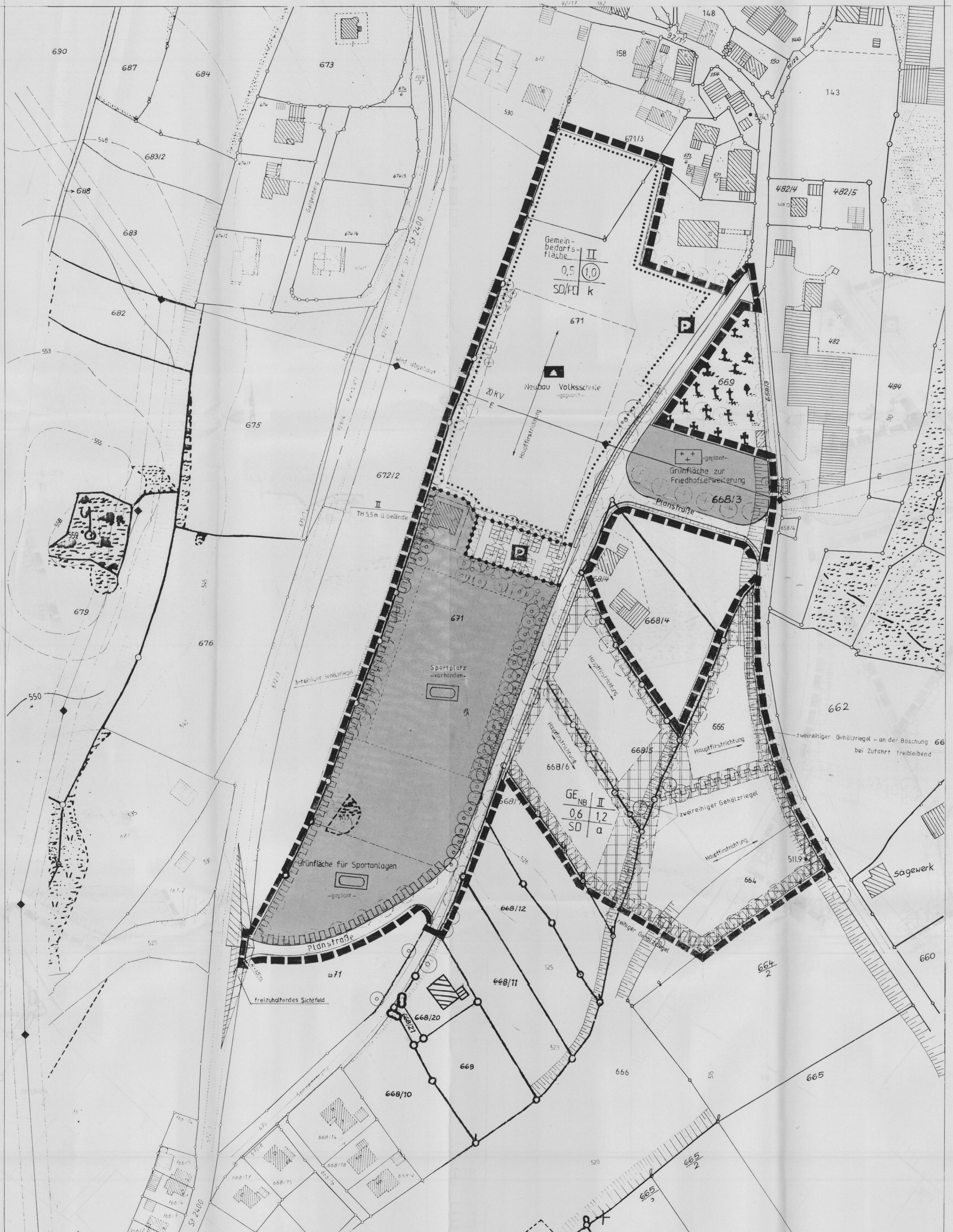


A. ZEICHN. FESTSETZUNGEN



**GEMEINDE TIEFENBACH
BEBAUUNGSPLAN TIEFENBACH-SÜD**

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone:
 A - Art der baulichen Nutzung
 B - Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 C - Grundflächenzahl GZ
 D - Geschossflächenzahl GFZ
 E - Dachform
 F - Bauweise

Art der baulichen Nutzung:
 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 Gemeinbedarffläche
 Öffentliche Grünfläche
 Verkehrsfläche

Maf der baulichen Nutzung:
 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 Grundflächenzahl GZ
 Geschossflächenzahl GFZ
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Dachform; hier Satteldach
 Geschosszahl; als Höchstzahl
 Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände

Bauweise, Baulinien, Bauformen:
 Abweichende Bauweise
 Keine Bauweise
 Baugrenze

Dachform:
 Satteldach
 Pultdach
 Hauptfirschrückungen

Verkehrsflächen:
 Straßengrenzlinie
 Straßenverkehrsfläche
 Grundstreifen
 Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Parkplatz
 Bestehende Bäume
 Zu pflanzende Bäume
 Abschirmende Pflanzung - geplant

Sonstige Planzeichen:
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf:
 Schule - geplant
 Friedhof - geplante Erweiterung
 Sportplatz - geplant bzw. bestehend

Grünflächen:
 Bestehende Grundstücksgrünze
 Vorgeplante Grundstücksgrünze
 Gebäudebestand
 Vorgeplante Grünkörper
 Böschung
 Freileitung mit Querschnittsangabe
 Schutzstreifen
 Flurstücksgrenze
 Parzellennummer

Planunterlagen:
 Amtliche Flurkarte, nach Angabe des Verzugsdatums, nach genauem Maßstab nicht gezeichnet. Ausnahmen über Abzugsgrenzlinie, Flurstücksgrenze und Böschungslinie können unter den Zeichnungen nach dem Text abgeleitet werden.

REGELQUERSCHNITT STRASSE M=1:100

Die Gemeinde Tiefenbach erläßt den Bebauungsplan "Tiefenbach-Süd" für das Gewerbegebiet, die Gemeinbedarfflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Verkehrsflächen als Satzung.
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauBG) die Bayer. Bauordnung (BayBO) und die Bauamtverordnungen (BauVV) in der jeweils gültigen Fassung.

B. TEXTL. FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Gewerbegebiet

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bebauungsgebiet ist nach Maßgabe der Festsetzung im Plan als "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung" im Sinne des § 8 BauVO 1990 festgelegt. Die Gewerbestimmung sind auf die in MI Gebiet zulässigen Werte beschränkt.

1.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, werden die in Plan ausgewiesenen Grund- bzw. Geschossflächenzahlen festgesetzt.

2.0 Gew. dem Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:
 Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 60 m.

3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenbauten wie Garagen etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrenzen. Befestigte Flächen, wie notwendige Zufahrten und Zufüge sind versickerungsfähig herzustellen, z.B. mit Porzellanplatten (böden- oder Naturstein mit begründeten Fugen von 2 - 4 cm Breite), Schotterrasen oder wenn geotektonisch bedingt, Ausgehenden sind Terrassenflächen bis zu 20 m² und Flächen bei denen eine andere Bestimmung eine Versiegelung erfordern.
 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenbauten, insbesondere Einfriedungen zur Nutzung von Freizeitanlagen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauBG zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die Richtung der wesentlichen Gebäudeansichten sind parallel zu den im Plan eingetragenen Firschrückungen zu erstellen.
 Mauer-, Stein-, Neben- und Betriebsgebäude sind freitragend oder im baulichen Zusammenhang zulässig.

4.2 Gebäudeform
 Es wird unterschieden nach:
 Wohn- und Bürogebäude - Wohngebäude des Betriebsinhabers
 Nebenbauten - Garagen
 Betriebsgebäude - Gebäude für Herstellung und Vertrieb der zu produzierenden Ware
 Das Verhältnis der Seitenlängen des Hauptgebüdes soll 7 : 4 (Traufhöhe : Gebäudebreite) nicht überschreiten.
 Es werden Traufhöhen (OK Gelände - ohne Fenster - bestragen) festgelegt:
 Hauptgebäude max. 6,00 m. Bei einer Bauweise von F + I ist kein Kleintent zulässig.
 Nebengebäude max. 3,50 m
 Betriebsgebäude max. 7,00 m

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Außenwände
 Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Mauerwerksteinen sind nur als Holzverschalungen gestattet.
 Die Außenwände sind mit hellem erdernen Farben, z.B. rotlich-bräunlich-weißlich zu streichen. Bei Betriebsgebäuden mit Traufhöhen größer als 5 m sind die Fassaden mit Kletterpflanzen an Bepflanzungen zu begrenzen. Die bepflanzte Fläche muß mindestens die halbe Fassadenfläche - ohne Fenster - betragen.

5.2 Dächer
 Alle Gebäude sind mit Satteldach auszuführen, wobei Ein-schiffungen erlaubt sind. Für das Wohn- und Bürogebäude ist eine Dachneigung von 25 - 30° festgesetzt. Als Dachbedeckungsmaterial sind natur- oder ziegelrote Dachziegel zu verwenden. Die Dachneigung sowie Eindeckung der Nebenbauten (Garagen) ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Anbauten können über Garagen als Pultdächer, Dachneigung 25 - 30° ausgebildet werden.
 Betriebsgebäude sind mit einer Dachneigung von 15 - 30° auszuführen. Als Dachbedeckungsmaterial sind ebenso wie bei den Hauptgebäuden natur- oder ziegelrote Dachziegel sowie rot gestrichene Erde oder Kupferbleche zulässig. Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,40 m und am Ortsgang bis max. 0,20 m zulässig. Bei Eingangs- und Terrassenüberdachungen können ebenso wie bei Vordächern vor den Betriebsgebäuden größere Dachüberstände bis max. 2,0 m zugelassen werden.
 Dachaufbauten und sonstige Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Pro Dachansatz sind drei Satteldachaufbauten mit einer Anstrichfläche von je max. 1,4 m² zulässig. Die Anbringung von Solaranlagen ist zugelassen.

6.0 Innenanlagen
 Innenanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe des Baukörpers unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Traufhöhe des Gebäudes ausprotrudieren.
 Die Bodenfläche darf nicht mehr als 1/8 der Fassadenfläche, jedoch max. 30 m² betragen, an der die Abhängigkeit ist. Die Abhängigkeit von Felsen ist in diesem Fall zulässig.

7.0 Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der BauVO in ihrer jeweils gültigen Fassung, es sei denn, daß der 1/8-größeren Abstände verweist.

Textliche Festsetzungen zum Gewerbegebiet

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bebauungsgebiet ist nach Maßgabe der Festsetzung im Plan als "Gemeinbedarffläche" im Sinne des § 9 Abs. 1 BauBG festgelegt.

1.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, werden die in Plan ausgewiesenen Grund- bzw. Geschossflächenzahlen festgesetzt.

2.0 Gew. dem Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:
 - Keine Bauweise -

3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenbauten wie Garagen etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrenzen. Befestigte Flächen sind versickerungsfähig herzustellen.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die Richtung der wesentlichen Gebäudeansichten sind parallel zu den im Plan eingetragenen Firschrückungen zu erstellen.

4.2 Es werden Traufhöhen (OK Gelände - OK Dachbedeckung) festgelegt: Max. 7,00 m

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Außenwände
 Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Außenverkleidungen sind nur als Holzverschalungen gestattet.
 Die Außenwände sind mit hellem erdernen Farben, z.B. rotlich-bräunlich-weißlich zu streichen. Bei Gebäuden mit mehr als 5 m Traufhöhe sind die Fassaden mit Kletterpflanzen an Bepflanzungen zu begrenzen.
 Die bepflanzte Fläche muß mind. die halbe Fassadenfläche - ohne Fenster - betragen.

5.2 Dächer
 Alle Gebäude sind mit Satteldach bzw. firstseitig zwein-einseitigen Pultdächern mit mind. als überlappend auszuführen, wobei Eindeckungen erlaubt sind. Eine Dachneigung von 15 - 25° ist festgesetzt. Als Dachbedeckungsmaterial sind natur- oder ziegelrote Dachziegel bzw. Kupferverkleidungen zulässig.
 Dachüberstände sind an Traufe und First bis max. 0,50 m und am Ortsgang bis max. 0,50 m zulässig. Bei Eingangs-überdachungen können ebenso wie bei Vordächern größere Dachüberstände bis max. 2,0 m zugelassen werden. Dachaufbauten und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Anbringung von Solaranlagen ist zugelassen.

6.0 Einfriedungen
 Straßenseitige Einfriedung: Nicht zulässig
 Straßenseitige Einfriedung: Nicht zulässig
 Seitliche und rückwärtige Einfriedung: An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zulässig. Die Zaunhöhe darf hier 1,50 m nicht überschreiten. Der Zaun ist ca. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und lt. Grundordnung (sb. Ausführungen Grundordnung) einzugraben.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen
 Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht wesentlich durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Gründervorseite Festsetzungen

Gründervorseite
 Die abschirmenden Pflanzungen finden ausschließlich auf privaten Flächen statt. Die Pflanzung auf den Parkplätzen und längs der Erschließungsstraße finden auf öffentlichen Flächen statt.
 Das Maß der Neupflanzung auf privaten Flächen richtet sich nach den Signaturen in Plan in M 1 : 1.000. Auf diesen Flächen besteht sowohl ein Pflanzbot als auch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauBG.

Die Pflanzung der Signatur:
 Ein evtl. zu errichtender Maschendrahtzaun in den Randbereichen und an den Grenzen innerhalb des Planungsbereiches hat innerhalb der Pflanzung zu verlaufen.
 Es sind dabei die gesetzlichen Vorschriften zu beachten, wie:
 - Grenzabschließung lt. Nachbarrecht, insbesondere angrenzender landschaftlicher Nutzfläche
 - Schutz des Mutterbodens nach BauGB/VOB
 - Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen etc.

Zu verwendende Pflanzarten:
 Bei 3-reihiger bzw. 2-reihiger Pflanzung:
 Korallenkirsche Ca. Cornus mas
 Hweel Ca. Corylus avellana
 Sanddorn Hc. Hippophae rhamnoides
 Liguster Lr. Ligustrum vulgare
 Schlehdorn Ph. Prunus spinosa
 Wildrose/Hagebutte Rc. Rosa canina
 Weide Sp. Salix purpurea u. Salix aurita
 Haselröschen Sn. Sambucus nigra
 Mohr'sche Vogelk. Sa. Sorbus aucuparia moravia
 Schneeball Vo. Viburnum opulus

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:
 Die vorgezogene Bürgerbeteiligung M. § 3 Abs. 1 BauBG fand in der Form der allgemeinen Anhörung durch die Teilnahme des Entwurfs in der Zeit von 27. Sept. 1991 bis 29. Okt. 1991 statt.

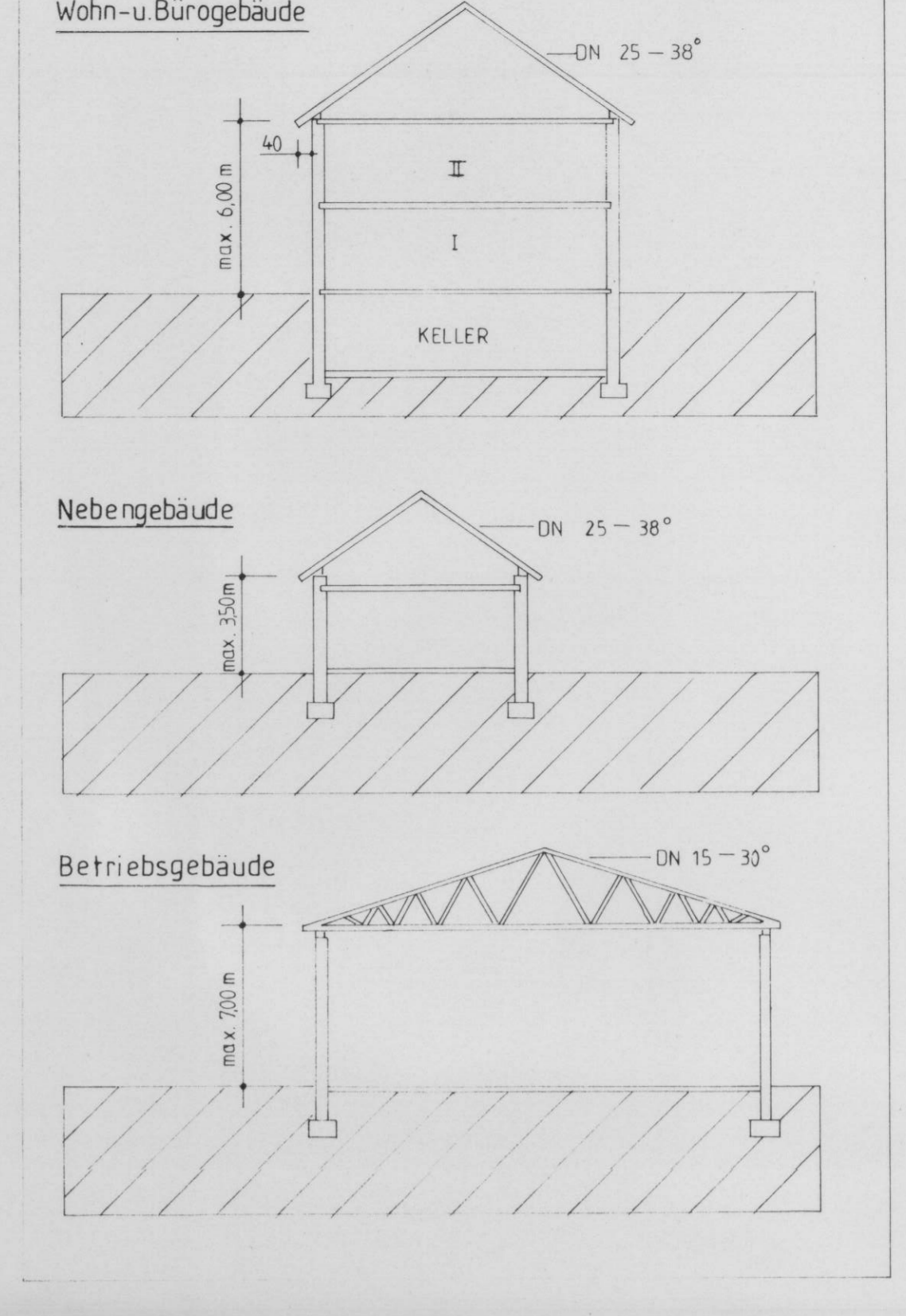
Auslegung:
 Der vom Gemeinderat Tiefenbach am 05.04.1991 gefaßte Bescheid des Bebauungsplanes in der Fassung von 05.04.1991 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit von 07.04.1991 bis 06.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluß:
 Die Gemeindefraktion hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 06.04.1991 den Bebauungsplan M. § 10 BauBG in der Fassung von 06.04.1991 als Satzung beschlossen.

Anzeige:
 Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 05.04.1991 mitgeteilt, daß keine Rechtsverletzung vorliegt gemäß § 11 BauBG.

Bekanntmachung:
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.04.1991 gem. § 12 BauBG öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Fristen wegen etwaiger Fachberatungsansprüche und der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach §§ 44 und 215 BauBG wurde hingewiesen.

Regelquerschnitte M=1:200



Verfahrensvorschriften

Aufstellungsbeschluß:
 Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 05.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes M. § 10 BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.04.1991 öffentlich bekanntgemacht.

Tiefenbach, den 04.10.1994
 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.04.1991 gemäß § 12 BauBG öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Fristen wegen etwaiger Fachberatungsansprüche und der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach §§ 44 und 215 BauBG wurde hingewiesen.

Die Gemeindefraktion hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 06.04.1991 den Bebauungsplan M. § 10 BauBG in der Fassung von 06.04.1991 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 07.04.1991
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 05.04.1991 mitgeteilt, daß keine Rechtsverletzung vorliegt gemäß § 11 BauBG.

Tiefenbach, den 30.04.1991
 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.04.1991 gem. § 12 BauBG öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Fristen wegen etwaiger Fachberatungsansprüche und der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach §§ 44 und 215 BauBG wurde hingewiesen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.04.1991 gem. § 12 BauBG öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Fristen wegen etwaiger Fachberatungsansprüche und der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach §§ 44 und 215 BauBG wurde hingewiesen.

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:5000



BEBAUUNGSPLAN TIEFENBACH-SÜD



690 687 684 673 672 158 148 143 674 674/1 674/5 674/4 674/2 674/3 674/4 674/5 674/6 674/7 674/8 674/9 674/10 674/11 674/12 674/13 674/14 674/15 674/16 674/17 674/18 674/19 674/20 674/21 674/22 674/23 674/24 674/25 674/26 674/27 674/28 674/29 674/30 674/31 674/32 674/33 674/34 674/35 674/36 674/37 674/38 674/39 674/40 674/41 674/42 674/43 674/44 674/45 674/46 674/47 674/48 674/49 674/50 674/51 674/52 674/53 674/54 674/55 674/56 674/57 674/58 674/59 674/60 674/61 674/62 674/63 674/64 674/65 674/66 674/67 674/68 674/69 674/70 674/71 674/72 674/73 674/74 674/75 674/76 674/77 674/78 674/79 674/80 674/81 674/82 674/83 674/84 674/85 674/86 674/87 674/88 674/89 674/90 674/91 674/92 674/93 674/94 674/95 674/96 674/97 674/98 674/99 674/100

Gemeinbedarfsfläche II
0,5 (1,0)
SD/PO k

Neubau Volksschule
-geplant-

Grünfläche zur Friedhofserweiterung
-geplant-

Sportplatz
-vorhanden-

Grünfläche für Sportanlagen
-geplant-

GE NB II
0,6 1,2
SD a

freizuhaltendes Sichtfeld

Sägewerk




Planzeichenerklärung

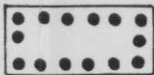
A	B
C	D
E	F

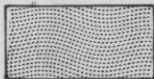
Nutzungsschablone:

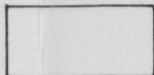
- A - Art der baulichen Nutzung
- B - Zahl der zulässigen Vollgeschoße
- C - Grundflächenzahl GRZ
- D - Geschoßflächenzahl GFZ
- E - Dachform
- F - Bauweise

Art der baulichen Nutzung:


 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung


 Gemeinbedarfsfläche


 Öffentliche Grünfläche


 Verkehrsfläche


Maß der baulichen Nutzung:


 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

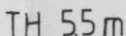
 Grundflächenzahl GRZ

 Geschoßflächenzahl GFZ

 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

 Dachform; hier Satteldach

 Geschoßzahl, als Höchstmaß

 Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände

GE_{NB}

0,7

1,2

II

SD

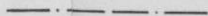
II

TH 5,5m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

a

k



SD

PD



Abweichende Bauweise

Keine Bauweise

Baugrenze

Dachform:

Satteldach

Pulldach

Hauptfirstrichtungen

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünstreifen

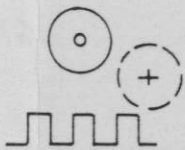
Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Parkplatz



Grünordnung:

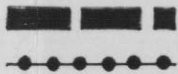


Bestehende Bäume

Zu pflanzende Bäume

Abschirmende Pflanzung - geplant

Sonstige Planzeichen:



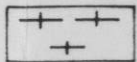
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung



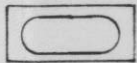
Flächen für den Gemeinbedarf:

Schule - geplant

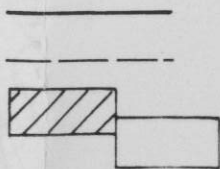


Grünflächen:

Friedhof - geplante Erweiterung



Sportplatz - geplant bzw. bestehend

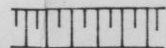


Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Vorgeschlagener Baukörper



Böschung



Freileitung mit Querschnittsangabe

Schutzbereich

282

Flurstücksnummer

③

Parzellennummer

Textliche Festsetzungen zum Gewerbegebiet

1.0 Art und Maß der beabsichtigten Nutzung

1.1 Das Bebauungsplangebiet ist nach Maßgabe der Festsetzung im Plan als "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung" im Sinne des § 8 BauNVO 1990 festgelegt. Die Geräuschemissionen sind auf die im MI-Gebiet zulässigen Werte beschränkt.

1.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grund- bzw. Geschößflächenzahlen festgesetzt.

2.0 Gem. den Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 60 m.

3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebengebäude wie Garagenplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen, wie notwendige Zufahrten und Zugänge sind versickerungsfähig herzustellen, z.B. mit Rasenpflaster (Beton- oder Naturstein mit begrünten Fugen von 2 - 4 cm Breite), Schotterrassen oder wassergebundener Decke. Ausgenommen sind Terrassenflächen bis zu 20 m² und Flächen bei denen eine andere Bestimmung eine Versiegelung erfordern.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Freilagerflächen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die Richtung der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungen zu erstellen.

Wohn-, Büro-, Neben- und Betriebsgebäude sind freistehend oder im baulichen Zusammenhang zulässig.

4.2 Gebäudeform

Es wird unterschieden nach:

Wohn- und Bürogebäude = Wohngebäude des Betriebsinhabers

Nebengebäude = Garagen

Betriebsgebäude = Gebäude für Herstellung und Vertrieb der zu produzierenden Ware

Das Verhältnis der Seitenlängen des Hauptgebäudes soll 7 : 4 (Traufseite : Giebelseite) nicht überschreiten.

Es werden Traufhöhen (OK Gelände - OK Dacheindeckung) festgelegt:

Hauptgebäude max. 6,00 m. Bei einer Bauweise von E + I ist kein Kniestock zulässig.

Nebengebäude max. 3,50 m

Betriebsgebäude max. 7,00 m

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Wandverkleidungen sind nur als Holzverschalungen gestattet.

Die Außenwände sind mit hellen erdernen Farben, z.B. rötlich-bräunlich-gelblich zu streichen. Bei Betriebsgebäuden mit Traufhöhen größer als 5 m sind die Fassaden mit Kletterpflanzen an Rankgerüsten zu begrünen. Die bepflanzte Fläche muß mindestens die halbe Fassadenfläche - ohne Fenster - betragen.

5.2 Dächer

Alle Gebäude sind mit Satteldach auszuführen, wobei Einschiftungen erlaubt sind. Für das Wohn- und Bürogebäude ist eine Dachneigung von $25 - 38^\circ$ festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind natur- oder ziegelrote Dachziegel zu verwenden. Die Dachneigung sowie Eindeckung der Nebengebäude (Garagen) ist entsprechend der der Hauptgebäude auszuführen. Ausnahmsweise können Dächer über Garagen als Pultdächer, Dachneigung $25 - 30^\circ$ ausgebildet werden.

Betriebsgebäude sind mit einer Dachneigung von $15 - 30^\circ$ auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterial sind ebenso wie bei den Hauptgebäuden natur- oder ziegelrote Dachziegel sowie rot gestrichene Bleche oder Kupferbleche zulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 0,40 m und am Ortgang bis max. 0,20 m zulässig. Bei Eingangs- und Terrassenüberdachungen können ebenso wie bei Vordächern vor den Betriebsgebäuden größere Dachüberstände bis max. 2,0 m zugelassen werden.

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind erst ab 32° Dachneigung zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl der Hauptdachfläche unterordnen und in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen. Pro Dachseite sind drei Satteldachgauben mit einer Ansichtsfläche von je max. $1,4 \text{ m}^2$ zulässig. Die Anbringung von Solaranlagen ist zugelassen.

6.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinie der Gebäude angeordnet werden.

Die Werbefläche darf nicht mehr als $1/8$ der Fassadenfläche, jedoch max. 10 m^2 , betragen, an der die Werbung angebracht ist. Das Aufhängen von Fahnen ist in keinem Fall zulässig.

7.0 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung, es sei denn, daß der BP größere Abstände vorsieht.

8.0 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung: Zulässig ist an der Straßenseite eine Einfriedung aus Holz (Holzlatten oder Hanichelzaun). Die Zaunhöhe darf über Straßenoberkante höchstens 1,20 m betragen. Zaunsockel und Stützmauern sind nicht zugelassen.

Pfeiler für Einfahrtstore sind zulässig im Mauerwerk oder Naturstein.

Seitliche und rückwärtige Einfriedung: An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zulässig. Die Zaunhöhe darf hier 1,50 m nicht überschreiten. Der Zaun ist an der Grenze des Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und lt. Grünordnung (sh. Ausführungen zur Grünordnung) einzugrünen. Bei Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Zaun auf die Grenzlinie zu setzen und beidseitig einzupflanzen.

9.0 Lärmschutz

Im Planungsgebiet sind die folgenden Schalleistungspegel eines Mischgebietes (MI-Gebiet) einzuhalten.

Tags: 60 DB (A)

Nachts: 45 DB (A)

Die Festsetzung stützt sich auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

10.0 Sonstige Emissionen

Mit Staubpartikel oder schädlichen Gasen angereicherte Luft darf nicht ins Freie geleitet werden. Es sind die "Technischen Regeln für gefährliche Arbeitsstoffe, (TRG A 900)" und die "Technischen Anleitungen zur Reinhaltung von Luft (TA-Luft)" einzuhalten.

11.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht geändert werden. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden; Kellergaragen sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche für den Neubau der Volksschule und die öffentlichen Grünflächen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bebauungsplangebiet ist nach Maßgabe der Festsetzung im Plan als "Gemeinbedarfsfläche" im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB festgelegt.

1.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, werden die im Plan ausgewiesenen Grund- bzw. Geschößflächenzahlen festgesetzt.

2.0 Hinweise

2.1 Gem. den Eintragungen im Bebauungsplan wird folgende Bauweise festgesetzt:

- Keine Bauweise -

3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind versickerungsfähig herzustellen.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die Richtung der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan eingetragenen Firstrichtungen zu erstellen.

4.2 Es werden Traufhöhen (OK Gelände - OK Dacheindeckung) festgelegt: Max. 7,00 m

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Wandverkleidungen sind nur als Holzverschalungen gestattet.

Die Außenwände sind mit hellen erdenen Farben, z.B. rötlich-bräunlich-gelblich zu streichen. Bei Gebäuden mit mehr als 5 m Traufhöhe sind die Fassaden mit Kletterpflanzen an Rankgerüsten zu begrünen.

Die bepflanzte Fläche muß mind. die halbe Fassadenfläche ohne Fenster betragen.

5.2 Dächer

Alle Gebäude sind mit Satteldach bzw. firstseitig zueinanderstehenden Pultdächern mit Shed als Oberlichter auszuführen, wobei Einschiftungen erlaubt sind. Eine Dachneigung von 15 - 25 ° ist festgesetzt. Als Dacheindeckungsmaterial sind natur- oder ziegelrote Dachziegel bzw. Kupferverblechungen zulässig.

Dachüberstände sind an Traufe und First bis max. 0,50 m und am Ortgang bis max. 0,50 m zulässig. Bei Eingangsüberdachungen können ebenso wie bei Vordächern größere Dachüberstände bis max. 2,0 m zugelassen werden. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nicht zulässig.

Die Anbringung von Solaranlagen ist zugelassen.

6.0 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung: Nicht zulässig

Seitliche und rückwärtige Einfriedung: An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun zulässig. Die Zaunhöhe darf hier 1,50 m nicht überschreiten. Der Zaun ist ca. 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und lt. Grünordnung (sh. Ausführungen Grünordnung) einzugrünen.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht wesentlich durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnung

Die abschirmenden Pflanzungen finden ausschließlich auf privaten Flächen statt. Die Pflanzung bei den Parkplätzen und längs der Erschließungsstraße finden auf öffentlichen Flächen statt.

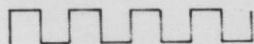
Das Maß der Neupflanzung auf privaten Flächen richtet sich nach den Signaturen im Plan im M 1 : 1.000. Auf diesen Flächen besteht sowohl ein Pflanzgebot als auch eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB.

Im einzelnen wird festgelegt:

a.1) Abschirmende Bepflanzung:

Entsprechend den Festsetzungen sind Rahmenpflanzungen als 3-reihige Pflanzung in den Randbereichen des Planungsgebietes sowie eine 2-reihige Pflanzung an den Grenzen innerhalb des Planungsgebietes herzustellen. Die Pflanzungen haben lt. anliegendem Pflanzenschema zu erfolgen:

Pflanzgürtel der Signatur



Ein evtl. zu errichtender Maschendrahtzaun in den Randbereichen und an den Grenzen innerhalb des Planungsgebietes hat innerhalb der Pflanzung zu verlaufen.

Es sind dabei die gesetzlichen Vorschriften zu beachten, wie:

- Grenzabstände lt. Nachbarrecht, insbesondere gegenüber landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Schutz des Mutterbodens nach BauGB/VOB
- Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen etc.

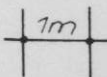
Zu verwendende Pflanzenarten:

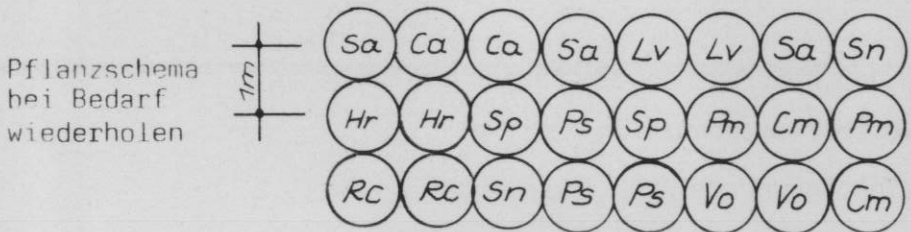
Bei 3-reihiger bzw. 2-reihiger Pflanzung:

Kornelkirsche	Cm	Cornus mas
Hasel	Ca	Corylus avellana
Sanddorn	Hr	Hippophae rhamnoides
Liguster	Lr	Ligustrum vulgare
Steinweichsel	Pm	Prunus mahaleb
Schlehe	Ps	Prunus spinosa
Wildrose/Hagebutte	Rc	Rosa canina
Weide	Sp	Salix purpurea u. Salix aurita
Holunder	Sn	Sambucus nigra
Möhrische Vogelbeere	Sa	Sorbus aucuparia moravica
Schneeball	Vo	Viburnum opulus

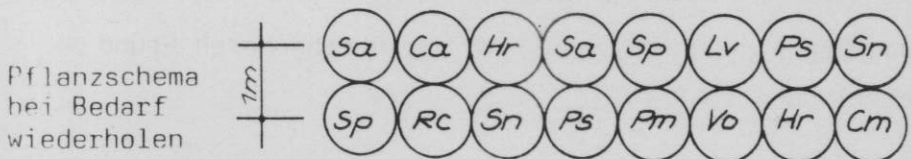
Innerhalb der Pflanzenreihen ist alle 15 m mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind alternativ folgende Arten zu verwenden:

- Winterlinde
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Stieleiche
- Esche
- Feldulme

Pflanzschema für 3-reihige Pflanzung: 



Pflanzschema für 2-reihige Pflanzung:



a.2) Bepflanzung der Grundstücke:

Für jeweils 200 m² Grünfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

b.3) Pflanzung auf den Parkplätzen und längs der Erschließungsstraße:

Das Maß der Pflanzung richtet sich nach Planangabe.

- Straßenbegleitende Bepflanzung:

Im Bereich der Gehwege und Parkplätze sind raumbildende Baumreihen entsprechend den Festsetzungen herzustellen. Hierbei sind alternativ folgende Arten zu verwenden:

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Esche
- Stieleiche
- Winterlinde

- Parkplätze:

Unter den Bäumen ist eine niedere Unterpflanzung vorzusehen. Die Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind mit versickerungsfähigem Belag (Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Textliche Hinweise

1. Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachabwasser) ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

2. Grundwasser - Hangdruckwasser

Grund-, Quell- und Hangdruckwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn werden empfohlen.

3. Bodenfunde

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt in das Grundstück zu gestatten.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 09.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Tiefenbach, den 14.10.1991
1. Bürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung n. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Form der allgemeinen Anhörung durch Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 27. Sept. 1991 bis 29. Okt. 1991 statt.

Auslegung:

Der Gemeinderat Tiefenbach am 05.11.91 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.1991 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.92 bis 10.02.1992 öffentlich ausgelegt.

Tiefenbach, den 13.02.92
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluß:

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 26.06.1992 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 17.09.1992
1. Bürgermeister

Anzeige:

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16.11.92 Nr. 50-610-B.Nr. 29.1.5 mitgeteilt, daß keine Rechtsverletzung geltend gemacht wird (§ 11 BauGB).

Tiefenbach, den 30.11.1992
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.12.1992 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Fristen wegen etwaiger Entschädigungsansprüche und der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung nach den §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Tiefenbach, den 03.12.1992
1. Bürgermeister