# I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO § 4

GRZ 0.30 — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0.6 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND CARPORTS

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAUGRENZE

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

30 — SICHTDREIECK

o — OFFENE BAUWEISE

BEREICH DER GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

St — BEREICH DER STELLPLÄTZE

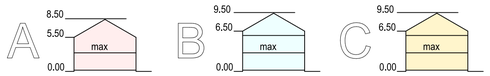
ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

| NUTZUNGSBEREICH | |
|---|---|
| ART DER HÄUSER | MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN |
| GRUND-FLÄCHENZAHL | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | OFFENE BAUWEISE |
| DACHNEIGUNG SATTELDACH | DACHNEIGUNG PULTDACH |
| ANZAHL DER VOLL-GESCHOSSE ZWINGEND | |
| TRAUFWANDHÖHE (TH) ALS MINDESTMAß | TRAUFWANDHÖHE (TH) ALS HÖCHSTMAß |
| FIRSTHÖHE (FH) ALS MINDESTMAß | FIRSTHÖHE (FH) ALS HÖCHSTMAß |

| A | |
|---|---|
| ED | 2 WE |
| GRZ 0.35 | GFZ 0.7 |
| WA | o |
| 20 - 35 GRAD | 15 - 30 GRAD |
| II | |
| TH min. 4.00 m über Gelände | TH max. 5.50 m über Gelände |
| FH min. 7.00 m über Oberkante natürliches Gelände | FH max. 8.50 m über Oberkante natürliches Gelände |

| B | |
|---|---|
| ED | 2 WE |
| GRZ 0.35 | GFZ 0.7 |
| WA | o |
| 20 - 35 GRAD | 15 - 30 GRAD |
| II | |
| TH min. 5.00 m über Gelände | TH max. 6.50 m über Gelände |
| FH min. 8.00 m über Oberkante natürliches Gelände | FH max. 9.50 m über Oberkante natürliches Gelände |

| C | |
|---|---|
| ED | 4 WE |
| GRZ 0.35 | GFZ 0.7 |
| WA | o |
| 20 - 35 GRAD | 15 - 30 GRAD |
| II | |
| TH min. 5.00 m über Gelände | TH max. 6.50 m über Gelände |
| FH min. 8.00 m über Oberkante natürliches Gelände | FH max. 9.50 m über Oberkante natürliches Gelände |




NUTZUNGSBEREICH A

NUTZUNGSBEREICH B

NUTZUNGSBEREICH C

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEGE STRASSENRANDSTREIFEN

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
AUFBAU EINES ca. 5.0 m BREITEN PFLANZSTREIFENS

BAUM I. ORDNUNG (HOCHSTAMM) MIT FESTLEGUNG DES
STANDORTES; NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN
FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG PUNKT 4 A)
EINE STANDORTVERSCHIEBUNG UM JE CA. 5M IST ERLAUBT

BAUM I. ODER II. ORDNUNG (HOCHSTAMM) NACH ARTENLISTE
IN DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG PUNKT 4 A)
und B) EINE STANDORTVERSCHIEBUNG IST ERLAUBT

ERHALT SONSTIGER BEPFLANZUNGEN
HIER: BEREITS VORHANDENE GESCHNITTENE HECKEN

# II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

12 — GRUNDSTÜCKSNUMMERN

F=473.90m² — GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

20 50 — BEMAßUNG IN METERN

219 — FLURSTÜCKSNUMMERN

VORGESCHLAGENE GEBÄUDE

21 — HAUSNUMMERN

BAUM/BESTAND

PLAN MAßSTAB 1 : 1000

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

INNERHALB DES BAUGEBIETES GELTEN DIE FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FESTGESETZTEN WERTE ALS HÖCHSTGRENZE
GRZ 0.35, GFZ 0.7

DIESE HÖCHSTGRENZEN GELTEN NUR, WENN SICH NICHT AUF GRUND FESTGESETZTER BAULINIEN; BAUGRENZEN
UND DURCH GESCHOSSFESTSETZUNGEN ÜBERBAUBARE FLÄCHEN MIT EINER GERINGEREN NUTZUNG ERGEBEN.

## 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DER OBERKANTE DES RANDES DER BEFESTIGTEN
ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IN DER MITTE DER ZUFAHRT ZUM BAUGRUNDSTÜCK:

DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER WOHNGEBÄUDE DARF MAX. 30 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER GARAGEN DARF MAX. 15 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DER GELÄNDEVERLAUF IST IN DEN BAUVORLAGEN DARZUSTELLEN.

## 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

GARAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN, ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
ALS FREISTEHENDE, ANGEBAUTE ODER IN DAS HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERTE GARAGEN ERRICHTET WERDEN.
GARAGEN DÜRFEN EIN FLACHDACH HABEN. FLACHDACHFLÄCHEN SOLLTEN VERBINDLICH MIT EINER EXTENSIVEN
BEGRÜNUNG VERSEHEN WERDEN: "LEERE" DACH-ODER KIESFLÄCHEN BIETEN KEINEN SINNVOLLEN NUTZEN
FÜR DIE UMWELT, NICHT NUR MENSCHEN, TIERE UND INSEKTEN PORFITIEREN VON GRÜNEN DÄCHERN, SONDERN
AUCH DAS KLIMA, DA EINE VERMINDERTE AUFHEIZUNG AN WARMEN SOMMERTAGEN STATTFINDET,
FEINSTAUB GEBUNDEN UND SAUERSTOFF PRODUZIERT WIRD.
BEI GENEIGETEN DÄCHERN MUSS DIE DACHNEIGUNG DER GARAGE DER DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBÄUDES ENTSPRECHEN.
PRO WOHNEINHEIT SIND MINDESTENS ZWEI STELLPLÄTZE VORZUSEHEN.
INNERHALB EINES EINFAHRTSBEREICHES DARF DIE GESAMTE ZUFAHRTSBREITE MAXIMAL 6.00 m BETRAGEN
DER STAURAUM ZWISCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BZW. HINTERKANTE
GEHSTEIG ODER HINTERKANTE STRASSENBEGLEITGRÜN MUSS MINDESTENS 5,00 m BETRAGEN.
ER DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
DAS OBERFLÄCHENWASSER DER STELLPLATZBEFESTIGUNGEN MUSS AUF DEM
EIGENEN GRUNDSTÜCK ENTSORGT WERDEN. DIE BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE MUSS
WASSERDURCHLÄSSIG AUSGEFÜHRT WERDEN.

## 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
WINTERGÄRTEN UND ANDERE LEICHTE ANBAUTEN SIND NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN
AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MINIMAL 4.00 m, MAXIMAL 5.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IN DEN NUTZUNGSBEREICHEN B UND C MINIMAL 5.00 m, MAXIMAL 6.50 m BETRAGEN
ALS BEZUGSPUNKT WERDEN DAFÜR DIE OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE UND DER SCHNITTPUNKT
DER TRAUF-AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGELEGT (ART. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MINIMAL 7.00 m, MAXIMAL 8.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IN DEN NUTZUNGSBEREICHEN B UND C MINIMAL 8.00 m, MAXIMAL 9.50 m BETRAGEN

ES GELTEN UNABHÄNGIG VON BAUGRENZEN DIE ABSTANDSVORSCHRIFTEN DES ART. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

## 6. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

SÄMTLICHE OBERFLÄCHENWASSER SIND AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZU ENTSORGEN UND DÜRFEN
NICHT AUF BENACHBARTE PRIVATE SOWIE ÖFFENTLICHE GRUNDSTÜCKE ABGELEITET WERDEN.
DIE EINLEITUNG IN DEN BODEN HAT BREITFLÄCHIG UNTER AUSNUTZUNG DER OBEREN BELEBTEN BODENZONEN
ODER ÜBER SICKERANLAGEN ( z. B. RIGOLEN, MULDEN-RIGOLEN ) ZU ERFOLGEN.
DIE NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFreiV) SOWIE DIE "TECHNISCHEN REGELN
ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER"
(TRENGW) SIND ZU BEACHTEN. DARÜBER HINAUS KANN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS DURCH
DAS LANDRATSAMT ALTÖTTING ERFORDERLICH SEIN.

## 7. WOHNEINHEITEN

FÜR DIE NUTZUNGSBEREICHE A UND B SIND PRO GEBÄUDE
MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN MÖGLICH (WE).
FÜR DEN NUTZUNGSBEREICH C SIND PRO GEBÄUDE
MAXIMAL 4 WOHNEINHEITEN MÖGLICH (WE).

## 8. BAULICHE GESTALTUNG

- DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN HÖHENFESTSETZUNGEN VON TRAUFWAND- UND FIRSTHÖHE
  UND DARF BEI SATTELDÄCHERN MIN 20 GRAD, MAX 35 GRAD UND
  BEI PULTDÄCHERN MIN 15 GRAD, MAX 30 GRAD BETRAGEN.
- BEI DOPPELHÄUSERN IST EINE EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN.
- ZWERCHHÄUSER UND QUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG, WENN SIE
  IN DER BREITE EIN DRITTEL DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN,
  DIE GLEICHE DACHNEIGUNG WIE DAS HAUPTGEBÄUDE AUFWEISEN;
  MIND. 0,75 m UND MAX. 2,00m AUS DER GEBÄUDEFLUCHT HERAUSTRETEN.
- DACHEINSCHNITTE UND NEGATIVGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- DACHGAUBEN SIND AB EINER DACHNEIGUNG GRÖSSER 30 GRAD ZULÄSSIG.
  UND DÜRFEN EINE MAXIMALE BREITE VON 1,50 m (AUSSENMASS) NICHT ÜBERSCHREITEN.
- BEI DACHZIEGELN DÜRFEN KEINE HOCHGLÄNZENDEN FARBEN VERWENDET WERDEN.
- DIE FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER MUSS PARALLEL ZUR LÄNGEREN SEITE DER GEBÄUDE
  AUSGEFÜHRT WERDEN.
- SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND PULTDÄCHER AUSSCHLIESSLICH IN FORM VON FIRSTSEITIG
  GEGENEINANDER GESTELLTEN PULTDACHFLÄCHEN SIND ZULÄSSIG;
  WOBEI DIE KLEINERE DACHFLÄCHE 1/3 DER GEBÄUDEBREITE NICHT UNTERSCHREITEN DARF
  UND DIE HÖHE DES DACHABSATZES MAX. 2,00 m BETRAGEN DARF.

## 9. EINFRIEDUNGEN

- DIE EINZÄUNUNG MUSS SICH DEM GELÄNDEVERLAUF ANPASSEN.
  ZUR STRASSE DARF DIE EINZÄUNUNG MAX 1,00 m HÖHE HABEN.
  IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST MAX ZULÄSSIGE HÖHE 0.80 m.
- EINFRIEDUNGEN DÜRFEN GENERELL KEINE SOCKEL HABEN.
  ES SIND AUSSCHLIESSLICH ERFORDERLICHE PUNKTFUNDAMENTE IM BEREICH DER SÄULEN ERLAUBT.
  ZAUNANLAGEN SOLLTEN EINEN BODENABSTAND VOM 10 cm AUFWEISEN, UM ENTSPRECHENDEN
  KLEINTIERWECHSEL ZU FÖRDERN.

## 10. WASSERVERSORGUNG

- DIE WASSERVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER MARKTGEMEINDE TÜSSLING
  ZU ERFOLGEN.

## 11. STROMVERSORGUNG

- DIE STROMVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER E-ON ZU ERFOLGEN.

## 12. ABFALLTONNEN, VERTEILERSCHRÄNKE

- FREISTEHENDE MÜLLTONNENHÄUSCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- FALLS ZUM ANSCHLUSS DER GEBÄUDE KABELVERTEILERSCHRÄNKE NOTWENDIG SIND,
  MÜSSEN DIESE HINTER DEN LEISTENSTEINEN AUF PRIVATGRUND GESTELLT UND NACH
  MÖGLICHKEIT IN DEN ZAUN INTEGRIERT WERDEN.

## 13. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

- DER BAUWERBER DER BAUGRUNDSTÜCKE HAT DARAUF ZU ACHTEN, DASS ALLE
  GEBÄUDEÖFFNUNGEN MINDESTENS 20 cm ÜBER DEM GELÄNDENIVEAU DES
  ANGRENZENDEN ANSCHLIESSENDEN GELÄNDES LIEGEN SOLLEN.

## 14. DENKMALSCHUTZ

- IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST FOLGENDES BODENDENLMAL VORHANDEN:
  D-1-7741-0176: "SIEDLUNG DER RÖMISCHEN KAISERZEIT"
  ES IST VORGESEHEN ALLE ERDARBEITEN IM RAHMEN DER STRASSENERSCHLIESSUNG
  DURCH EINE FACHKRAFT DES LANDESAMTES FÜR DENKMALSCHUTZ BEGLEITEN ZU LASSEN,
  UM EVENTUELL HISTORISCHE FUNDE SOFORT ZU SICHERN UND ZU KATALOGISIEREN.
  IM BEREICH VON BODENDENKMÄLERN BEDÜRFEN BODENEINGRIFFE ALLER ART EINER
  DENKMAL-RECHTLICHEN ERLAUBNIS GEMÄSS Art. 7.1 DSchG.1

## 15. NATURSCHUTZ

- ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT UNTER ÖFFENTLICHEN BÄUMEN UND AUF SONSTIGEN
  ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN SIND ARTENREICHE BLUMENMISCHUNGEN EINZUSÄEN.
  ZUR VERMEIDUNG EINER VERSCHOTTERUNG DER PRIVATEN GÄRTEN WIRD DIE GESTALTUNG VON
  GÄRTEN UND VORGÄRTEN MIT KIESFLÄCHEN AUSGESCHLOSSEN.

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und
textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen
fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des
Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen
des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen,
wird die Verwendung der in Punkt 4.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 genannten
beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m2.

Pflanzqualitäten:

| | | |
|---|---|---|
| Bäume I. Ordnung: | | |
| Bäume in den öffentlichen Grünflächen | | mind. Hochstamm, 3xv., STU 1 8 - 20 cm |
| Bäume I. und II. Ordnung: | | Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm |
| Bäume in den privaten Grünflächen | | oder v. Heister, 150 - 200 cm |
| Obstbäume: | | Hochstamm mind. 2xv. STU 10-12 cm |
| Bei Hecken: | Bäume: | v. Heister, 100-150 cm |
| | Sträucher: | v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm |

2.0 EINFRIEDUNG

Einfriedungen sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9. beschrieben.

3.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

3.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Private Grünflächen
Pro angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche (als überbaut gilt nur die Grundfläche des Hauses und der Garage) ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Es sollten mindestens 75 % der Grundstücksgrenze bepflanzt werden, um Grünstrukturen zu fördern. Hierzu sollten ausschließlich freiwachsende und heimische Pflanzen verwendet werden. (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Sichtdreiecke sind ab 0,80 m freizuhalten.
Durch Planzeichen festgesetzte Gehölzpflanzungen können angerechnet werden.

3.2 Ortsrandeingrünung
Eine Eingrünung des Geltungsbereiches sollte sowohl mit Sträucher, als auch Bäumen stattfinden. Um eine entsprechende Strukturvielfalt zu erreichen, sollten 75 % der Fläche mit einer mindestens 2-reihigen Strauchhecke bepflanzt werden. Zudem sollte je 15 m ein Obstbaum eingesetzt werden, die Gehölze in der Ortsrandeingrünung werden nicht zu den geforderten Baumpflanzungen aus 3.1 gezählt.

4.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

A) Bäume I. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

B) Bäume II. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Obst- und Nussbäume (regionaltypische Sorten) | |

C) Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Syringa vulgaris | Gem. Flieder |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.)mit einem Abstand von mind. 2.50 m ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

6.0 ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

- Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten ), welche keine Vegetationsschicht besitzen sind unzulässig.
- Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ( insbesondere Tiefgaragen ) ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Siebline B, mit mindestens 12m³ durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur sind gegebenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragendecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind herzustellen.
- Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstefolgenden Pflanzperiode zu leisten.

# V. TEXTLICHE HINWEISE

## 1 . OBERBODEN

- DER ANSTEHENDE OBERBODEN, DER BEI DER ERICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN, SOWIE BEI VERÄNDERUNG DER ERDOBERFLÄCHE AUSGEHOBEN WIRD, IST INSGESAMT ZUR WIEDERVERWENDUNG ZU SICHERN ( DIN 18915); EINE ZWISCHENBEGRÜNUNG MIT LEGUMINOSEN IST VORZUNEHMEN.

## 2 . GRENZABSTÄNDE

- GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN IST EIN PFLANZABSTAND FÜR BÄUME VON 4,0 m UND FÜR STRÄUCHER VON 2,0 m EINZUHALTEN.

## 3 . SICHTDREIECKE

- SICHTDREIECKE SIND VON PFLANZEN DER WUCHSHÖHE ÜBER 0,80 m FREIZUHALTEN MIT AUSNAHME VON BÄUMEN ALS HOCHSTÄMME. DIESE SIND AUF EINE HÖHE VON 4,5m ÜBER STRASSENOBERKANTE AUFZUASTEN.

## 4 . IMMISSIONSSCHUTZ

- DURCH BENACHBARTE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE KÖNNEN GERÄUSCH-, GERUCHS- UND STAUBEINWIRKUNGEN AUFTRETEN. INSBESONDERE AUCH DANN, WENN LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITEN NACH FEIERABEND, SOWIE AN SONN- UND FEIERTAGEN ODER WÄHREND DER NACHTZEIT VORGENOMMEN WERDEN, FALLS DIE WETTERLAGE SOLCHE MAßNAHMEN ERZWINGT. VOR ALLEN DINGEN BEIM AUFBRINGEN VOM WIRTSCHAFTSDÜNGER AUF DIE LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST MIT ERHEBLICHEN, ABER ZEITLICH BEGRENZTEN GERUCHSEINWIRKUNGEN ZU RECHNEN. AUFGRUND DER LAGE IM LÄNDLICHEN RAUM SIND DIESE IMMISIONEN, AUCH SOWEIT SIE ÜBER DAS ÜBLICHE AUSMAß HINAUSGEHEN, ALS ORTSÜBLICH UND ZUMUTBAR EINZUSTUFEN UND ZU DULDEN.

## 5 . STARKNIEDERSCHLÄGE

- STARKNIEDERSCHLÄGE KÖNNEN FLÄCHENDECKEND ÜBERALL AUFTRETEN. VORAUSSICHTLICH WERDEN SOLCHE NIEDERSCHLÄGE AUFGRUND DER KLIMAÄNDERUNG AN HÄUFIGKEIT UND INTENSITÄT WEITER ZUNEHMEN.
  AUCH IM PLANUNGSGEBIET KÖNNEN BEI SOGENANNTEN STURZFLUTEN FLÄCHENHAFTER ABFLUSS VON WASSER UND SCHLAMM SOWIE EROSIONSERSCHEINUNGEN AUFTRETEN. DABEI IST AUCH DAS VON AUSSEN DEM PLANUNGSGEBIET ZUFLIESSENDE WASSER ZU BEACHTEN.
  WIR EMPFEHLEN DRINGEND, DIESE GEFAHR IM EIGENEN INTERESSE BEI DER BAULEITPLANUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN UND IN EIGENER ZUSTÄNDIGKEIT VORKEHRUNGEN ZUR SCHADENSREDUZIERUNG ZU TREFFEN UND SCHUTZMASSNAHMEN BEZÜGLICH PERSONENSCHÄDEN VORZUHEHMEN.
  JE NACH GRÖSSE UND LAGE DER NEUEN BAUKÖRPER BZW. BAUMASSNAHMEN KANN DER ABFLUSS DES FLÄCHENHAFT ABFLIESSENDEN OBERFLÄCHENWASSERS UND SCHLAMMS GEGEBENENFALLS SO VERÄNDERT WERDEN, DASS DIES ZU NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF OBER- BZW UNTERLIEGER FÜHRT.
  BEI EINEM EXTREMEN HOCHWASSERE REIGNIS HQ EXTREM KÖNNEN WASSERTIEFEN IN EINER GRÖSSENORDNUNG VON BIS ZU 0,5 METERN AUFTRETEN. ES WIRD EMPFOHLEN IM BEREICH HQ EXTREM EINE HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE DURCHZUFÜHREN UND AUF DIE ERRICHTUNG NEUER HEIZÖLVERBRAUCHERANLAGEN ZU VERZICHTEN.

# VI. VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung:

Die Marktgemeinde Tüßling hat am 10.06.2020 mit Beschluss Nr. 127 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 23.07.2020 .

## 2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB:

Die Marktgemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 öffentlich dargelegt. Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden dabei aufgezeigt.
Grundlage war das Plankonzept mit Stand vom 09.06.2020 .

## 3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2020 zum Planentwurf in der Zeit vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 um fachliche Stellungnahme gebeten, soweit sie nicht bereits im Vorfeld in die Planungen eingebunden worden sind.

## 4. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 177 vom 03.09.2020 die Anregungen abgewogen, die Planung gebilligt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tüßling, den 21.01.2021
Marktgemeinde Tüßling (Siegel)

Lothar Liebwein
Zweiter Bürgermeister

## 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB). Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Tüßling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

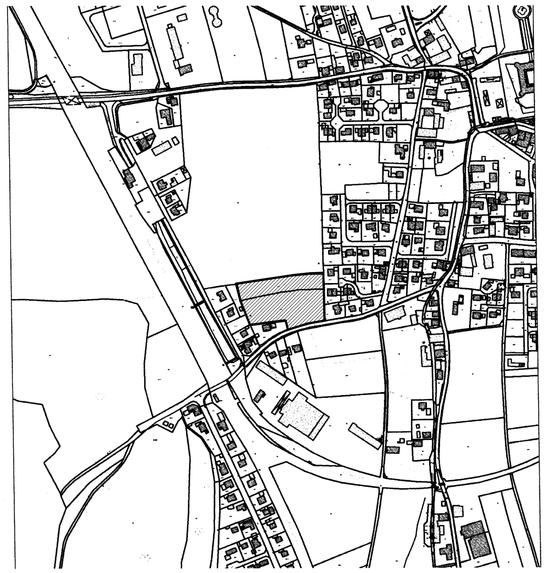
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGb wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Tüßling, .....
Marktgemeinde Tüßling (Siegel)

Lothar Liebwein
Zweiter Bürgermeister

# MARKTGEMEINDE TÜßLING

LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



LAGEPLAN MAßSTAB 1 : 5000

# BEBAUUNGSPLAN NR. 31

" AN DER KELLERSTRASSE "


PLANUNG S GRUPPE
PLANUNG · OBJEKTÜBERWACHUNG · BAUMANAGEMENT

WINKLER
KAPUZINERSTRASSE 15A
84503 ALTÖTTING
TEL.: 08671 / 8001
FAX: 08671 / 1633
INFO@PLANUNGSGRUPPE-WINKLER.DE


21.04.2021