

A Planliche Festsetzungen

- Baugebiet 12 Parzellen "Am Kohlhub II"
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Baum, neu zu pflanzen (Standort nicht festgelegt)
 - Fußweg
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 GRZ=0,4 Grundflächenzahl
 GFZ=1,2 Geschossflächenzahl
 o offene Bauweise
- SD Satteldach
 PD Pultdach
 WD Walmdach
 KWD Krüppelwalmdach
 FD Flachdach

B Textliche Festsetzungen

B1. Textliche Festsetzungen zur Bebauung

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Bauweise:	Offene Bauweise Entspr. § 22 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO § 17 - Grundflächenzahl 0,4 - Geschossflächenzahl 1,2 - max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. zulässige Wandhöhe 6,70 m Berechnung Wandhöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB unterstes Vollgeschoss, oberer Bezugspunkt Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Haustyp Flachdach, Berechnung Wandhöhe: unterer Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss, oberer Bezugspunkt Dachaufbauten / Attika, einschließlich Abdeckungen.
Höhenlage der Gebäude:	Für die Parzellen südlich der Erschließungsstraße (Parzellen 9-12) gilt: OK FFB Erdgeschoss max. 0,30 m über OK Straßenmitte (Mittelachse) in der Mitte des Hauseingangs.
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung:	kleinteilige Dachelemente in rot, braun, grau und schwarz, sowie Blechdächer (z.B. Titanzink), Dachbegrenzung, Nicht erlaubt: Wellfaserzement oder ähnlich gestaltete Platten.
Dachaufbauten:	Stehende Dachgauben und Schleppgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 35° zulässig. Zulässig sind Einzelgauben oder verbundene Gauben bis zu insgesamt 1/2 der Dachlänge. Der Abstand vom Rand der Dachgaube zum Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen. Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem des Hauptgebäudes liegen muss.
Garagen, Nebengebäude:	Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze möglich. Die Bayerischen Bauordnung in ihrer aktuellen Fassung ist bei grenznahen Garagen zu beachten. Bei beidseitig grenznahen Gebäuden, aneinandergrenzenden Garagen und Nebengebäuden hat der Nachbarbauende die Dachneigung und Dachform des bereits bestehenden Gebäudes zu übernehmen. Bei Zufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Einfriedigungen:	An den Grundstücksgrenzen sind Zäune mit max. 1,30 m Höhe zugelassen. Um das Baugebiet für Kleinere durchgängig zu machen, sind Zaunsockel nicht zugelassen.

B2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Grünflächenanteil / Baumananteil	Auf den privaten Flächen sind zwei Bäume zu pflanzen. Zur Verwendung sollen Bäume möglichst heimischer Arten und Obstbäume als Halb- oder Hochstämme kommen.
----------------------------------	--

2.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines	Im Baugebiet sind auf den privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugseröffnung der Gebäude zu erfolgen.
-------------	---

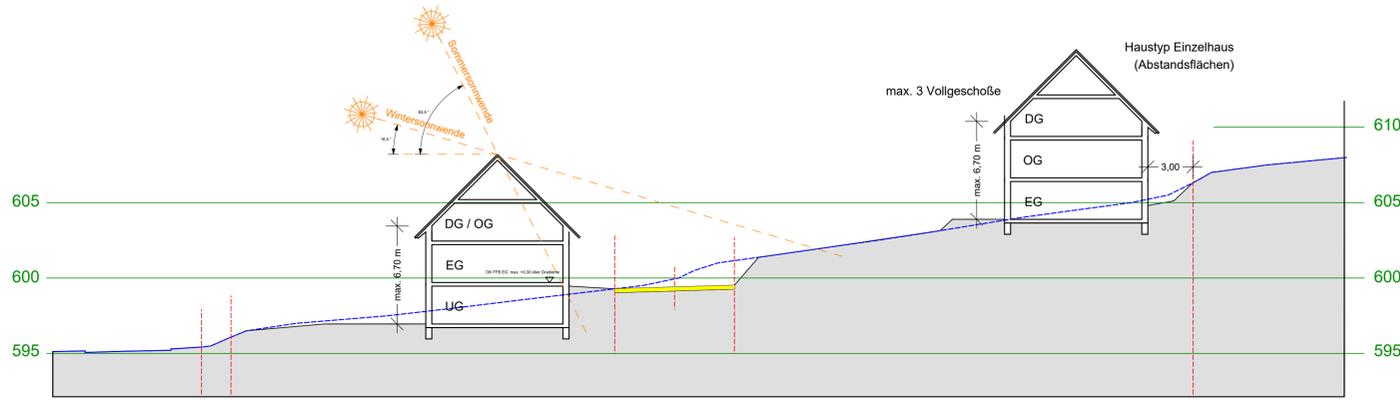
Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen	Verfahren § 13a BauGB - keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
------------------------------	--

Gehölzauswahlliste	Bei den Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollen folgende Gehölzarten verwendet werden. Die Verwendung wird auch in den privaten Grundstücken und in allen sonstigen Bereichen empfohlen: Bäume 1, Wuchsordnung Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde Tilia tomentosa Silberlinde Ostrya carpinifolia Hopfenbuche Betula pendula Sand-Birke Prunus avium Vogel-Kirsche Bäume 2, Wuchsordnung Carpinus betulus Hainbuche Malus sylvestris Wild-Äpfel Pyrus pyramidalis Wildbirne Sorbus aucuparia Vogelbeere Sträucher Cornus sanguinea Roter Hartriegel Cornus mas Kornelkirsche Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus frangula Faulhalm Rosa canina Hunds-Rose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Ligustrum vulgare Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Alpen-Johannisbeere oder Bodendeckerosen Ribes alpinum 'Schmidt'
nicht empfohlene Pflanzarten:	Bei den Pflanzungen im Bereich des Baugebietes "Am Kohlhub II", werden folgende Gehölzarten nicht empfohlen: - alle fremdländischen und züchtisch veränderten Nadelgehölze, sowie alle Nadelgehölze in Schnitthöhen - alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubblättern
empfohlene Mindestpflanzqualitäten:	Bäume: Heister 2 x v.o.B. 100 - 150 Sträucher: Str. 2 x v. 60 - 100

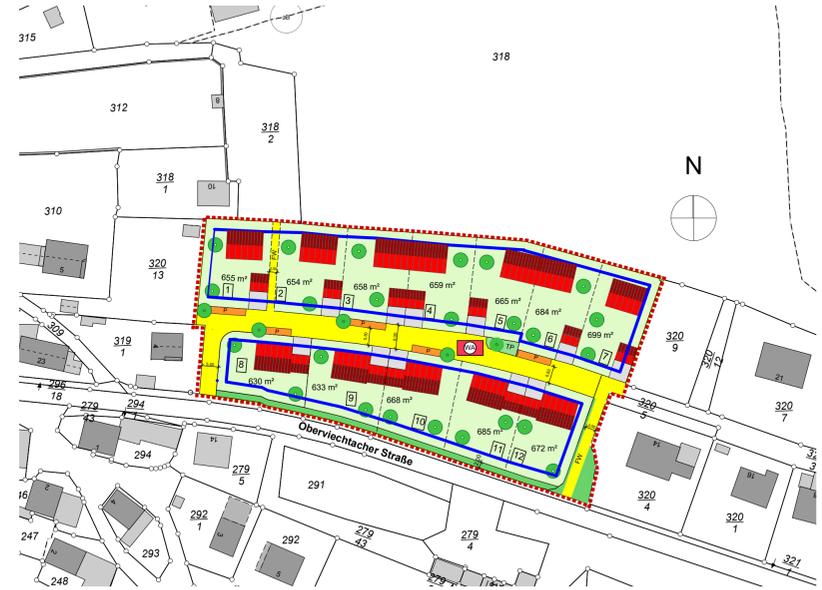
C Hinweise

- Grenzpunkt / Kataster Bestand
- geplante Grundstücksgrenzen
- Bauwettbewerb
- Nutzungsschablone
- Parzellennummer

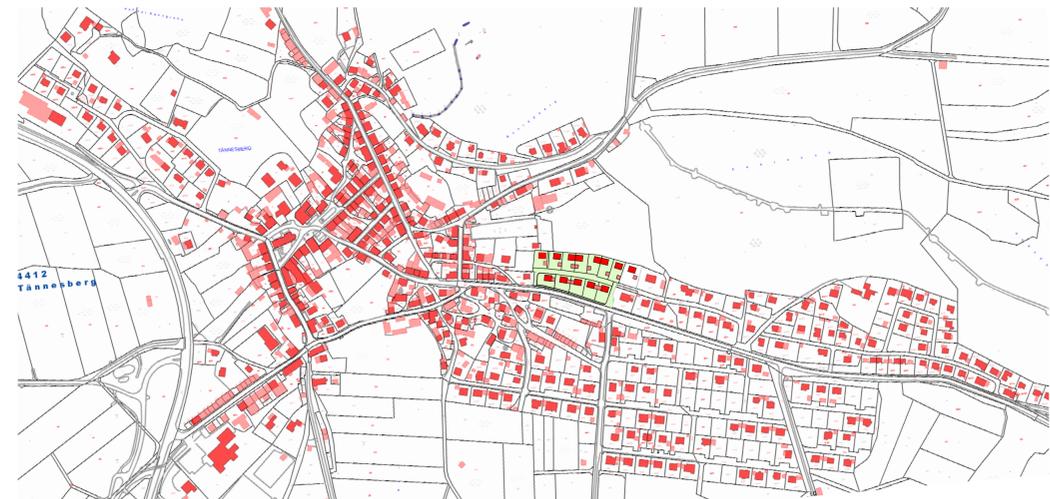
Bodenschutz - Schutz des Oberbodens	Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nützbarem Zustand zu erhalten, vor Verfrachtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Tannesberg. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzellen und die öffentlichen Grünflächen am Südrand des Baugebietes. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).
-------------------------------------	--



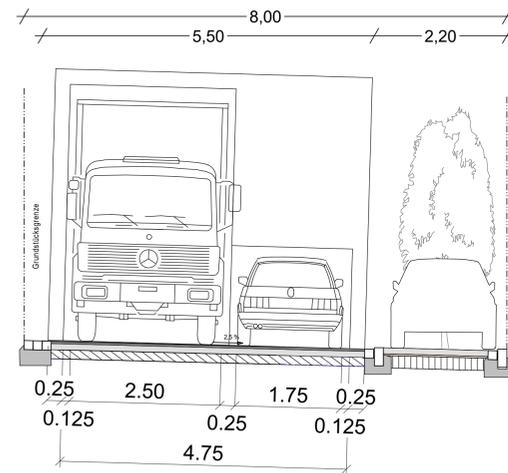
Am Kohlhub II / Schnitt



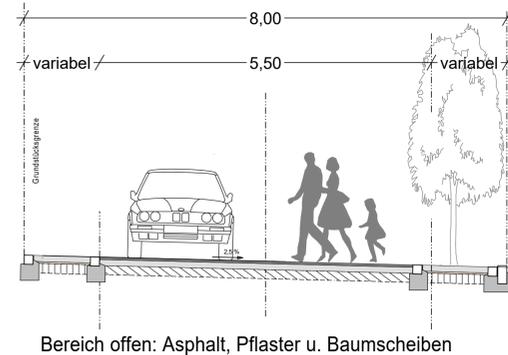
Bebauungsplan Am Kohlhub II



RQ Erschließungsstraße Wohnstraße M = 1 : 50



Bereich Querschnitt ausgeschöpft: Fahrbahn + Parken



Bereich offen: Asphalt, Pflaster u. Baumscheiben

Verfahrensvermerk

- Bebauungsplan „Am Kohlhub II“**
- Der Marktrat Tannesberg hat in den Sitzungen vom 02.09.2019 und 21.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kohlhub II“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 12.09.2019 und 28.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Tannesberg hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan „Am Kohlhub II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Tannesberg, den
- (Siegel)
 Gürtler, Erster Bürgermeister
- Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Behörde)
 - Ausgefertigt
Tannesberg, den
- (Siegel)
 Gürtler, Erster Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Tannesberg, den
- (Siegel)
 Gürtler, Erster Bürgermeister

Markt Tannesberg
 Pfreimder Straße 1
 92723 Tannesberg
 1. Bürgermeister Ludwig Gürtler

Allgemeines Wohngebiet Am Kohlhub II
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Vorentwurf

HUBERT LIEBL ARCHITEKT BDA
buero g31 Liebl + Partner

Großenschwand 31 92723 Tannesberg
 Tel. 09655-9148-31 buero@liebl-architekt.de

Bebauungsplan M = 1: 1000
 Übersichtsplan M = 1: 5000
 Geländeschnitt M = 1: 200
 Planliche und textliche Festlegungen

Tannesberg, 07.07.2020

Plan-Nr.	Nr.	Änderungen
2020-Tannesberg-BoP_V-06		