

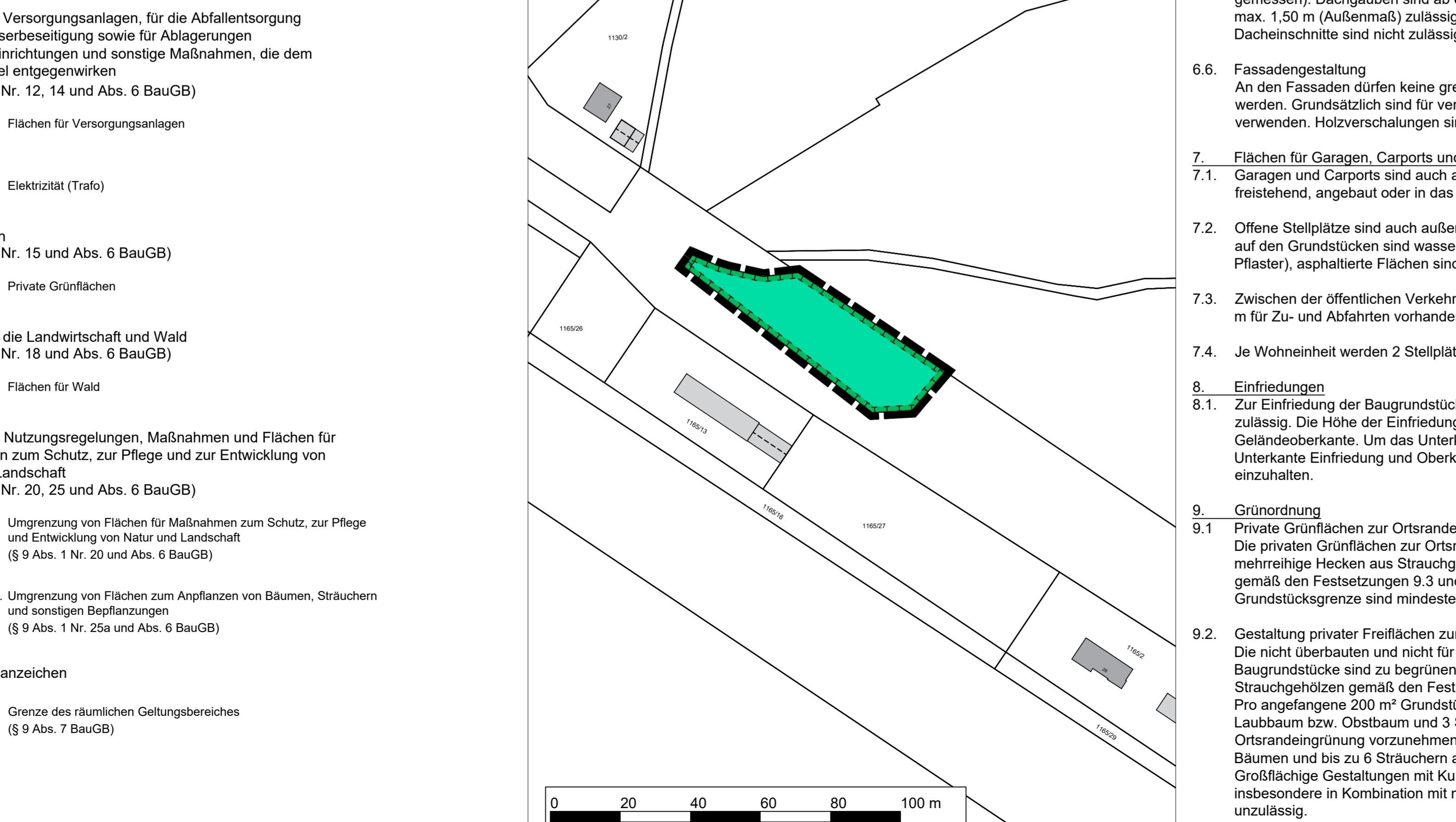
# RÄAMBEL

Gemeinde Tyrlaching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Landkreis Landshut (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bauleitungsplan als Satzung.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Numerierung gemäß PlanZV

- |        |  |
|--------|--|
|        | Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,<br>§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) |
| WA     | 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete<br>(§ 4 BauNVO)  |
|        | Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   |
| 0,4    | 2.5. Grundflächenzahl  |
| 6,30 m | 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß   |
|        | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  |
| 0      | 3. offene Bauweise   |
|        | 3.1. Einzelhäuser  |
|        | 3.5. Baugrenze   |
|        | Verkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  |
|        | 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen  |



# WEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze	<u>1.</u> Art der baulichen Nutzung
bestehende Flurstücksnummer	<u>1.1.</u> Der Geltungsbereich ist festgesetzt.
bestehende Gebäude mit Hausnr.	<u>2.</u> Maß der baulichen Nutzung
bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe	<u>2.1.</u> Die maximale Grundstücksfläche ist festgesetzt.
bestehende öffentliche Gebäude	<u>2.2.</u> Die traufseitige Wandhöhe gilt das Längenmaß ist festgesetzt. Schnittpunkt der Außenwände ist festgesetzt.
bestehende Eingrünung	<u>2.3.</u> Die Abstandsflächen sind nach den jeweils gültigen Fassadenabstandsvorschriften festgesetzt.
bestehende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH	<u>3.</u> Bauweise
rückzubauende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH	<u>3.1.</u> Es wird die offene Bauweise gewählt.
neu zu verlegende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH	<u>4.</u> Zulässigkeit von Neubauten
vorgeschlagene Grundstücksteilung	<u>4.1.</u> Als Nebengebäude eingeschossige Gebäude mit einer max. 2,40 m zulässigen Höhe und einer Nutzfläche von 10 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.
vorgeschlagene Grundstücksbebauung	<u>5.</u> Höhenlage der Gebäude
vorgeschlagene Gestaltung Verkehrsfläche (Belag)	<u>5.1.</u> Die Oberkante Rohrführungen liegt auf der Bezugsgeländehöhe. Der Schnittpunkt der Mittellinie der Rohrleitung und der Fahrbahn, über die die Rohrleitung verläuft, ist festgesetzt.
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne	<u>5.2.</u> Aufschüttungen oder andere Maßnahmen in unumgänglichen Umständen sind festgesetzt.
Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung (Nutzungsart); Grundflächenzahl (GRZ); Wandhöhe, als Höchstmaß (WH); offene/geschlossene/abweichende Bauweise (o/g/a); nur Einzelhäuser/Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig (E/D/H)	<u>6.</u> Bauliche Gestaltung
	<u>6.1.</u> Baukörper Als Gebäudeform ist ein Rechteck vorgesehen. Ist die Außenwand parallel zu einer Straße ausgerichtet, ist jeweils parallel zu dieser eine Längswand vorgesehen.
	<u>6.2.</u> Dachform und Dachhöhe Symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 45°.

# LESEN DURCH TEXT

- |        |   |
|--------|---|
|        | als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO   |
| ng     | enanzahl beträgt 0,40.  |
|        | re wird mit max. 6,30 m festgesetzt. Als traufseitliche Ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Land mit der Dachhaut an der Traufseite.  |
| 9.4    | Ausfü Die P Jahr dauer gleich   |
|        | n Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der der BayBO einzuhalten.  |
| 10.    | Eingri  |
| 10.1.  | Der A festge Tyrlac gestu   |
|        | ise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.  |
|        | ebäuden   |
|        | erhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur user in Holzbauweise mit einer traufseitigen Wandhöhe von e Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf                           |
|        | <u>Aufschüttungen und Abgrabungen</u>   |
|        | den im Erdgeschoss darf min. 0,25 m und max. 0,40 m über liegen. Als Bezugsgelände Höhe gilt die Fahrbahnhöhe am nse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse derjenigen rundstück erschlossen wird. |
|        | rabungen des natürlichen Geländes sind nur im zur Einfügung der Häuser zulässig.  |
|        | klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First gsseite des Gebäudes anzutragen.  |
| ng     | er Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 - 35° sind für le zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer wie Flachdächer zulässig.  |
| D. HIN |   |
| 1.     | Arten   |
|        | Um a auszu vom 1 zu se Oktob Sonde Abs. qualif von V Natur Zum S Beleu zu ge Wenn gegr  |

# SE DURCH TEXT

8. Nutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG  
In den, ist es nach § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, Gehölze in der Zeit  
bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock  
oder zu beseitigen. Diese Maßnahmen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1.  
Ende Februar durchgeführt werden. Zu fällende Gehölze mit potenziellen  
Niststellen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen), die als Lebensstätte nach § 44  
BNatSchG dienen können, sind vor der Entfernung durch eine fachlich  
Person zu begutachten. Das daraus resultierende Ergebnis zur Erfüllung  
der statbeständen nach § 44 BNatSchG ist der zuständigen unteren  
Behörde vor der Gehölzentfernung vorzulegen.

9. Die nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden  
Sananlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang

10. Neubauten Glasflächen größer als 2 m<sup>2</sup> vorhanden sind, sind sie mit  
Muster gegen Vogelschlag zu sichern.

11. Baumpflanzungen  
-stre (Feld-Ahorn)  
-ides (Spitz-Ahorn)  
-ethii (Spaeths Erle)  
-culus (Hainbuche)  
-sus (Blumenesche)  
-ur (Stiel-Eiche)  
-udoacacia (Robinie)  
-ilberweide)  
(Echte Mehlbeere)  
-paria (Echte Eberesche)  
(Winterlinde)  
-osa (Silber-Linde)  
-a (Bergulme)

12. Obstbaumpflanzungen  
- )  
-nobst)  
- )  
- d regionaltypische Sorte und mittel- bis starkwüchsige Unterlagen

13. Strauchpflanzungen  
-garis (Berberitze)  
-alba (Gewöhnliche Waldrebe)  
(Kornelkirsche)  
-iana (Hasel)  
-monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
-ulgare (Liguster)  
-osteum (Rote Heckenkirsche)  
-osa (Schlehe)  
-xatilis (Felsen-Kreuzdorn)  
-ispa (Stachelbeere)  
-m Alpen-Johannisbeere)  
-is (Kriechende Rose)  
(Hundsrose)  
-s (Himbeere)  
-Öhrchen-Weide)  
-ea (Purpur-Weide)  
-is (Korb-Weide)  
-ntana (Wolliger Schneeball)

14. Lärm-, Geruchs- und staubbelästigungen und gewerblichen Emissionen  
Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich  
genutzten. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelaestigungen der  
landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer  
ausmaßen Bewirtschaftung entsprechen, von der Grundstückseigentümern  
verhindert werden.

15. Denkmäler  
Denkmäler, die nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der  
Bayerischen Denkmalschutzbehörde unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der  
Durchführung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt  
oder dem Bezirksheimatpfleger zu melden.

16. Bodenpflege  
Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterböden sind zu schonen,  
zu schützen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und  
nach seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine maximale  
Durchlässigkeit von 2 m für Oberboden und 3 m für Unterboden und Untergrund  
gewährleistet. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

n und Perfluoroctansäure (PFOA)  
ngsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten

- verdachtslängen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder elektropektische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Veränderung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu informieren (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, oder die Aushubmaßnahme ist abbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

ähnliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2017 geschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Planungsgebiets erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet außerhalb des tatsächlich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Aushub durch das LfU im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass gesundheitsschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorkommen.

Rück- und Gebäudegestaltung  
Nummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche erleichtern.

Gäudezufahrt ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gemäß § 1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) auszuführen.

Entsorgung  
Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen. Grundstücke sind an die öffentliche Schmutzwasseranlage anzuschließen. Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund zu errichten und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Belempflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m zu halten.

Wasser  
Sollte das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden rechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Schlagswasser  
Schlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig genutzt, die Nutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine

  1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Tyrlaching, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Andreas Zepper  
(Siegel)

7. Ausgefertigt  
Tyrlaching, .....  
Erster Bürgermeister  
Andreas Zepper

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

# GEMEINDE TYRLACHING

# Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“

ENTWILIP

<b>ng</b> <b>TRAUNREUT GMBH</b>	Maßstab:	1:1.000
	Projekt:	24043
	bearbeitet:	SC, DO, SI
Georg-Simon-Ohm-Straße 10 83301 Traunreut Tel. 08669 / 7869-0 Fax 08669 / 7869-50 traunreut@ing-ingenieure.de www.ing-ingenieure.de	Datum:	08.05.2025
	geändert:	12.11.2025