Präambel
Die Gemeinde Tiefenbach erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 8 Gv. 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert d. Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert d. G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bek. V. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I), zuletzt geändert d. Art. 170 Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) diese Bebauungsplanänderung als **Satzung.**

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Gebietskategorie
GRZ	GFZ
maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	**zulässige Dachformen**
maximal zulässige Wandhöhe	**und Dachneigungen**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1	**SO Seniorenbetreuung**	Sonstiges Sondergebiet - Seniorenbetreuung. Zulässig sind folgende Nutzungen: - Pflegeheim mit den dazugehörigen Neben-flächen - Betreutes Wohnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	**GRZ 0,6**	Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.	§§ 17 + 19 BauNVO
2.2	**GFZ 1,2**	Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze	§§ 17 + 20 BauNVO
2.3	**III**	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
2.4	**WH max. 532.00 üNN**	maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die Höhe üNN, gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. an der Oberkante der Attika bei Flachdächern.	§ 18 BauNVO

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 +23 BauNVO

3.1		Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
		Offene Stellplätze, Carports, Garagen, Müllhäuschen, untergeordnete Neben-anlagen, Gebäude und Anlagen des Fernmeldewesens, wären, soweit Flächen nach Ziffer 15.3 und 15.4 der textlichen Festsetzungen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Müllhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Eingrünungszonen.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2		Bauweise	
	o	abweichende Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern müssen gegliedert und mit einem Versatz der Fassade von mindestens 2 Metern versehen werden.	
3.3		Dachformen, Dachneigung Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:	
	SD ≤ 25° **WD ≤ 25°** **PD ≤ 15°** **FD**	Satteldach mit maximal zulässiger Dachneigung Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung Flachdach	

4. GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB

4.1		Gartenfläche
4.2		Wiese mit Streudost
4.3		Randeingrünung
4.4		neu zu pflanzende Bäume
4.5		neu zu pflanzende Hecke

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
5.2		Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung Gliederung der Flächenreiche § 16 Abs. 5 BauNVO
5.3	**St**	Umgrenzung der Flächen für offene Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenzen
5.4	**Ga/St**	Umgrenzung der Flächen für Garagen, offene Stellplätze und Carports außerhalb der Baugrenzen
5.5		Fläche für Neuverlegung des öffentlichen Regenwasserkanals
5.6	**SD**	zu schützende Fassaden mit Angabe der Lärmpegelbereiche und der erforderlichen resultierenden Gesamt-Schalldämmmaße Lärmpegelbereich I
	SD	Lärmpegelbereich II
	40	Lärmpegelbereich III

6. DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1		Geplante Baukörper
6.2		Bestehende Grundstücksgrenzen
6.3	668/3	Flurstücksnummern
6.4		Bestehende Haupt- und Nebengebäude
6.5		Höhenlinien mit Angabe der Höhe üNN in Metern, gemessen aus dem digitalen Geländemodell (DGM) des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ABSTANDSFLÄCHEN
Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Höhe 520,30 Meter üNN bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandhöhe (d' im Planzeichen) A als Maß von der Höhe 520,30 Meter üNN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für Pultbereich B gilt die Höhe 515,50 Meter üNN.

2. STELLPLATZREGELUNG
Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Anlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen.

3. STÜTZWÄNDE
Die Höhen der Oberkanten von Stützwänden innerhalb des Grundstücks dürfen maximal 522 Meter üNN betragen. Einbau von Grundstücksgrenzen und Stützwände mit einer Höhe bis zu maximal einem Meter über dem daran anschließenden Gelände zulässig.
Angrenzend an die Flüche für die Neuverlegung des Regenwasserkanals (s. Ziffer I.5.5) sind auf einer Länge von maximal 20 Metern Stützwände bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.

4. LÄRMSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Hanstrasse des Bauvorhabens überschritten. Darüber hinaus wirken Sportanlagengeräusche der Gewerbeflächen auf das Plangebiet ein. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassadenseiten das erforderliche resultierende Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Planbezeichnung und Orientierung Fassade	Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R' w,ges		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Planbereich B Südostfassade Südwestfassade	I	30	30	---
Planbereich A Nordwestfassade Südostfassade Südwestfassade	II	35	30	30
Planbereich B Südostfassade (nördlicher Teil) Südwestfassade **Planbereich A** Nordostfassade	III	40	35	30
Planbereich B Nordostfassade				

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamt-Schalldämmmaß wie für die Fassaden.
Die erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen erforderlich.
Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO

1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Dachformen und -neigungen sind den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen.
Als Dacheindeckung sind zulässig:
- ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
- graue Blecheindeckungen
Deckungen aus Dachfolgen, Betondachsteinen und Blecheindeckungen sind einfarbig auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
1.2 Dachgauben
Dachgauben sind nicht zulässig.
1.3 Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind ziemliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
1.4 PV-Anlagen
PV-Anlagen auf Dachflächen sind nur in nicht aufgeständerter Ausführung zulässig.

2. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

2.1 Einfriedungen
Bei Hecken am Grundstücksrande, die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen und Gehwege angrenzen, muss der Abstand der Heckenschnittflüche bis zur Grundstücksgrenze mindestens 0,50m betragen. (Art. 47 AGBGB) An Straßen gelten die nachbarschaftlichen Bestimmungen.
Zusätzlich zu den Hecken sind als Einfriedung Zäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig.

Als Einfriedung sind folgende Zaunformen zulässig:
- Holzzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun, Hanichtzaun)
- Maschendrahtzäune
- Drahtgitterzäune
- Stabmattenzäune
- Stahlzäune
- Mauerpfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton
- Säulen für Einfriedungen in Holz oder Naturstein
- Mauerpfeiler in Kombination mit den zugelassenen Zaunformen
- Kurze gespaltete Mauersockle mit einer maximalen Länge bis zu 2 Metern im Einfahrtsbereich, entsprechend Gabionen oder Schiftsteinwände

Flüchige Elemente und Kunststoff-Elemente sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind grundsätzlich mit freiwachsenden Strüchern zu hinterpflanzen. Formhecken sind nicht zulässig. Bei Hinterpflanzungen sind die nachbarschaftlichen Bestimmungen zu beachten.

Unzulässig sind alle anderen Formen von Zäunen wie z.B.:
- Zäune aus ungeeigneten Profilbetten
- Drahtgeflechtzäune
- Schmuckzäune

Von den Zäunen darf keine konstruktionsbedingte Gefährdung ausgehen. Bei Einfriedungen ist grundsätzlich ein Abstand von 15cm zum Gelände zu belassen, der Durchlässigkeit für Kleintiere. Kleintiere etc. zu ermöglichen. Der Bodenabstand hat im Mittel mindestens 15 cm zu betragen. Zäune an öffentlichen Erschließungsstraßen müssen mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden. Die daraus entstehenden Streifen dürfen nicht gepflastert oder asphaltiert werden. Sie sind zu bepflanzen, ansäuen oder der Sukzession zu überlassen.

2.2 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Im öffentlichen Bereich sind Stellplätze, Zugänge und Zufahrten wettgehend barrierefrei und behindertengerecht auszugestalten. (DIN 18030)

Als Beläge sind zulässig:
- Betonpflaster in grauer Belag
- Betonpflaster mit Split- oder Rasenfuge
- Natursteinpflaster (Granit) mit Split- oder Rasenfuge
- Schotterrasen
- In Teilbereichen sind zur besseren Regenbarkeit für Senioren auch engfuglige und rolatatorauglliche Pflaster zulässig.

Asphaltierte Stellplätze sind unzulässig.

2.3. Bewehrungsfreie / Gartenbauliche
Innerhalb der Gartenbereiche sind Gestaltungselemente wie Kleinarchitekturen (z.B. Pergolen etc.) oder bauliche Elemente wie Hochbeete zulässig. Die Materialauswahl zur Einfchtung ist auf hemisches, zertifiziertes, unbehandeltes Holz (z.B. Lärche, Eiche) oder lockierte Stahlbauteile beschränkt.
Bei der Gestaltung der Gärten sind auch trennbildende Gehölze und Zierstrauchser zulässig, wenn sich diese auf den Gartenbereich beschränken. Schnittgehölze, wie geformte Hecken zur Gliederung von Nutzungsbereiche und zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Wiesenflächen sind zulässig.

Nicht gestattet ist:
- Die Pflanzung von exotischen und bäizaren Wuchsformen z.B. Abies concolor, Cotoneaster spec., Picea glauca, Juniperus spec., Thuja spec., Pyracantha spec., oder ähnliches.
- Kies-, Splitt-, Zierkies und Schotterflächen (aues Steinmaterial und - schüttungen sind grundsätzlich auch im Sinne des Insektenschutzes unzulässig. Deutlich untergeordnete Kieselbereiche zur Mulchung von Pflanzungen sind zulässig.

Die Gestaltung, ist wie die Anlage der Gärgen gründnerische gegebenen Freiflächen im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes darzustellen. Ein Pflanzplan mit den verwendeten Arten ist Bestandteil und systematische Skizzen zu Kleinarchitekturen sind beizufügen.

3. GRÜNORDNUNG Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bunds Deutscher Baumschulen entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Einzelhallungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Ein ausreichend großer Wurzelraum (mind. 2,50x2,50m) ist zu sichern und vor Verdichtung und Befestigung aller Art frei zu halten. Folgende Mindestgrößen für die Baumgruben sind einzuhalten:

1,50 x 1,50 m Pflanzgröße bis 14 Hcm; 1,00 x 1,00 x 0,50 m für Pflanzgröße StU. 10-12cm.

Zu pflanzende Solitärgehölze auf den Privatflächen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Pflegeschnitte zur Einhaltung der Verkehrsicherheit zulässig. Kappungsschnitte sind unzulässig.

3.2 Private Grünflächen / Ansaaten und Wiesenflächen
Die Grünflächen sind, bis auf die Gartenbereiche, als extensiv zu pflegende Wiesenstreifen auszubilden. Die Flächen dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres, die 2. Mahd nicht vor Mitte September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutragen. Eine Düngung oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist Regiosaatgut zu verwenden.
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Arten sind aus dem Punkt 3.3 zu entnehmen. Es ist bei den Randbereichen darauf zu achten, dass die anliegenden Nutzungen (Wurzelwerk), und die Leichtigkeit des Verkehrs (Freihaltung der Sichtdreiecke von Bepflanzungen) gewährleistet ist.
Eine Flächenverringerung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächenbedeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (s. Punkt 2.3), die keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.
Der Einsatz der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu leisten.

3.3 Private Grünflächen / Grünflächen Seniorenbetreuung
Durch die Grundstücksbesitzer ist auf dem Grundstück je angefangene 400 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Bäume, die unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Einzelhallungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch sachgerechte Pflege (Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:
Laubgehölze
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Gew. Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Gew. Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen StU. 14-16cm
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Es ist die Bepflanzung von Parkplatzflächen und durch Baustraßumverschlägliche Bäume in Sorten zulässig (z.B. Acer campestre 'Elsrijk', 'Elsi, carpinus 'Greenspire' etc.).
Dabei sollen sich die Sorten an den in der Pflanzliste beinhalteten Arten orientieren.

Obstgehölze
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten)
Es sind ausschließlich Feuerbrand-Resistente Sorten zu verwenden.
Eine Verwendung für straßenbegleitende Baumpflanzungen ist nicht möglich.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU. 7-8 cm

3.4 Ortsrandeingrünung / Übergangsbereiche zur anliegenden Bebauung, Straße
Zur Sicherstellung der Eingrünung des Geltungsbereiches ist eine lockere ein- bis zweireihige, freiwachsende Hecke an den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Diese ist lückig mit entsprechend gepflegten Saumbereichen vorzu herzustellen.

Entwicklungsziel ist eine niedrige Strauchreihe als Abschluss und Übergang zur anliegenden Bebauung. Es dürfen ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 Meter. Pflanzung im Dreiecksverband bei zweireihiger Bepflanzung. Die maximale Länge der Heckenstrecken darf 15 Meter nicht überschreiten.

Sträucher
Cornus mas - Kornelkirsche
Euonymus europaeus - Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rubiginosa - Hunds-Rose
Salix aurita - Öhrchen-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Die Saumbereiche und Lücken zwischen den Bepflanzungen sind extensiv zu pflegen. Eine einmalige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes und die turnusmäßige Entnahme von Sämlingen ist für eine nachhaltige Entwicklung durchzuführen.

3.5 Freiflächengestaltungsplan
Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mindestinhalte / Darstellung im Maßstab M 1:200
- Darstellung der Gebäude- und Gebäudeteilen mit zusgegebhöfligen Schriften;
- Darstellung der Grundstücksgrenzen, Grundstückszufahrten und baulicher Anlagen und Einrichtungen, Stützmauern, Zäunen, Wasserbecken, Gerätteschuppen, Pergolen etc.
- Vegetationsflächen
- Freiflächenplanung mit Angabe von Artnamen deutsch / Latein, Anzahl und Pflanzqualität
- Nachweis der Einhaltung der festgelegten GRZ mit Flächenbilanz

Der freiflächengestaltungsplan ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten, Gartenbauztechniker oder Gartenbaumeister zu erstellen.

IV. HINWEISE

1. HAUSABWÄSSER, NIEDERSCHLAGSWASSER
Hausabwässer sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.
Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

2. REGENWASSERNUTZUNG
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann in ausreichend dimensionierten Zisternen aufgefangen und für Gartenwasser und WC-Spülungen genutzt werden.
Die Verwendung von Regenwasser für Wasch- und Spülmaschinen ist nicht gestattet.

3. GRUNDWASSER
Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich vom Bauwerber zu ermitteln. Sülfte in das Grundwasser eingegiffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4. MAßNAHMEN WÄHREND DER AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN
Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorschtmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahren von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

5. VERSORGUNG MIT STROM, WASSER UND ERDGAS
Die Brauchwasserung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen.
Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

6. DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler kartiert.
Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich das Landratsamt Cham als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Zugang der anzeigefunde Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

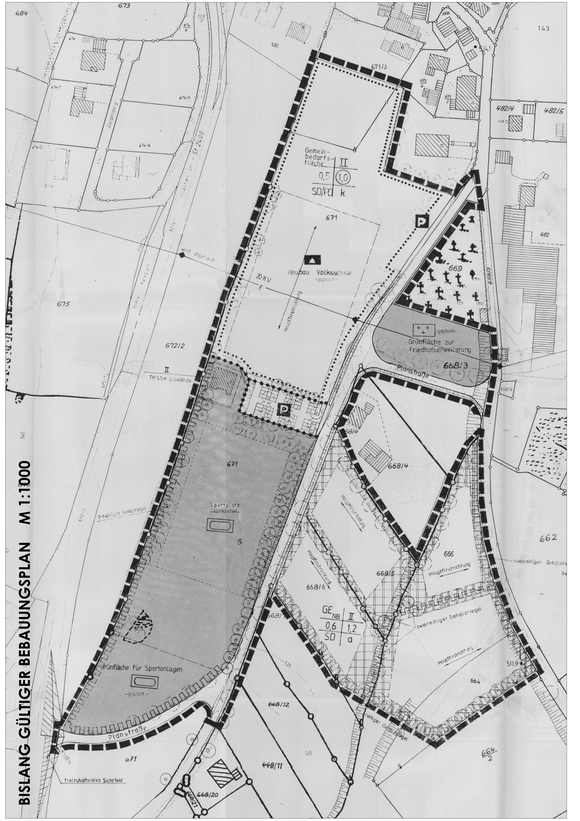
7. FREILEITUNGEN
Im gesamten Geltungsbereich und Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

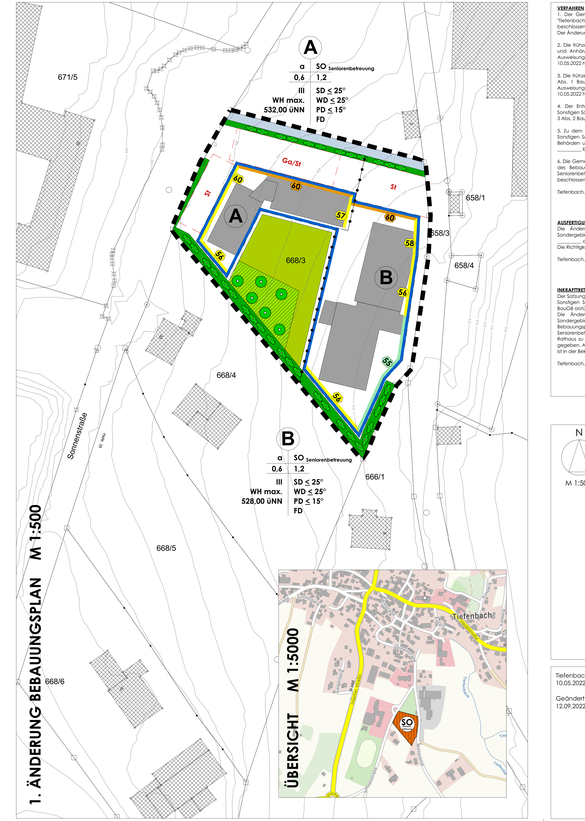
8. HOCHWASSERSCHUTZ
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:
http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2015-03_Hochwasserschutzfibel_final_bf_CPS_incl_Onlineausgang.pdf.
Zusätzlich wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

9. BAUMPFLANZUNGEN
Hinsichtlich gesteinter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 4 – zu beachten.

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IM UMGRIFF DES GELTUNGSBEREICHS
Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in Nähe des Geltungsbereich kann es zu Lärm- und Staubemissionen (während der Erntearbeiten auch nachts und in Notfällen sogar sonn- und feiertags) und zu zeitweiseiltn beidrigten Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Diese Einwirkungen sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

11. AUTLASTEN
Eine Überprüfung des Landratsamtes Cham im Altlastenkataster (AlluDok) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat ergeben, dass für das betroffene Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster vorhanden ist. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor.





N
M 1:500

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "TIEFENBACH-SÜD" MIT AUSWEISUNG EINES SONDERGEBIETES "SO SENIORENBETREUUNG"

GEMEINDE TIEFENBACH
LANDKREIS CHAM
REG.BEZIRK OBERPFALZ

VERFAHREN
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planung und Erörterung hat der Gemeinderat am _____ beschlossen. Gegenstand war die Ausweisung eines Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" in der Fassung vom 10.05.2022 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 der Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" in der Fassung vom 10.05.2022 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" in der Fassung vom 10.05.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, _____

Ludwig Pfeiler, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" hermit als Satzung ausgefertigt in der Fassung vom _____ ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensrechtliche wird hiermit bestätigt.

Tiefenbach, _____

Ludwig Pfeiler, Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" ist damit wirksam in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach-Süd" mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "SO Seniorenbetreuung" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Tiefenbach, _____

Ludwig Pfeiler, Erster Bürgermeister

Tiefenbach,
10.05.2022

Geändert:
12.09.2022

Architekt
BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1 Fax: 08561-984192
84347 Pfarrkirchen www.bauart-architektur.de
Tel.: 08561-98419-0

Landschaftsarchitekt
AR.LAND
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
84428 Eschendorf
Tel.Nr: 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de