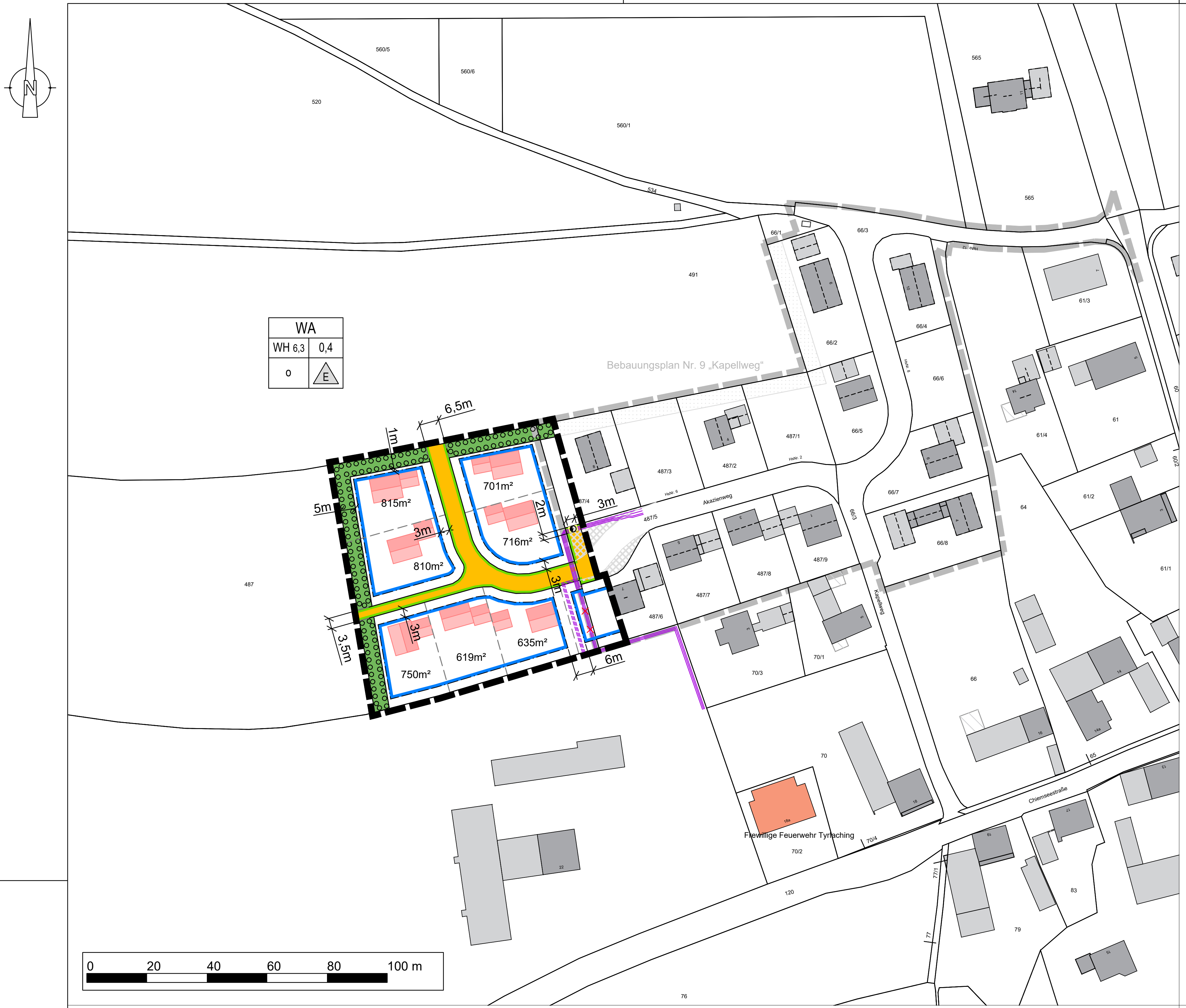


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Tyrlaching erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nummerierung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA	1.1.3.	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	2.5.	Grundflächenzahl
WH 6,30 m	2.8.	Wandhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	3.	offene Bauweise
E	3.1.	Einzelhäuser
▬	3.5.	Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	6.1.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
▬	6.2.	Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

🟨	7.	Flächen für Versorgungsanlagen
◐		Elektrizität (Trafo)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	9.	Private Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

🟩	12.2.	Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

▭	13.1.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
○	13.2.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

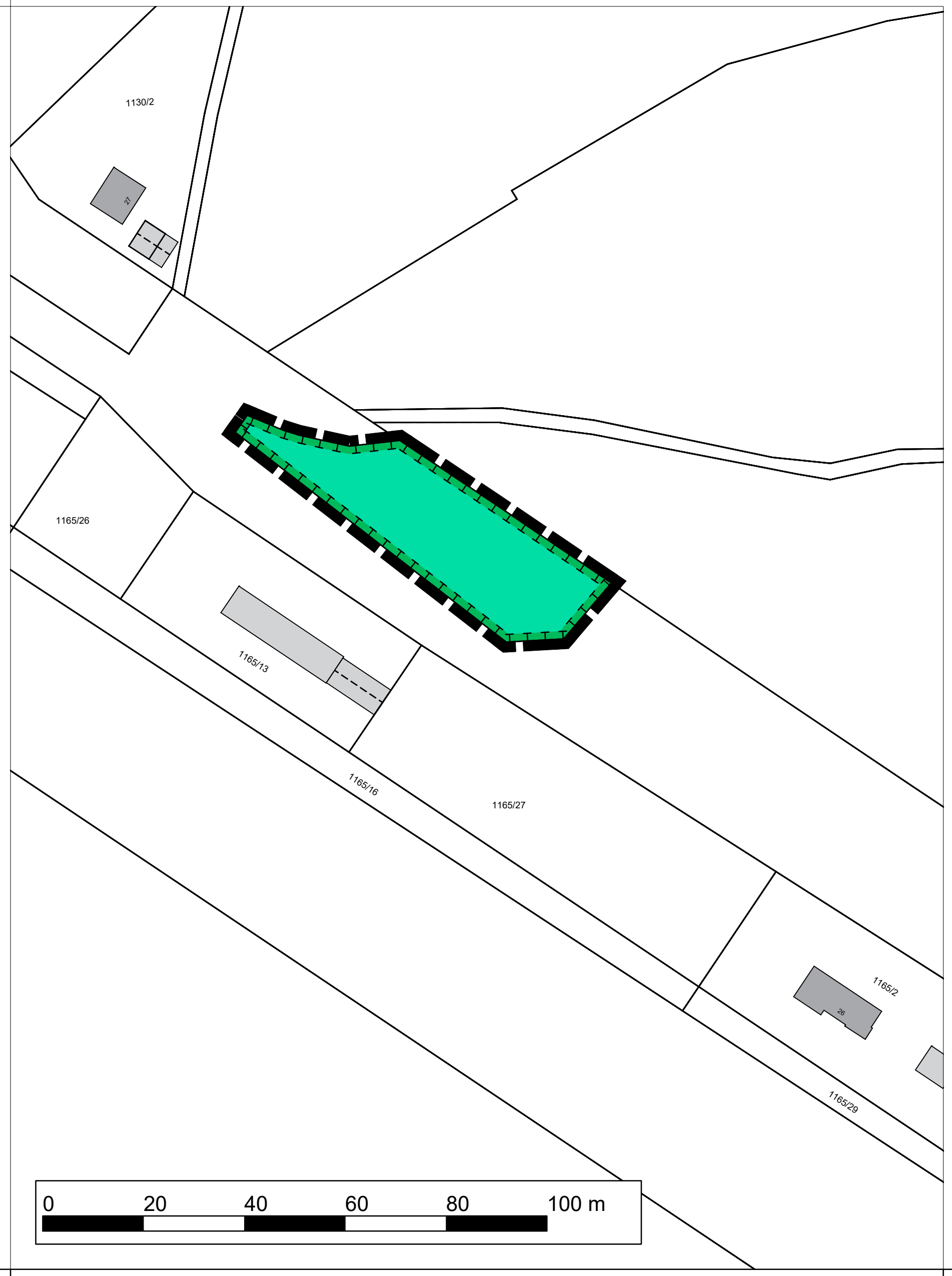
▭	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf die Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Sie ist auf unser Verlangen zurückzugeben, soweit dies nicht anders vereinbart ist. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. (Lit. Urh. Ges. v. 1901 VOB/8.3)

© Geobasisdaten: LDBV

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

▭	bestehende Grundstücksgrenze
487/2	bestehende Flurstücksnummer
■ 4	bestehende Gebäude mit Hausnr.
■	bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
🟧	bestehende öffentliche Gebäude
▨	bestehende Eingrünung
―	bestehende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
×― ×	rückzubauende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
- - -	neu zu verlegende 20 kV-Kabel und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH
— —	vorgeschlagene Grundstücksteilung
🟥	vorgeschlagene Grundstücksbebauung
▩	vorgeschlagene Gestaltung Verkehrsfläche (Belag)
▭	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne
Nutzungsart WH | GRZ o/g/a | E/D/H	Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung (Nutzungsart); Wandhöhe, als Höchstmaß (WH); Grundflächenzahl (GRZ); offene/geschlossene/abweichende Bauweise (o/g/a); nur Einzelhäuser/Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig (E/D/H)



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,40.

2.2. Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 6,30 m festgesetzt. Als traufseitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

3. Bauweise

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

4.1. Als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser in Holzbauweise mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten.

5. Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen

5.1. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf min. 0,25 m und max. 0,40 m über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse derjenigen Fahrbahn, über die das Grundstück erschlossen wird.

5.2. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

6.1. Baukörper
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

6.2. Dachform und Dachneigung
Symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 - 35° sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 12° sowie Flachdächer zulässig.

6.3. Dachüberstand
Dachüberstände bei Hauptgebäuden müssen an der Traufe und am Ortgang min. 0,80 m und max. 1,30 m betragen, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr. Dachüberstände bei Nebengebäuden müssen an der Traufe und am Ortgang min. 0,30 m und max. 0,50 m betragen. Bei Gebäuden mit Flachdach und bei Terrassenüberdachungen ist kein Dachüberstand erforderlich.

6.4. Deckungsmaterial
Zulässig sind naturrote oder braune Dachziegel und Dachsteine.
Blechdächer sind nur auf Nebengebäuden mit Pultdach oder Flachdach zulässig. Die Farbe der Blechdächer hat sich am Hauptgebäude zu orientieren.
Bei Pult- und Flachdächern sind Gründächer zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestschichtstärke von 8 cm auszuführen.
Bei Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.
Die sichtbaren Flächen der Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen nicht reflektierend sein.

6.5. Quergiebel und Dachgauben
Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Quergiebelbreite (Außenmaß) wird mit 1/3 der Gebäudelänge festgesetzt. Quergiebel sind deutlich abgesetzt vom First anzuordnen. Das Mindestmaß beträgt hierbei 0,80 m (senkrecht gemessen). Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° bis zu einer Breite von max. 1,50 m (Außenmaß) zulässig. Negativgauben, Schleppgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.6. Fassadengestaltung
An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

7. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

7.1. Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.

7.2. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotter oder Pflaster), asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.

7.3. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Fläche gilt nicht als Stellplatz.

7.4. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, davon mindestens ein Garagenstellplatz, festgesetzt.

8. Einfriedungen

8.1. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind durchgehend als 5,00 m breite, mehrreihige Hecken aus Strauchgehölzen sowie Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß den Festsetzungen 9.3 und 9.4 zu bepflanzen. Pro angefangene 10,00 m Grundstücksgrenze sind mindestens 1 Baum und 6 Sträucher zu pflanzen.

9.2. Gestaltung privater Freiflächen zur Durchgrünung
Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen und Strauchgehölzen gemäß den Festsetzungen 9.3 und 9.4 zu bepflanzen.
Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum und 3 Sträucher zu pflanzen (die im Bereich der Ortsrandeingrünung vorzunehmenden Baumpflanzungen können hierbei mit bis zu 2 Bäumen und bis zu 6 Sträuchern angerechnet werden).
Großflächige Gestaltungen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, sind unzulässig.

9.3 Pflanzenarten und ihre Mindestqualität
Für alle Neupflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubbäume bzw. Obstbäume und Sträucher aus gebietseigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 sowie heimische Obstbäume aus der Artenliste unter Hinweis 2 zu verwenden. Nadelgehölze aller Art (einschließlich Thujen), Kirschlorbeeren und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
Es werden folgende Mindestqualitäten festgelegt:
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm.
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-5 Stück einer Art.

9.4 Ausführung und Erhalt der Pflanzungen
Die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neubepflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

10. Eingriffsregelung

10.1. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nummer 1165/17 (Teilfläche) der Gemarkung Tyrlaching. Die Ausgleichsfläche ist als strukturreicher Laubwald mit einem reich gestuften Waldrand zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist es nach § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Diese Maßnahmen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu fällende Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen), die als Lebensstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dienen können, sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Das daraus resultierende Ergebnis zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor der Gehölzentfernung vorzulegen.
Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
Wenn an Gebäuden Glasflächen größer als 2 m² vorhanden sind, sind sie mit geeignetem Muster gegen Vogelschlag zu sichern.

2. Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Artenliste für Baumpflanzungen
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn
- Alnus x spaethii (Spaeths Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Echte Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)
- Ulmus glabra (Bergulme)

Artenliste für Obstbaumpflanzungen
- Malus (Apfel)
- Prunus (Steinobst)
- Pyrus (Birne)
- Zulässig sind regionaltypische Sorte und mittel- bis starkwüchsige Unterlagen

Artenliste für Strauchpflanzungen
- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus saxatilis (Felsen-Kreuzdorn)
- Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere)
- Rosa arvensis (Kriechende Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix aurita (Öhrchen-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von der Grundstückseigentümern geduldet werden.

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.

5. Bodenschutz

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine maximale Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

6. Altlasten und Perfluoroctansäure (PFOA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, oder die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes 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 wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das LfU im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorliegen können.

7. Grundstücks- und Gebäudegestaltung

Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
Die Gebäudezufahrt ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gemäß A 2.2.1.1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) auszuführen.

8. Ver- und Entsorgung

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

9. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

10. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.
Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.
Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

11. 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. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden.
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. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

12. Versorgungsleitungen

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft ein unterirdisches 20 kV-Kabel, HDPE-Rohr und 0,4-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH, die zu berücksichtigen sind.
Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit oder Wartung der Leitungen beeinträchtigen, sind unzulässig, insbesondere die Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen, die Anpflanzung von Gehölzen, die Errichtung von befestigten Flächen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Lagerung von schweren Lasten.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art innerhalb des Schutzzonenbereichs sind dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
Die Sicherung der unterirdischen Versorgungsleitungen erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem Netzbetreiber. Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten wird empfohlen.
Eine Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt maximal 30 kW ab. Sofern ein höherer Leistungsbedarf besteht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses beim Netzbetreiber bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

E. VERFARHENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 29.07.2025 bis 28.08.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 29.07.2025 bis 28.08.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ in der Fassung vom 12.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ in der Fassung vom 12.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus, Zimmer 8, Anschrift: Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach, während folgender Zeiten Montag bis Donnerstag: 08:00 - 12:00 Uhr, Donnerstag: 14:00 - 18:00 Uhr, Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2026 den Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tyrlaching, den ………………..

………………..……………….………………..
Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Tyrlaching, den ………………..

………………..……………….………………..
Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ wurde am ……………….. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ 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 Nr. 11 „Akazienweg“ 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.

Gemeinde Tyrlaching, den ………………..

………………..……………….………………..
Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

GEMEINDE TYRLACHING

Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“

mit integriertem Grünordnungsplan

ing TRAUNREUT GMBH
Georg-Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7869-0
Fax 08669 / 7869-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab:	1:1.000
Projekt:	24043
bearbeitet:	SC, DO, SI
Datum:	08.05.2025
geändert:	12.11.2025
redaktionell geändert:	14.01.2026

Datei: R:\2024\24043 Tyrlaching Kapellweg B-Plan 9\B04_Intern\01_Pläne\24043_Bplan