



Lageplan M 1:1000

## PLANLICHE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- zu erstellende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- Begrenzungslinie als Darstellung der Straßen im privaten Plangebiet
- Flurstücknummern
- Bauplatznummerierung
- Straßenbezeichnung
- Höhenlinien
- bestehende Wohngebäude (amtl. Vermessung)
- bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)
- Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
- Garage
- Abwasserkanalleitung unterirdisch

## A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO Ausschluss § 4 Abs. 3 BauNVO)  
Begrenzung der Wohneinheiten:  
max. zwei Wohneinheiten pro Parzelle
- 1.1.2 private Grundstücksflächen

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

- 1.2.1 **II** Zahl der möglichen Vollgeschosse
- 1.2.2 **GRZ** 0,4 Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO  
**GFZ** 0,8 Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

### 1.2.3 Nutzungsschablone - Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise: o = offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachform/- Neigung: SD = Satteldach FD = Flachdach PD = Pultdach WD = Walmdach
Bauweise (o)	Dachform/-Neigung (SD, FD)	

### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 offene und geschlossene Bauweise
- Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.2 Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)

### 1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- private Zufahrten
- Umgrenzung von Flächen Stellplätze und Garagen (Nebengebäude sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig)
- Gehsteige und öffentliche Fußwege
- Straßenfläche
- Straßenbegrenzungslinie

### 1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 1.5.1 Pflanzung 3-reihige Hecke gemäß textlichen Festsetzungen
- 1.5.2 Pflanzung, heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textliche Festsetzungen. Standort innerhalb des Grundstückes frei wählbar.
- 1.5.3 Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textliche Festsetzungen

### 1.6 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BauGB)
- 1.7.2 Firstrichtung: Firstrichtung verbindlich

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach Art. 81 BayBO über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

### 2.1 Abstandsflächen / Geländeänderungen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m., §§22, 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

- 2.1.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.1.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeabschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

### 2.2 Gebäude

- 2.2.1 Dachform: Satteldächer mit 15° - 30° Neigung (Gleiche Neigung für beide Dachflächen) Flachdach bei Garagen ist nur begrünt zulässig, Neigung von 0°- 5°
- 2.2.2 Dachdeckung: zulässig: - kleinteilige Ziegelddeckung; naturrot, nicht glänzend, - Blecheindeckung, hellgrau (nicht reflektierend)  
unzulässig: Großflächenziegel
- 2.2.3 Kniestock: Kniestock max. 0,80 m zulässig
- 2.2.4 Dachaufbauten: Zwerchgiebel sind unzulässig
- 2.2.5 Wandhöhe: bei Hangbauweise bergseits: max. 5,50 m  
taufseitig: max. 6,50 m  
Wandhöhe ist das Maß von der Urgeländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.2.6 Fassaden: unzulässig sind: Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatte (< 30 x 30 cm), Fliesen und Aluminiumfassaden und Wellblech. Unbehandelte Holzfassaden sind erwünscht.
- 2.2.7 Farben: grelle Farbtoene sind unzulässig
- 2.2.8 Gebäudeform: Es ist eine Gebäudegeometrie des Haupthauses von Länge zu Breite von mind. 1,5 zu 1 einzuhalten.
- 2.2.9 Hanghäuser Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (Hangbauweise).

### 2.3 Versorgungs- und Telefonanlagen

- 2.3.1 Versorgungs- und Telefonanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Im Planungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn ist mit dem Netzbetreiber Kontakt aufzunehmen, um evtl. erforderliche Maßnahmen einleiten zu können. Außerdem durchquert ein Abwasserkanal das betreffende Gebiet. Dieser darf nicht überbaut werden. Die nötigen Abstände mit Bebauungen sind einzuhalten.

### 2.4 Garagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebengebäude

- 2.4.1 Offene Fahrzeugstellplätze sind zugelassen. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt auch für grenznahe Garagen. (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu beachten)
- 2.4.2 Garagenstandorte sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen frei wählbar, der Abstand der Garagenvorderkante zur öffentlichen Straßenfläche beträgt mind. 5,00 m
- 2.4.3 Nebengebäude (i.S. des § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> pro Grundstücke und in Holzbauweise zulässig.
- 2.4.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Natursteinpflaster)

### 2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz vor evtl. Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

### 2.6 Außenanlagen

- 2.6.1 Stützmauern Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
- 2.6.2 Böschungen / Geländeabschüttungen Auf- und Abtragsböschungen sind bis zu jeweils 1,50 m ab Urgelände gestattet. Sonstige Geländemodellierungen sind im Einzelfall der Genehmigungsbehörde zur Abstimmung vorzulegen.
- 2.6.3 Einfriedungen Zulässig sind Zäune in einer Höhe bis 1,00 m über natürlichem Gelände. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m. Entlang der Erschließungsstraße sind die Einfriedungen 1,00 m ins Grundstück zurückzusetzen.  
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur offenen Landschaft sind nur zulässig als:  
- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen  
- Holzzäune ohne Sockel
- 2.6.4 Gartengestaltung Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (siehe Vorschlag Pflanzliste). Schottergärten sind unzulässig.

## C GRÜNORDNUNG

### 3.1 Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1.1 Eine gute und sinnvolle Bepflanzung soll dazu beitragen, den Wohnwert erheblich zu steigern, die Straßen- und Hausflächen abzumildern und das gesamte Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden. Es soll eine Wohnanlage entstehen, in der durch die Bepflanzung später von außen nur mehr einzelne Häuser oder Giebel zu sehen sind.
- 3.1.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen und Stauden zu erfolgen.  
Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbäum (Hausbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Am Rand des Baugebietes ist von den Bauwilligen ein privater Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 3.1.3 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (z.B. Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Natur-Buchenhecken.
- 3.1.4 Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen:  
3.1.4.1 Bäume neu zu pflanzen Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: Hochstamm, 2xv, STU 14-16, mit Ballen. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bis III. Ordnung bzw. Obstbäume zu verwenden. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.  
3.1.4.2 Freiwachsende 3-reihige Hecke neu zu pflanzen Es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzqualität muß mindestens betragen: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm Als größter Pflanzabstand ist maximal 150 x 150 cm zu wählen.
- 3.1.5 Pflege der Pflanzung Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.  
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind in jedem Fall zu erhalten und entsprechend zu schützen.

### 3.1.6 Pflanzliste

a) Großkronige Bäume	Rotbuche	c) Sträucher	Felsenbirne
Fagus sylvatica	Winterlinde	Cornus mas	Kornelkirsche
Tilia cordata	Stieleiche	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus robur	Juglans regia	Kolkwitzia amabilis	Perlmutter-Strauch
		Ligustrum vulgare	Liguster
b) Kleinkronige Bäume	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Feldahorn	Rosa	Strauchrosen
Acer campestre	Eberesche	Syringa vulgaris	Flieder
Sorbus aucuparia	Apfeldorn	Weigela 'Bristol'	Weigelle
Crataegus lav. 'Carrierei'	Buchsbaum	Pyrus communis	Wildbirne
Buxus semp. arbor.	Hartriegel	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Roseneibisch	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Hibiscus syriacus	Lonicera xylosteum	Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Philadelphus coronarius	Rosa canina	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Blauglockenblume	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Blutjohanniskraut		
	Spiraea arguta		
	Viburnum fragans		
	Taxus baccata		
	Prunus avium		
	Viburnum opulus		
	Rhamnus cathartica		
	Sambucus nigra		

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, u. Ä.) ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt und unzulässig. Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht. Alternativ zu 3.1.6 a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

### 3.2 Ökologie

- 3.2.1 Behandlung des Oberbodens Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: Der Boden ist fachgerecht in Mieten von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Vor Beginn der Baumaßnahme abschließen des Oberbodens in seiner ganzen Stärke. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung
- 3.2.2 Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige und bewachsene Bodenflächen gefördert werden.
- 3.2.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Pflaster (Fugenbreite mind. 10 mm oder drainfähiges Material), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen. Asphaltierungen sind unzulässig.
- 3.2.4 Wenn möglich sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück erfolgen.
- 3.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb der privaten Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet.
- 3.2.6 Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

## D TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1.1 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4.1.2 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend der Stadt Freyung oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 4.1.3 Gebäude / Wasserversorgungsanlage: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Bei Bauangelegenheit ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe ü. NN) darzustellen.
- 4.1.4 Landwirtschaftliche Immissionen: Die von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgehende Immissionen (v.a. Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.
- 4.1.5 Grenzabstände Landwirtschaft: Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:  
Bei Einfriedungen mind. 0,5 m  
Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe 0,5 m  
Bei Eingrünungen mit Gewächsen über 2 m Wuchshöhe 2,0 m  
Bei Baumplantungen mind. 4,0 m  
Auf eine Bepflanzung mit Hochstämmen soll im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.
- 4.1.6 Umweltbericht: Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist nach §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.
- 4.1.7 Brandschutz: Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der Din 14090 entsprechen.
- 4.1.8 Planunterlagen: Planzeichnung sind zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen - eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.  
Für die Änderung des Bebauungsplan maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
Urheberrecht und Copyright Alle Rechte vorbehalten. Ohne vorherige Zustimmung darf die Planung weder verändert noch für andere Zwecke (auch in Teilbereichen) weitergegeben werden.

## E VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Tumiching Mitte Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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.
- Die Stadt / Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt- / Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Innernzell

Josef Kern  
1. Bürgermeister

(Siegel)

- Ausgefertigt

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Innernzell

Josef Kern  
1. Bürgermeister

(Siegel)

- 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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Innernzell

Josef Kern  
1. Bürgermeister

(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



**Gemeinde Innernzell**  
Landkreis Freyung-Grafenau

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Tumiching Nord-Mitte“

PLANUNG

**LAKRITZ**  
ARCHITECTEN  
STADTPLANER

PLANINHALT  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Tumiching“

MASSSTAB  
1:1000  
DATUM  
07.02.2023

PLANNUMMER  
EP.1