



BEBAUUNGSPLAN

VERBUNDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS

GE HOF

GEMEINDE TIEFENBACH
LANDKREIS PASSAU

PLANUNG

HENRICH SCHOLZ
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
GRAFENAUER STR. 24
94518 SPIEGELAU
TEL. 09553/6888 FAX 6889

SPIEGELAU, 23.06.1994
GEÄNDERT, 22.08.1994
GEÄNDERT, 30.03.1995/KÜ
GEÄNDERT, 08.12.1995/KÜ



AUSLEGUNG - ANZEIGE

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 19.9.94 die Erstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6.9.94 einstimmig bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Zeitraum vom 22.8.94 bis zum 22.8.95 hat in der Zeit vom 18.9.94 bis zum 3.9.95 stattgefunden.

Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.8.94 geändert am 22.8.95 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.9.95 bis zum 22.8.95 öffentlich ausgestellt.

4.1. 3.4.96 bis 2.2.97
Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Der Gemeinderat Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.8.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.8.94 beschlossen.

Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher werden der Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung öffentlich ausgestellt.

Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher werden der Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung öffentlich ausgestellt.

Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.5.96 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft und keine Bedenken gegen die Zulassung des Bebauungsplans geäußert haben.

Die Zulassung des Bebauungsplans wurde am 22.8.96 durch den Gemeinderat Tiefenbach beschlossen.

Der Bebauungsplan "Hof" ist damit rechtsverbindlich. Auf Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, 28. Februar 1996
1. Bürgermeister
K. Lenz

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf-tretenden Emissionen sind zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufs-gesellschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik (VDE) sind zu beachten. Die Vorschriften sind zu befolgen, die dem aufgeführten VDE-Bestimmungen und einzu-halten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Tiefenbach, Dietrich-Bornhoffer-Str. 14 Tel. 1996.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der OBAG-Bezirksstelle Tiefenbach, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Planstellen, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.2 Engeschränktes Gewerbegebiet (GE-m)

Nutzungsarten des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig:
- Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Wohnen für Aufwirts- und Betriebspersonal
- Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl: GfZ = 0,8

2.2. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO): GfZ = 1,6

GE höchstens 7,50 Traufhöhe über der planierten Geländeoberfläche

Für betriebsbedingte höhere Gebäudehöhen, wie Silos usw. sind größere Höhen zulässig

3. BAUWEISE

3.1. Es wird keine Bauweise festgesetzt

Es sind Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1. Äußere Gestaltung

4.1.1. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer

4.1.2. Die Gebäude müssen der BayBO und dem BImSchG, sowie den zur Ausführung dieser Gesetze ergangenen Bestimmungen entsprechen. Sie sind in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und sind in die Gesamtumgebung einzufügen.

4.1.3. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind bunte Metallteile und -elemente zu vermeiden. Die Farbgebung der Gebäude ist im Einklang mit der Umgebung zu wählen. Grünflächen, die dem Gelände entsprechen, sind zu bewahren und zu begrünen.

4.1.4. Pro neue Bauparzelle sind max. 2 Zufahrten mit einer max. Breite von 6,5 m zulässig

4.1.5. Sollen die vorgeschriebenen Flächen für die Bebauung in mehrere Parzellen aufgeteilt werden, ist auf beiden Seiten der Parzellen eine Zufahrt zu gewährleisten. Die Zufahrten sind in engeren Abständen zu bepflanzen ist.

4.2. WERBEANLAGEN

4.2.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich nur an der Straße der Leistung zulässig

Die Unterseite der Traufe darf in keinem Fall über die Geländeoberfläche hinausragen. Werbeanlagen sind punktförmig einzusetzen und sind in der Umgebung an jeweils einer Stelle des Gebäudes zulässig

4.2.2. Art der Werbung

Nachstehende Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich unzulässig:

a) Großflächenwerbung

b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

c) Werbeanlagen in grellen Farben

5. STELLPLATZE UND GARAGEN

5.1. Für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken Stellplätze in genügender Anzahl für inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen

5.2. Im Bereich der Anbaubeschränkung (15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße) sind bauliche Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsicherheit zu treffen, wie z.B. Schutzstreifen, Schutzstreifen, Schutzstreifen, Schutzstreifen etc. nicht zulässig

6. GRUNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Baum- und Grünanlagen sind zu erhalten und zu schützen

6.2. Der anstehende Oberboden ist insgesamt zu sichern (DIN 189153). Die Humusanteile sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.3. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1. Straßenbegrenzungslinie

2.2. Straßenverkehrsfläche

3. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

3.1. Baugrenze

3.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

3.3. Gewerbegebiet mit Beschränkung

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Maßangabe in Metern

4.2. Sichtdreieck siehe textliche Festsetzungen Punkt 7.1.

4.3. Anzulegende Böschung

4.4. Öffentliche Grünfläche

4.5. Zu erhaltende Bäume

4.6. Zu pflanzende Bäume

4.7. Bäume und Strauchbestand zu erhalten

4.8. Freiwachsende Baum, Strauchhecke

4.9. Zufahrten

5. Hinweise

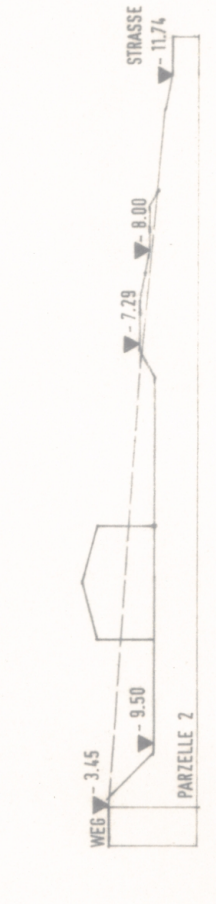
5.1. Best. Hochspannungsleitung mit Sicherheitszone

5.2. Best. Grundstücksgrünze

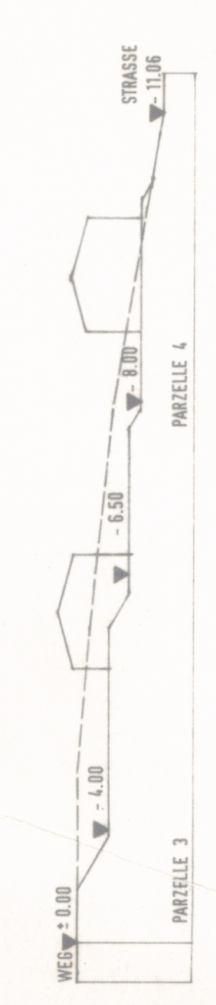
5.3. Aufzulegende Grundstücksgrenze

5.4. Flurstücknummer

5.5. Parzellennummer



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

