

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA

- 1.1.1 Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4, Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; bei zulässigem Dachgeschoss mit Kniestock (Erdgeschoss und Untergeschoss)
2.2 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
2.3 0,8 Geschossflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 0 offene Bauweise
3.2 Baugrenzen
3.3 Begrenzung für anbaufreie Zone

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Maßgabe für die Ausbaubreite
4.2 Gehsteige und öffentliche Fußwege
4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungseinrichtungen

- 5.1 Umformerstation

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

9. Festsetzungen nach § 9 BauNVO
9.1 Bauweise: offen
9.2 Grundstücksgröße: mind. 500 m²

6. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
6.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht einbezäumt werden dürfen
6.2 Garagen mit Angabe der Einfahrt
6.3 Öffentliche Grünfläche
6.4 private Grünfläche
6.5 Sichtdreiecke
6.6 Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 7.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung (neu zu vermaßen)
7.2 Starkstromleitung als Erdkabel

8. Kartenzeichen auf bayerischen Flurkarten

- 8.1 Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
8.2 Wohngebäude bestehend
8.3 Wirtschafts- und gewerblich bestehend (Nebengebäude bestehend)
8.4 abgemerkter Weg
8.5 Höhenlinien
8.6 Flurstücksnummern

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1 Hauptgebäude:

- 10.1.1 Die einzeleinhaltende Firsttrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen Ziffer 2.1. Die Gemeinde kann von der Firsttrichtung Ausnahmen erteilen.

10.1.2 Nachfolgende Gebäudetypen sind anzuwenden:

- a) bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
b) Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

zu a) Dachform:

- Satteldach, Krüppelwalm mit max. 25° - 35°
Dachneigung: 25° - 35°
Dachbedeckung: Pfannen oder Falzziegel
Kniestock: unzulässig, nur konstruktiv einschl. Plette bis 0,40 m
Dachgaupen: Oberstand mind. 0,30 m
Ortgang: Oberstand mind. 0,50 m
Taufe: Wandhöhe: max. 6,00 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene Geländeoberfläche.

zu b) Dachform:

- Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußplatte bis OK. First ist möglich.
Dachneigung: 25° - 35°
Dachbedeckung: unzulässig, nur konstruktiv einschl. Plette bis 0,40 m
Kniestock: zulässig bis 1,00 m bis OK Plette, Holzverkleidetem Dachgeschoss sind auch höhere Kniestöcke bis 1,50 m möglich.
Ortgang: Oberstand mind. 0,30 m
Taufe: Wandhöhe: max. 6,00 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene Geländeoberfläche.

zu c) Dachform:

- Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußplatte bis OK. First ist möglich.
Dachneigung: 25° - 35°
Dachbedeckung: unzulässig, nur konstruktiv einschl. Plette bis 0,40 m
Kniestock: zulässig bis 1,00 m bis OK Plette, Holzverkleidetem Dachgeschoss sind auch höhere Kniestöcke bis 1,50 m möglich.
Ortgang: Oberstand mind. 0,30 m
Taufe: Wandhöhe: max. 6,00 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene Geländeoberfläche.

10.2 Nebengebäude:

- Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig. Vor den Garagen ist in jedem Fall eine Stellplatzanlage vorzusehen. Einzeleinhaltende Garagen sind zu vermeiden. Ein geringerer Abstand zum Straßen- bzw. Bürgersteigrand hin aufweist. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Juckkanten sind zu vermeiden. Ein Abstreifen des Wohngiebeldaches über eine Grenzgarage ist unzulässig. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,00 m entstehen. Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen. Fertigstellgaragen sind mit einem hölzernen Satteldach zu planen mit Giebelstellung zur Grenze.

10.3 Einfriedungen:

- Art: An Straßenseite: Holzlatten-, Hanichei- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Oberkante max. 1,00 m. Höhe: Oberkante - bzw. Giebelsteigoberkante max. 1,00 m. Ausführung: Holzlatten- oder Hanichei: Imprägnierungsmittel; braunes Holz- oder Holzschutzmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten über Gehsteigoberkante max. 0,15 m. Gartentüren und -toren sind zulässig in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Sichtbeton. Maschendrahtzaun: Maschendraht verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder Eisenprofilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

10.4 Stützmauern:

- Stützmauern sind unzulässig. Zur event. Geländebestimmung ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig mit einem max. 1,00 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Stützmauern sind innerhalb des Grundstückes (nicht innerhalb des Landes (Urgelände) notwendig sein, gilt folgendes:

Stützmauern sollen aus Naturstein als Trockenmauern ohne Mörtel errichtet werden. Stützmauern aus Beton müssen in jedem Fall mit hangend wachsenden Sedum-Arten begrünt werden.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune und Hecken bzw. Anpflanzungen bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dachern oder Zufahrten) dürfen nicht auf den öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden.

Im Bereich von elektrischen Erdkabeln ist die Pflanzung von Sträuchern zu vermeiden. Bei Baumpflanzungen eine Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freihalten.

10.4 Schallschutz:

- Entlang der St. 2323 sind auf den parzellen 4 - 8 an den Straßenseiten der Wohnhäuser Lärmschutzeinrichtungen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen den notwendigen Anforderungen entsprechen.

10.5 Stellplätze:

- Pro Wohnung sind auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten.

11. GRUNDORDNUNG

- 11.1 Öffentliche Grünfläche
11.2 Private Grünfläche
11.3 zu erhaltende Bäume und Sträucher
11.4 zu pflanzende Bäume und Sträucher
11.5 Geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)

11.4.1 Neupflanzungen

- Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorgabe unter Berücksichtigung AGBO Art. 47-53 zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

11.4.2 Aufzuforstende Fläche:

- Die neu aufzuforstende Fläche ist als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG zu bepflanzen. Die Aufforstung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt Passau. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorgabe unter Berücksichtigung AGBO Art. 47-53 zu pflanzen.

11.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in öffentl. Grünflächen

- Großbäume: STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
Hochstämme, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Unterpflanzung aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:
Cornus alba - Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Salix aurita - Ohrweide
Rhamnus frangula - Röhligster
Rhamnus frangula - Röhligster

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchselementen, sowie Thuja (in allen Arten) - Lebensbaum
Chamaecyparis (") - Scheinzypresse

11.4.4 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

- Hecken - Einfriedungen:
Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:
Acor campestria - Felsahorn
Fagus sylvatica - Buche
Carpinus betulus - Hainbuche

Auch freistehende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Gesamtpflanzung der Einzelparzellen:

- Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen z.B.:
Fagus sylvatica purpurea - Blaubuche
Picea pungens glauca - Blaueiche
Zypressen mit einer Endhöhe über 2,00 m.
Der Anteil von Koniferen darf je Einzelparzelle höchstens 20 % der Gesamtpflanzung betragen.

Einzelbäume, Hausbäume:
In jedem Einzelwohnhaustruck ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume sollen im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken.

Artenauswahl:

- Obstbäume:
- Halb- oder Hochstamm
- Acer pseudoplatanus
- Sorbus aucuparia
- Prunus spinosa
- Tilia cordata
- Eiche
- Quercus robur
- Betula verrucosa

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 16.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauG beschlossen.
Tiefenbach, 13.02.1991.

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.11.1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauG vom 13.02.1991 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 13.02.1991. ortsbildlich durch Anschlag an der Gemeindeverwaltung bekanntgemacht.

Tiefenbach, 13.02.1991.
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 13.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauG beschlossen.

Tiefenbach, 13.02.1991.
1. Bürgermeister

Der Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.02.1991 gem. § 11 Abs. 1 BauG angezeigt.

Der Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.05.1991, Nr. 64-37... genehmigt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung, des ist am 08.05.1991, gem. § 12 BauG, öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan wird durch Anschlag an den Amtsfeld Tiefenbach, Kirchberg und Haselbach sowie durch Abdruck im Nachrichtenblatt der Gemeinde Tiefenbach

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauG über die Fristgemäßigkeit der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans und über die Erhebungen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Erhebung der im § 24 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauG bezeichneten Ansprüche ist unzulässig, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 24 Abs. 1 BauG).

Tiefenbach, 15.09.1991
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
KIRCHBERG - WIEDERLEITEN
GEMEINDE TIEFENBACH

Behauungsplan / gee. 29.01.91

ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WALDSCHMIDSTR. 52
83400 PILS S A U