TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
Bezugsgröße ist die Grundstücksgröße der Bauparzellen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Grundstücke der Reihenhäuser auf den Parzellen: 16-24 und 32-35, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß §19 Abs.2 BauNVO (GRZ I) um 0,2 bis zu einer GRZ I von 0,6 zulässig.

GFZ (0,8) max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8

Für alle Grundstücke gilt:
Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise **o** = Zulässig ist offene Bauweise
Grenzgaragen sind zulässig

o/g = Ausschließlich für die Reihenhausparzellen mit den Parzellennummern 16-24 gilt:
Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise
Auf diesen Parzellen sind sowohl Reihenhäuser als auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(H) = Nur Hausgruppen zulässig (Parzellen 32 - 35)

Vollgeschosse **II** = Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse
(Evtl. zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein)

II + D = Wie vor, jedoch darf das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein.

Festlegung zu den einzelnen Grundstücken Jede einzelne Parzelle ist zwingend mit einem eigenständigen Einzelgebäude zu bebauen.
Der Erwerb von zusammenhängenden Grundstücken um ein größeres Grundstück zu erhalten und eine Bebauung mit nur einem Wohngebäude auf zusammengelegten Grundstücken ist nicht zulässig.

0.2 Gebäude

Wandhöhen: Bei den Parzellen 1 – 8:
Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 7,50 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 8,50 m

Bei den Parzellen 9 – 60:
Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,80 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des best. Geländes, ist ein Gebäude mit Untergeschoss oder halbgeschossig höhenversetzter Bauweise (Split-Level) zu bauen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.
Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das bestehende Urgelände.

Dachformen und Dachneigung: Zulässig sind:
Satteldach mit 10° - 30° Dachneigung
Pultdach mit 10° - 25° Dachneigung
Dabei beträgt die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdach 9,00 m.

Firstrichtung: Die Firstrichtung ist frei wählbar

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Bei geneigten Dächern: - Dachziegel, rot
- Dachbepflanzung
Bei Flachdachgaragen - Dachbepflanzung
- Terrassenplatten

Dachgauben: Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,00 m.
Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

0.3 Nutzung v. Photovoltaik nach §9 Abs.1 Nr.23b BauGB (Solarfestsetzung)

a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Errichtung einer PV-Anlage auf den Hauptgebäuden verpflichtend festgesetzt.

b) Grundsätzlich wird je Wohngebäude eine Anlage mit einer Leistung von 3 kWp festgesetzt.
Ab 75 m² Wohnfläche sind für jede volle 25 m² zusätzlich 1 kWp erforderlich.

(Als Beispiel:

Erforderlich sind	unter 100 m² Wohnfläche	3 kWp,
ab 100 m² bis	unter 125 m² Wohnfläche	4 kWp,
ab 125 m² bis	unter 150 m² Wohnfläche	5 kWp,
ab 150 m² bis	unter 175 m² Wohnfläche	6 kWp

usw.)

c) Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ST 2323, auszuschließen sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photo-voltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

d) Es wird festgesetzt, dass Solaranlagen grundsätzlich parallel zur Dachfläche errichtet werden müssen.

0.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Nutzung der Wohnungen auf den Parzellen 1-6 darf erst aufgenommen werden, wenn die im Plan jeweils südlich auf den Parzellen festgesetzten Garagen oder Carports plangemäß fertiggestellt sind. Diese Garagen können zur Nordseite hin offen, müssen an den 3 übrigen Seiten jedoch geschlossen sein. Die Mauern an den Baulinien müssen eine Mindesthöhe von 3,00 m haben. Des Weiteren müssen diese Gebäude in Massivbauweise (Beton oder Ziegel) errichtet und an den drei schallzugewandten Seiten mit Holz verkleidet werden.

Die Planungen der Wohngebäude sind unter Zugrundelegung der von ACCON errechneten Gebäudelärmkarten (siehe Seiten 7 und 8 der schalltechnischen Stellungnahme des Büros ACCON GmbH vom 13.07.2022) durchzuführen.
Hieraus können die Fassaden(-bereiche) entnommen werden, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu besorgen sind (siehe rot markierte Werte). In diesen Bereichen dürfen keine Öffnungen schützenswerter Räume i. S. d. Nr. 3.16 der DIN 4109-1 (Fassung Januar 2018) angeordnet sein.
Die Lärmkarte Tag ist dabei für alle schützenswerten Räume zu beachten. Die Lärmkarte Nacht zeigt in roter Farbe die Bereiche, in denen keine Öffnung von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden darf.

Von den genannten Vorgaben darf nur abgewichen werden, wenn

1. der betreffende Raum über mindestens eine zweite geeignete Lüftungsöffnung verfügt, die in einem Bereich liegt, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.
In diesen Konstellationen sind jedoch in jedem Fall die erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Räume im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung gem. DIN 4109 zu bestimmen und mit den Bauanträgen einzureichen.

und/oder

2. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder der deutlichen und dauerhaften Verringerung der Verkehrslärmimmissionen die tatsächlich erwartbare Geräuschbelastung in der Nacht 45 dB(A) unterschreitet.

Der Nachweis ist im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung von einem entsprechenden Fachbüro zu führen.

Schutzbedürftige Räume gemäß 3.16 DIN 4109-1 sind:
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume
- Büroräume

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 131 befindet sich eine bestehende Schulsportanlage. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich werden darauf hingewiesen, dass hier evtl. mit Lärmbelästigungen zu rechnen ist. Diese Lärmbelästigungen sind zu dulden und hinzunehmen.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt.
Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
- Grenznahe Garagen sind zulässig mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze.
Bei grenznahen Garagen wird dabei ein abweichendes Maß der Abstandsflächen auf 1,00 m festgelegt. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO)
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer über deren gesamte bebaute Fläche zulässig.

0.5.2 Garagen, Carports auf Parzellen Nr. 1 - 6:

Vor Aufnahme der Nutzung der Gebäude auf den Parzellen 1 – 6 sind aus Schallschutzgründen zwingend die im Plan dargestellten Garagen an der zeichnerisch festgelegten Baulinien zu errichten.
Diese Garagen können zur Nordseite offen, müssen an den 3 übrigen Seiten jedoch geschlossen sein. Die Mauern an den Baulinien müssen eine Mindesthöhe von 3,00 m haben. Des Weiteren müssen diese Gebäude in Massivbauweise (Beton oder Ziegel) errichtet und an den drei schallzugewandten Seiten mit Holz verkleidet werden.

0.5.3 Garagen, Carports auf Parzellen Nr. 7 + 8:

Garagen bzw. Carports sind auf den Parzellen Nr. 7 und 8, wie planlich mit (rot dargestellten) Baulinien fixiert, zwingend an den Grundstücksgrenzen zu errichten.

0.5.4 Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach:

Bzgl. der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, Anzahl und Ausstattung der Stellplätze, etc. wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.5.5 Garagenstandort:

Die eingezeichneten Garagenstandorte, Stellplätze und Zufahrten sind (außer bei den Parzellen 1 - 8) als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

0.6. Einfriedungen

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,20 m.

Abstand zwischen Boden und Zaun: Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Strächern zu hinterpflanzen.

0.7. Geländeverhältnisse / Topografie

0.7.1 Auffüllungen Abgrabungen

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.7.2 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Urgelände zulässig.
Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu Grundstücksgrenzen haben und sind in jedem Falle zwingend dauerhaft zu begrünen oder mit davor gepflanzten Hecken zu versehen.
Im Bereich des planlich festgesetzten privaten Grünzuges sind Stützmauern nicht zulässig.

0.8. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.
Als versickerungsfähig gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies/Splittfugen, Rasengittersteine und wasserdurchlässiges Pflaster.

0.8.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,00 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen und wieder zu verwenden.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Es ist deswegen mindestens ein Mähgang jährlich im September durchzuführen.

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind nur autochthone Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald.
Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Laubbaum mindestens 2. Wuchsklasse (2. Ordnung) oder ein Obstbau als Hochstamm zu pflanzen. Die zeichnerisch dargestellte Lage der Bäume ist als Vorschlag zu sehen. Gesetzliche vorgeschriebene Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind dabei einzuhalten.
Bei der Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume sind die planlich festgesetzten straßenbegleitenden Bäume nicht anrechenbar.
Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu erfolgen.
Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend festgesetzte Pflanzungen entlang der Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn

Pflanzqualifikation : Laubbäume 1. Ordnung 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung

Die Anpflanzung der dargestellten straßenbegleitenden Bäume hat von der Gemeinde Tiefenbach zu erfolgen, auch wenn diese Bäume auf privaten Grundstücksflächen stehen. Es ist beim Verkauf der betroffenen Grundstücke notariell festzulegen, dass diese Bäume Seitens der Gemeinde Tiefenbach gepflanzt werden dürfen und vom Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind.
Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald, zu begrünen.

0.12. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.13. Auflagen bzgl. der Staatsstraße ST 2323

0.13.1. Anbaubeschränkungen (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.
Für die Errichtung von Garagen, Carports in einem Mindestabstand von 15 m wird gem. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Stellplätzen, etc. .... mindestens 20 m
- bis zu Garagen, Carports .... mindestens 15 m
- bis zu Einzäunungen .... mindestens 15 m [1)]
- bis zu neuen Bäumen .... mindestens 10 m [1)]
- bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm .... mindestens 10 m [1)]

[1)] Jedoch außerhalb der Sichtdreiecke

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

0.13.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen incl. Linksabbiegespur (§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.
Die im Lageplan dargestellte neue Einmündung ist als öffentliche Straße zu widmen. Zwischen der Gemeinde Tiefenbach und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Einmündung eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Erst nach Anerkennung der Vereinbarung durch das Staatliche Bauamt darf mit einer Bebauung begonnen werden.
Die Gestaltung der Einmündung wird im Rahmen der Kreuzungsvereinbarung festgelegt. Die bestehende, zu ändernde Rasthofstraße, wird Bestandteil der o.g. Kreuzungsvereinbarung.
Die geplante beschränkt befahrbare öffentliche Verkehrsfläche stellt zum neuen Baugebiet lediglich eine Notzufahrt dar, die im Übergangsbereich zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Schranke) abzusperren ist.

0.13.3 Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten sind, gem. § 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG, entlang der freien Strecke der Staatsstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen.
Einzelne Privatzufahrten zum und vom Baugebiet sind nicht geplant. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.15.4 Regenwasserrückhalteweiher

Auf dem Grundstück des Regenwasser-Rückhalteweihers hat die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Verbindung mit naturnaher Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durch umfassende Gehölzpflanzungen zu erfolgen.

0.15.5 Insektenschutz

Von einer Beleuchtung der Bäume und Büsche im privaten Garten ist abzusehen.

0.15.6 Hinweis auf Broschüre „Artenschutz leicht gemacht“

Auf die Broschüre“ Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen.

0.15.7 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher und/oder dgl. wird zusätzlich empfohlen.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.

0.15.8 Empfehlungen bei Bodenarbeiten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.
Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

0.15.9 Hinweis für Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Abfallbehälter von Parzelle 9 sind im Kreuzungsbereich bei Paarzelle 41 bereitzustellen.

0.8.6 Pflanzungen in privaten und öffentlichen Grünzügen

Im Bereich d. planlich dargestellten privaten u. öffentlichen Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gem. Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald

Pflanzqualifikation : Laubbäume 1. Ordnung, 3xV., m.B.,STU 14/16
Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen

Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 100 cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

0.8.7 Pflanzliste

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Traubeneiche	Quercus petraea
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume (jedoch als Hochstämme zu pflanzen)

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu erfolgen.
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.13.4 Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
An den einmündenden Straßen sind die Sichtfelder gemäß Plandarstellung freizuhalten.

0.14. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.14.1 Grundwasser

Über d. Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.14.2 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Tiefenbach zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
- Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802).

1. Der Gemeinderat von Tiefenbach hat in der Sitzung vom 04.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rohrwiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2022 hat in der Zeit vom 08.03.2022 - 08.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2022 hat in der Zeit vom 08.03.2022 - 08.04.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 - 25.09.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 - 25.09.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Bau- und Umweltausschuss von Tiefenbach hat in der Sitzung vom 20.10.2022 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 07.11.2022 - 08.12.2022 gegeben.

8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 07.11.2022 - 08.12.2022 gegeben.

9. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

10. Ausgefertigt

Tiefenbach, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

11. Der Satzungsbeschluss 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 wird hingewiesen.

Tiefenbach, den ....

(Siegel)

....
Bürgermeister / in

0.8.8 Bestehende Bepflanzung auf Flur-Nr. 132

Die bestehenden Bepflanzungen auf Flur-Nr. 132 sind zwingend zu erhalten.
Zulässig ist, wie planlich dargestellt, die Schaffung einer Zufahrt zum Grundstück mit einer Breite von max. 6,00 m.
Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze dürfen nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu treffen.
Gegebenenfalls sind ausgefallene Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

0.8.9 Bestehende straßenbegleitende Gehölze (im Bereich d. Kirchberger Str.)

Die bestehenden straßenbegleitenden Gehölze im Bereich der Kirchberger Str. dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 01.10.-29.02., oder nach Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch eine Umweltbaubegleitung gerodet werden.

0.8.10 Schottergärten

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach nicht zulässig.

0.8.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte vom Büro „Geoplan GmbH“, Herrn M.A. Sebastian Kuhnt, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen und besteht aus folgenden Unterlagen:

Anlage 1 = Eingriff und Ausgleich zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rohrwiese“ mit Schutzgut Arten und Lebensräume
Anlage 2 = Bestands- und Eingriffsplan
Anlage 3 = Maßnahmenplan

Die vorgenannten Anlagen 1 - 3 werden als Bestandteil des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die in der o.g. Anlage 1, Seite 5 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird besonders hingewiesen.

0.9. Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.10. Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,00 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.
Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen

0.11. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

- Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist dem Versorgungsträger nach Aufforderung vorzulegen.
- Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.
- Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.
Das Portal ist erreichbar unter:
https://www.bayernwerknetz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html

0.14.3 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.14.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung sowie Erschütterungen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

0.14.5 Brandschutz / Löschwasser

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.
Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBo zu berücksichtigen und einzuhalten.

0.14.6 Einsicht in die Technischen Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, können diese im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

0.15. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.15.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wassersparardmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.15.2. Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.15.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Rohrwiese"

GEMEINDE	:	TIEFENBACH
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

Entwurf	27.06.2022
Überarbeitung/Ergänzung	03.08.2022
Überarbeitung/Ergänzung	28.10.2022
Endausfertigung	19.12.2022

Architekturbüro F e ß l + P a r t n e r
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE PER E-MAIL VON DER GEMEINDE TIEFENBACH IM FEBRUAR 2021. DIGITALE HÖHENLINIEN VOM IB RICHTER-INGENIEURE, PASSAU, IM FEBRUAR 2021. ZUFAHRTSSTRAßE MIT LINKSABBIEGESPUR VOM IB GEO-PLAN, OSTERHOFEN VOM FEBRUAR 2022. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN U. GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl
- (0,8) Max. zulässige Geschossflächenzahl
- II / II+D Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (gem. Planeintrag)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o = Zulässig ist offene Bauweise, Grenzgaragen sind zulässig
- o/g = Ausschließlich für die Reihenhausparzellen mit der Parzellennummern 16 - 24 gilt: Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise. Auf diesen Parzellen sind sowohl Reihenhäuser als auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (H) = Nur Hausgruppen zulässig (Parzellen 32 - 35)
- Baugrenze
- Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Bestehende Schulsportanlage
- Naturspielraum

Verkehrsflächen

- bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kirchberger Str.)
- zu verlegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Rasthofstraße)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße)
- öffentliche Verkehrsfläche (Pflaster)
- private Zufahrt / Weg
- beschränkt befahrbare öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg / Bürgersteig
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Verteilerstation

Grünordnung

- private Grundstücksfläche
- privater Grünzug
- öffentliche Grünfläche
- Bankett / öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Böschung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und dir Regelung des Wasserflusses

- (RR) Regenwasserrückhaltebereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzende Bäume / Sträucher
- best. und zu erhaltende Bäume / Sträucher
- zwingend zu pflanzende und auf Dauer zu unterhaltende straßenbegleitende Bäume im Straßenraum

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten
- Cp/GSt Umgrenzungen von Flächen für Carports und/oder Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Festgesetzter Standort für Garagen und/oder Carports mit eingezeichneter Zufahrt
- Ga/Cp Festgesetzter Standort für Garagen und/oder Carports
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,4 (0,8)	max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl
Zulässige Überschreitung der GRZ auf den Parzellen 16 - 24 und 32 - 35 siehe textliche Festsetzungen	Festlegung der GZR für Parzellen 16-24 und 32-35
II bzw. II+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- entfallende Grundstücksgrenzen
- geplante neue Grundstücksgrenzen
- 352 Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- 10 neue Parzellen-Nummern
- Sichtdreieck
Die erforderlichen Sichtdreiecke, bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie dem wartepflichtgen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.