

Bebauungsplan Haselbach „ Bergäcker-Erweiterung “

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Passau

Planfertiger

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf, Architekten Dipl.Ing.(FH)
Wittgasse 7, 94032 Passau

Passau, den 18.10.2000


(Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.(FH))



geändert: 15.12.2000

Baugrenzen Parzelle 7 u. 8, Hinweise Pkt. 10 erg., Textl. Festsetzungen: Größe
Dachgaube 2,00 m²

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.8.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.7.1999 hat in der Zeit vom 16.8.1999 bis 20.8.1999 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.2.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.2.2000 bis 30.3.2000 öffentlich ausgelegt, sowie gleichzeitig gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.7.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 3.8.2000 bis 4.9.2000 öffentlich ausgelegt, sowie gleichzeitig gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 1.12.2000 öffentlich ausgelegt, sowie gleichzeitig gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 7.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2000 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 15.12.2000


(Schwarzmaler)
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15. Feb. 2001 Nr. 61-011/BP gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt

Tiefenbach, den 10. Feb. 2001


(Schwarzmaler)
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans zu dem Bebauungsplan wurde am 23. Nov. 2001 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 23. Nov. 2001


(Schwarzmaler)
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

EI

Ka

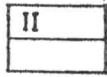
Au
To

Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Mass der baulichen Nutzung
 - 2.1 soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte :



- Typ A zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
- Typ B zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
- Typ C zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6



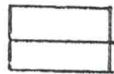
Handwritten note: mit anderer Art nicht möglich!

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

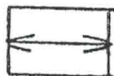


3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze



3.3 Der First kann senkrecht oder parallel zur strassenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden



3.4 Hauptfirstrichtung vorgegeben

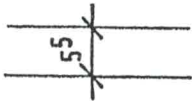
4. Verkehrsflächen



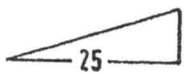
4.1 Strassenverkehrsflächen



4.2 Gehwege und öffentliche Fußwege



4.3 Strassenbreite



4.4 Sichtdreiecke mit Maßangabe
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m, über Straßenoberkante durch nichts behindert werden



4.5 Strassenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



5.1 oberirdisch



5.2 unterirdisch

6. Grünflächen



6.1 öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen



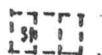
Erhaltung Bäume

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Flächen für private Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen mit Einfahrt

8.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenbaukörpers erforderlich sind.



Aufschüttung



Abgrabung



8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

549

550

Hinweise

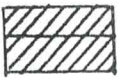
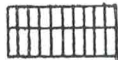





9.1 bestehende Flurstücksgrenze

11/49

9.2 Flurnummer



	9.3	bestehendes Wohngebäude mit Hausnummer (Mittelstrich = Firstrichtung)
	9.4	bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
	9.5	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	9.6	Parzellennummerierung
	9.7	Höhenlinien mit Höhenangaben

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

zulässig sind :

- bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
- bei Errichtung von Doppelhäusern max. 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage zu errichten, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

2. Bauweise

offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe :

Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoß + Erdgeschoß

Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände :

Typ B - Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

oder

Typ C - Erdgeschoß und Dachgeschoß

In den Schnitten und Ansichten muß das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden. Die Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstücks darzustellen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist zumindest im Bereich der Zufahrt zur Garage festzuhalten.

3.2 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß + Untergeschoß am Hang - Typ A

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe)
Dachneigung :	18° - 33°
Dachdeckung :	Pfannen bzw. Ziegelerdeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Kniestock :	konstruktiver Dachfuß bis max. 0,75 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig
Dachgauben :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	Bergwärts ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m. Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m.
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m

3.3 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bei ebenem Gelände - Typ B

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe)
Dachneigung :	18° - 33°
Dachdeckung :	Pfannen- bzw. Ziegelerdeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Kniestock :	konstruktiver Dachfuß bis max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig
Dachgauben :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerchgiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

3.4 zulässig Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß - Typ C

Dachform :	Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe)
Dachneigung :	25° - 33°
Dachdeckung :	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit
Kniestock :	zulässig bis max. 1,25 m von OK Rohdecke bis OK Pfette, ausnahmsweise bis 1,50 m, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer oder Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.
Dachgaupen :	zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2,00 m ² Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
Ortgang :	Überstand mind. 0,30 m
Traufe :	Überstand mind. 0,50 m
Zwerggiebel :	zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet : - max. 1/3 Breite der Längsfassade - First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches - Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
Wandhöhe :	ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,75 m.
Sockelhöhe :	ab fertigem Gelände max. 0,50 m (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

3.5 Die Firstrichtung hat über die Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.

3.6 Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält.

4. Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes 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.4 BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8,00 m, im Mittel max. 3,00 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 m² Nutzfläche.

Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, Giebelstellung zur Grenze.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

5. Einfriedungen

- Art und Ausführung : strassenseitige Begrenzung :
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun
Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.
Pfeiler nur beim Eingangstor und Einfahrtstor zulässig,
- seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen :
senkr. Holzlatten- oder Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung
- Zaunhöhe : max. 1,10 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen
angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden
(Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges
Grundstück, mind. jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen.
Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- Geländeveränderung.: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige
großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen insbesondere bis
an die Nachbargrenze sind nicht zulässig.
- Stützmauern : sind an der Grundstücksgrenze unzulässig

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

- Bei Einzelhausgrundstücken 600 m²
Bei Doppelhausgrundstücken 325 m²

7. Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

8. Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke (Parzelle 7, 8 u. 9)

- 8.1 Im Rahmen der Baugenehmigung wird für jedes Gebäude das jeweilige Gefährdungsrisiko an-
geschätzt.
- 8.2 Eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl.Nr. 533 wird für die jeweils im di-
rekten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.
- 8.3 Im Falle offener Feuerstellen sind Schutzbleche gegen Funkenflug notwendig.

9. Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Ge-
hölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum im
Eingangsbereich zu pflanzen (Hausbaum).
Bei den an den Lindenbergweg angrenzenden Grundstücken sind an der östl. Grundstücksgren-
ze mindestens 2 Großbäume entsprechend Plandarstellung zu pflanzen.
- 9.2 Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2,0
m entsprechend Art 47 AGBGB einzuhalten.
(Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m)
- 9.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige
Bäume und Gehölze empfohlen :
- Bäume : Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ul-
me, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume
Gehölze : Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere,
Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze
- 9.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

Textliche Hinweise

1. Bodenversiegelung / Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundpflaster oder Granitpflaster, evtl. Rasengittersteine).

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden, und Fungiziden ist nicht erlaubt.

Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken. Größe und Lage werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Falls Grund- und Quellwasser auftritt, sind Erfassungen und Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das Landratsamt Passau genehmigen zu lassen. Grund- und Quellwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

3. Wasserversorgung

Anschluß an gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird bei der Erschließung nachgewiesen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitung sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch eine niederspannungsseitige Verkabelung durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Bei der über den Planungsbereich verlaufenden 20 kV-Freileitung ist beiderseits der Freileitungssachse eine Sicherheitszone mit 8,0 m freizuhalten.

Eine Bebauung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigt die OBAG die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist zu beachten, daß aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20 kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,5 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Bei Baumpflanzungen ist beidseits von Erdkabeln eine Abstandszone von je 2,50 m einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hier wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

5. Erdgasversorgung .

Die Erdgasversorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Stadtwerke Passau

6. Telekommunikation

Die Errichtung des Telekommunikationsnetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, und wird unterirdisch in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern erfolgen.

7. Belange der Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

8. Giftliste

Bei Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76 zu beachten.

9. Empfehlungen für energiebewußtes Bauen

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung

Möglichkeiten für energiebewußtes Bauen :

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen
- c) Einhaltung der Anforderungen an Niedrigenergiehausstandard (Wärmeschutzverordnung)
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und evtl. für Stromnutzung (Photovoltaik)
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell für Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

10. Immissionen

Immissionen aus einer ordnungsgemäß bewirtschafteten Landwirtschaft sind zu dulden.

Übersichtslageplan M 1 : 5000

