

1. Bauweise, Grundstücksgrösse, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1 0 Bauweise: offen (§22 Abs. 1, 2 BauNVO)
- 1.2 Grundstücksgrösse: mind 400qm
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen:
Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.107 BayBO)
- 2.1 Hauptgebäude:
- 2.1.1 Verhältnis von Hauslängen zu Hausbreite
höchstens 1,5 : 1,0
- 2.1.2 Dachform: Satteldach 25°-35°
- 2.1.3 Dachgauben: Folgende Dachgaubenarten werden
ausdrücklich für zulässig erklärt:
Schleppgaube, Spitzgaube mit Satteldach.
Höchstanzahl pro Gebäude: 2 Gauben
- 2.1.4 Dachflächenfenster: Diese sind zulässig - bis zu einer
Grösse von 1,5qm, wenn sie ein Verhältnis Länge zu Breite von
1,5 : 1,0 aufweisen und mit der Längsseite senkrecht zur First-
richtung eingebaut werden.
- 2.1.5 Dachdeckung: Dacheindeckung aus Ziegel oder
Betonpfanne
- 2.1.6 Kniestock: Kniestockhöhe von OK Decke bis
bis OK Pfette.
Bei E+D Kniestockhöhe bis 1,50m,
bei E+1 u. U+E ist ein Kniestock
unzulässig.
- 2.1.7 Sockelhöhe: Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-
böden darf talseitig nicht mehr als
1,00m über der natürlichen oder
von der Kreisverwaltungsbehörde
festgesetzten Geländeoberfläche
liegen. Abgrabungen und Aufschüt-
tungen darüber hinaus sind nicht
zulässig.
Bei Häusern mit U+E gilt OK Keller-
fußboden.
- 2.1.8 Traufüberstand: mind 1,00m
- 2.1.9 Ortsgang: mind 0,80m, bei Balkon über die
gesamte Giebelseite bis 2,00m
zulässig.

2.1.10

Wandhöhe: bei Gebäudetyp

E+D max.	4.50m
E+U max.	6.50m talseitig
max.	4.50m bergseitig
E+1 max.	6.50m

Die m-Angaben beziehen sich auf
OK des gewachsenen Geländes.

2.2.

Nebengebäude:

2.2.1

Dachform: Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist zulässig (Nur Satteldach zulässig)

2.2.2

Grenzanbau: Direkt an die Grenze gebaute, erdgeschossige Garagen sind unabhängig von Firstrichtung und Firsthöhe zulässig. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten. Holzverschalung der Garagen ist erwünscht.

2.2.3

Dachneigung: Bei zum Strassenraum hin giebelständigen Doppelgaragen ist eine Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Bei zum Strassenraum hin giebelständigen Einzelgaragen ist die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude (25° - 35°) einzuhalten.

2.2.4

Dachdeckung: Es ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.

2.3

Einfriedung: Für Ein- u. Zweifamilienhäuser

2.3.1

Zaunhöhe: Max. 1,00m über Strassen- bzw. Bürgersteigoberkante. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Strassen des öffentlichen Verkehrs angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80m über Fahrbahnhöhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Strassenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, min. jedoch 20,00m Frontlänge in beide Richtungen. Eine Heckenhinterpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

2.3.2

Zaunart: An Strassenseite Holzlatten-,
Hanichel- o. Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung auf Beton-
sockeln. (bis 20cm über Geh- oder Fahrweg)

2.3.3

Balköne Es sind nur Holzverschalungen zulässig.

2.3.4

Stützmauern: Bei parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Strassen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20m errichtet werden. Mit aufgesetztem Holzlattenzaun darf die Gesamthöhe 1,70m nicht überschreiten. Die Stützmauer- und Zaunhöhen sind in Höhe und Gestaltung mit denen der Nachbargrundstücke abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

2.3.5

Kellergaragen und Einfahrtsrampen sind nicht zulässig.

2.3.6

Ausführung: Holzlatten- u. Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpf. 10cm niedriger als Zaunoberkante. Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- o. Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün o. grühtfarben gestrichen. Mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Strassen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

2.3.7

bewegliche Abfallbehälter:

Sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden o. im Haus unterzubringen.

3.

Gestaltung des Geländes

3.1

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 Geländeanschlüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen (vgl. Ziff. 4.1).

4.

Gestaltung der Hauptgebäude

4.1

Haustypen je nach Geländeneigung:

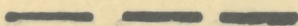
Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss o. Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss.

Hinweis:

Aufschüttung oder Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Strasse darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

5.



Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.

Art der baulichen Nutzung

6.1

WA

Allg. Wohngebiet (§4 BauNVO)

6.2

Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§4 Abs.4 BauNVO).

6.3.

Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 sind nicht zulässig, Anlagen für Verwaltungen nach §4

6.4.

Abs.3 Ziff.3 können dagegen zugelassen werden.

6.4.1

Nicht zugelassen sind ausserdem Schank und Speiswirtschaften nach §4 Abs.2 Ziff.2 BauNVO.

7.

Mass der baulichen Nutzung

7.1

Anzahl der Vollgeschosse in WA (§17+§18 BauNVO)

7.1.1

I+D

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachausbau ist zulässig.

(GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8)

GFZ

0,8

7.1.2

II

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Dachausbau als Vollgeschoss nicht zulässig.

(GRZ max. 0,4, GFZ max. 0,8)

E+U

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. (UG sowie ein EG), Dachausbau als Vollgeschoss nicht zulässig.

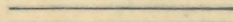
7.1.3

in ausgebauten Dachgeschossen sind Einliegerwohnungen sowie Fremdenzimmer zulässig.

8.

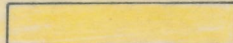
Verkehrsflächen

8.1



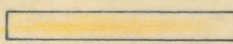
Strassenbegrenzungslinie

8.2



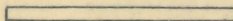
Öffentliche Verkehrsflächen

8.3



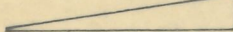
Öffentlicher, strassenbegleitender Gehsteig

8.4



Gehsteig: Kies oder Pflaster, Einstreudecke

8.5



Sichtdreiecke

9.

Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

9.1

GA

Garagen (GA)

(bei Grenzbebauung max. Gesamtnutzfläche 50qm)

9.2

ST

Stellplätze (ST) und Garagenzufahrten sind mit Kies, Einstreudecke, Pflaster, Rasengittersteine oder Asphalt zu gestalten.

9.3

M

Müllbehälter sind in die Nebengebäude oder Garagengebäude zu integrieren.

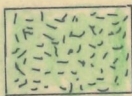
10.

Grünordnerische Festsetzungen durch Pflanzsich

10.1

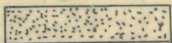
Öffentliche Grün- und Freiflächen

10.1.1



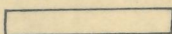
Öffentliches Grün
innerörtliche Grünstruktur, Intensiv-Erholungsgrün

10.1.2



Baumgraben, Breite 1,50m, Schotterrasen

10.1.3

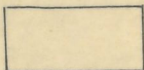


Fusswege
Ausführung: wassergebundene Wegdecke

10.2

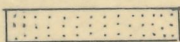
Private Grün- und Freiflächen

10.2.1



Hausgärten mit Einfriedung

10.2.2



Vorgartenbereiche: privat, nicht eingefriedet

10.3



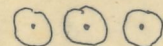
Vorhandener, schützenswerter Baum- und Strauchbestand

ist im Bereich des Kinderspielplatzes und im privaten Grün durch geeignete Pflegemassnahmen auf Dauer zu erhalten.

10.4

Bepflanzungsmassnahmen

10.4.1



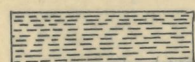
Ortsbildprägende Bäume im öffentlichen Bereich aus Liste 1
Laubgehölzte Mindestpflanzgrösse: Solitär-bäume, 3-4x verpflanzt. Stammumfang (STU) 14 - 16cm
Koniferen: 250 - 275 cm Höhe

10.4.2



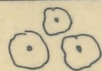
Strassenbegleitgrün: Bäume aus Liste 2
Mindestpflanzgrösse: Alleebäume 3-4x verpflanzt; STU 14-16cm; Pflanzabstand 8-10m

10.4.3



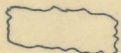
Ortsrandgrün:
Freiwachsende, 3m breite Feldhecke mit

10.4.3.1



Bäumen aus Liste 1
Pflanzort und Anzahl siehe Plan
Mindestpflanzgrösse: STU 12 - 14cm

10.4.3.2



Sträucher aus Liste 3
Mindestpflanzgrösse: 2x verpfl. 100/150cm
Pflanzdichte: 2ST./lfm

10.4.4



Haubäume auf Privatgrund
aus Liste 1 u. 2, je 250cm Grundstücksfläche 1 Stück.

Laubbäume - Mindestpflanzgr.: STU 12 - 14cm
Koniferen: 250-275cm Höhe

10.4.5
10.4.5.1

Privater Vorgartenbereich (Breite 1,50m)
Bäume aus Liste 2, Anzahl siehe Plan
Pflanzort auf der als Pflanzgebiet darge-
stellten Fläche.
Mindestpflanzgr.: STU 12 - 14cm

10.4.5.2
10.4.6

Sträucher aus Liste 3 u. 4, Pflanzempfehlung
Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume bis
3m aufasten

11.

Grünordnerische Festsetzung durch Text

11.1

Zu Kinderspielflächen und privaten Vorgärten:
Die Pflanzung von Gehölzen aus der Gift-
pflanzenliste (siehe Bekanntmachung des
Bundesministers für Jugend, Familie und
Gesundheit) ist zu unterlassen.

11.2

Bei Pflanzungen ist das Ausführungsgesetz
zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art. 71 - 74
(Grenzabstände) zu beachten.

11.3

Geschnittene Hecken sind zum Strassenraum
und zur freien Landschaft nicht zulässig.

11.4

Nicht zulässige Pflanzen:

Thuja aller Arten
Chamaecyparis aller Arten
Hänge- und Trauerformen natürlich
wachsende Gehölzer.

11.5

Pflanzangebot: §39b Abs. 8 BBauG (im Plan
dargestellt).
Das Pflanzangebot umfasst die Pflanzmass-
nahmen von 10.4.1 - 10.4.5.1

11.6

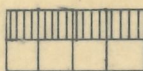
Pflanzzeitpunkt:

- für 10.4.1 im Jahr der Fertigstellung
der Baumassnahmen
- für 10.4.2 ein Jahr nach Rohbaufertig-
stellung der jeweiligen Anlieger.
- für 10.4.3, 10.4.4, 10.4.5.1 zwei Jahre
nach Fertigstellung des Rohbaus.

12.

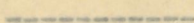
Hinweise

12.1



vorgeschlagene Form
des Baukörpers

12.2



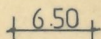
geplante Grundstücksgrenzen

12.3

16/1

Flurnummer

12.4



Massangabe in Metern

12.5



Strassenbeleuchtung

12.6

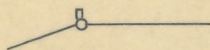


Parzellennummer

13.

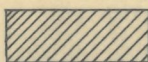
Kartenzeichen der bayer.
Flurkarten

13.1



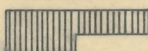
Flurstücksgrenze mit
Grenzstein

13.2



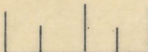
Wohngebäude

13.3



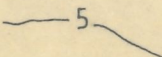
Nebengebäude

13.4



Böschung

13.5



Höhenlinie

Gehölz-Liste:

Liste 1

Bäume

Acer platnoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Larix deoidua	Europ. Lärche
Picea excelsa	Fichte
Obstgehölze-Hochstämme	

Liste 2

Bäume

Acer patanoides "Globosum"	Kugelspitzahorn
Sorbus latifolia	
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	Robinie
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	echte Kugelakazie
Obstgehölze - Hochstämme	
ausser 10.4.2	

Liste 3

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste 4

Gastgehölze

Amelanchier canadensis	kan. Felsenbirne
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Rhododendron Arten	Alpenrosen
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpenjohannisbeere
Syringa vulgaris	Gem. Flieder
Syringa joskaea	
Spiraea Arten	Spiersträucher
Philadelphus Arten	Pfeifensträucher
Weigelia Arten	Weigilien
Beerensträucher	
Rosa rugosa	Apfelrosen
Rosa spinosissima	Bibernellrose

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 18.04.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes Rastfeld beschlossen.



Tiefenbach

den 18. Juli 1985

D. Rankl

(Rankl)

(Bürgermeister)

1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde Tiefenbach hat ~~in der Zeit~~ am 13. Dezember 1984 die Bürgerbeteiligung gem. §2a, Abs 2 BBauG für den Bebauungsplan Rastfeld durchgeführt.



Tiefenbach

den 18. Juli 1985

D. Rankl

(Rankl)

(Bürgermeister)

1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. §2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.04.85 bis 28.05.85 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 15.04.85 ortsüblich bekanntgemacht.



Tiefenbach

den 18. Juli 1985

D. Rankl

(Rankl)

(Bürgermeister)

1. Bürgermeister

4. SATZUNG

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.85 den Bebauungsplan Rastfeld gem. §10 BBauG u. Art. 91 Abs. 3 der Bayrischen Bauordnung als Satzung beschlossen.



Tiefenbach

den 18. Juli 1985

D. Rankl

(Rankl)

(Bürgermeister)

1. Bürgermeister

5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.10.85 Nr. 5a B6 Rastfeld gem. §11 BBauG genehmigt.

Passau

den 11.10.85

gez. Kitzlinger, Landrat

(Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN

Die Gemeinde hat am 23.10.85 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach §12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Tiefenbach

den 13.10.1985

D. Rankl

(Rankl)

1. Bürgermeister

Tittling, den 20.6.1985



HOCHBAU - TIEFBAU - STATIK
INGENIEURBÜRO
DIPL.ING.(FH) GERD TWARDLIK
BERECHTIGTER INGENIEUR

HERRENSTR. 9a · 8391 TITTLING
☎ 08504 / 1234 od. 2727, privat 8534