TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BBauG und BayBO

I. Festsetzungen nach § 9 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung
   1.1 Sondergebiet Gestüt Rasthof nach § 11 BauNVO
   Das Gebiet dient der Errichtung und dem Betrieb einer Pferdezucht- und Pferdesportanlage und der damit im Zusammenhang stehenden Anlagen.

2. Zulässig sind:
   2.1 Stallungen für Zucht- und Sportpferde
   Reithalle mit Tribüne und Reiterstüberl mit Nebenräumen
   Nebengebäude für Maschinen und Geräte
   Wohnungen für Reitlehrer und Pflegepersonal
   Betriebsleiterwohnhaus
   Pension für Gastreiter
   Nebengebäude mit kunstgewerblichen Werkstätten
   Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, insbesondere Dressurviereck, Springplatz, Galoppstrecke
   2.2 Stellplätze

3. Maß der baulichen Nutzung § 17, Abs.4 BauNVO
   3.1 II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ o,1 - GFZ o,2

4. Bauweise
   4.1 Bauweise offen oder geschlossen (siehe Festsetzung im Plan)
   4.2 Firstrichtung läuft parallel zum Mittelstrich
   4.3 Die baulichen Anlagen sind dem ländlichen Charakter im Bereich des Bebauungsplanes anzupassen

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Wohn- und Nebengebäude
   1.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erd- und Obergeschoß

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	2o - 25 °
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Wandhöhe:	ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche, max. 6,5 m
Sockelhöhe:	max. 3o cm
Ortgang:	4o - 8o cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Traufe:	4o - 6o cm, bei Balkonen die gesamte Balkontiefe
Bewegliche Abfallbehälter:	sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen.
Fassaden:	Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalung in senkrechter, überlappter Ausführung zulässig. Vordächer, Balkone und Loggien sind dem Baustil einzuordnen.
Fenster/Türen:	Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig. Fensterflächen über o,75 m² müssen durch Sprossen geteilt werden.
Fensterläden:	sind in der Regel in Holz auszuführen.
Rolläden:	sind zulässig, wenn sie den Farbtönen des Holzes bzw. des Putzes angepaßt sind. Rollädenkästen dürfen nach außen nicht in Erscheinung treten.

2. Stallungen
   2.1 zulässig Erdgeschoß und Dachraum für Heu- und Strohlagerung - 2 VG

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	2o - 25 °
Kniestock:	zulässig bis 1,8o m Höhe
Wandhöhe:	max. 6,5o m
Sockelhöhe:	max. 3o cm
Traufe:	4o - 6o cm
Ortgang:	4o - 8o cm
Fassaden:	Erdgeschoß verputzt und hell gestrichen. Kniestock und Giebel als Holzschalung.
Außenboxen:	erdgeschossig mit Pultdach, dem Baustil angepaßt.
Fenster/Türen:	Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

3. Reithalle
   3.1 erdgeschossig, im Bereich des Reiterstüberls zweigeschossig

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	2o °
Wandhöhe:	max. 7,oo m
Sockelhöhe:	max. 3o cm
Traufe:	4o - 6o cm
Ortgang:	4o - 8o cm
Fassaden:	verputzte, hell gestrichene Wandflächen, durch Holzschalungen untergliedert.
Fenster/Türen:	glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

4. Dacheindeckung
   4.1 zu 1.1, 2.1 und 3.1
   Ziegeleindeckung bzw. Betondachpfanne, Farbe ziegelrot

5. Stellplätze und Garagen
   5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Grenzen zulässig.
   Die südlichen Stellplätze im Pensionsbereich sind mit Pultdach zu überdachen.
   Garagen sind in die Nebengbäude zu integrieren.
   Stellplätze sind nach folgendem Stellplatzschlüssel herzustellen:

je Wohneinheit	1 Stellplatz
Pension pro 2 Betten	1 Stellplatz
Reitanlage	16 Stellplätze

6. Außenanlagen
   6.1 Dressurviereck als Sandplatz
   6.2 Spring- und Abreiteplätze als Rasenplatz
   6.3 Reitbahn als Sandweg
   6.4 Die Ausbildung der Parkplätze und Höfe ist alternativ mit
   a) Rasengittersteinen
   b) Kleinstein-oder Großkopfpflaster, oder beide im Wechsel
   c) Betonverbundpflaster
   d) Schotterrasen zu gestalten.
   6.5 Koppeleinzäunungen sind landschaftsgebunden aus waagrechten Holzstangen herzustellen und gemäß Grünordnung mit Schutzbepflanzung zu versehen.

III. Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   1.1 SO "Gestüt Rasthof" Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise
   2.1 o Bauweise offen
   2.2 g Bauweise geschlossen

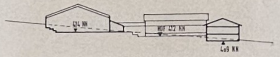
3. Baugrenze
   3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
   4.1 Straßen und Verkehrsflächen
   4.2 Nichtöffentliche Verkehrsflächen
   4.3 Sandwege oder -plätze
   4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Festsetzungen
   5.1 Stellplätze
   5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   5.3 Kanal nach Haselbach

6. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarte
   6.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
   6.2 1779 Flurstücksnummern
   6.3 Bestehendes Wohngebäude
   6.4 Bestehendes Nebengebäude
   6.5 Abzubrechendes Wohngebäude
   6.6 Abzubrechendes Nebengebäude
   6.7 Höhenlinie

7. Einfügung in das Gelände
   7.1 Systemschnitt M 1:1ooo durch das Gestüt



IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlage
   Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich als Grundlage des BauGB § 1 (5), sowie der BayBO Art. 5, des BayNatSchG Art. 3.

2. Festsetzungen durch Planzeichen
   2.1 Vorhandener Wald- und Baumbestand

   Wald, überwiegend Fichte, im Bereich der Biotopabgrenzung überwiegend Erlen - zu erhalten

   lockerer Erlenbestand - zu erhalten

   Vorhandene Linde
   Lt. Landschaftsplan Vorschlag zur Unterschutzstellung nach Art. 12 BayNatSchG

   Vorhandener Baumbestand
   (Walnuß, Esche, Erle, Birke, Pappel) - zu erhalten

   Obstgehölze, überaltert - nicht unbedingt erhaltenswert; Bei Beseitigung sind wieder Obstgehölze nachzupflanzen.

   2.2 Vorhandene Biotope und Gewässer

   B 197 Biotop Nr.197 der Biotopkartierung von Bayern

   Hochstauden, Altgrasbestände, Feuchtwald

   Teil des Biotops, früher Ackerbrache (Altgras), inzwischen wieder zu Ackerland zurückgeführt.

   Vorhandener ehemaliger Fischteich

   Vorhandene Gräben

   2.3 Pflanzungen
   2.3.1 Baumpflanzungen

   zB. A

   A Acer pseudoplatanus - Bergahorn
   K Aesculus hippocastanum - Kastanie
   E Alnus glutinosa - Schwarzerle
   B Betula pendula - Sandbirke
   F Fraxinus excelsior - Esche
   O Obstgehölze
   Q Quercus robur - Stieleiche
   S Sorbus aucuparia - Eberesche
   T Tilia cordata - Winterlinde

   Pflanzmenge und Standort lt. Plan
   Pflanzqualifikation: Hochstämme, StU 12 - 14
   bei Obst Hochstämme

   2.3.2 Strauch- und Gehölzpflanzungen

   Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Koppeln und an Parkplätzen, Pflanzung 1 bis 2-reihig
   Arten:
   Acer campestre - Feldahorn
   Betula pendula - Sandbirke
   Carpinus betulus - Hainbuche
   Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
   Corylus avellana - Hasel
   Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
   Ligustrum vulgare - Liguster
   Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
   Populus tremula - Zitterpappel
   Rhamnus frangula - Faulbaum
   Sambucus racemosus - Traubenholunder
   Sorbus aucuparia - Eberesche

   Pflanzqualifikation: Sträucher 1oo - 15o
   Bäume als Heister
   Pflanzdichte: 1 Pflanze pro m²

   Gehölzpflanzung an Teichen
   Arten:
   Prunus padus - Traubenkirsche
   Rhamnus frangula - Faulbaum
   Salix caprea - Salweide
   Viburnum opulus - Schneeball

   Pflanzqualifikation: Sträucher 1oo - 15o
   Pflanzdichte: 1 Pflanze pro m²

   2.3.3 Pflanzflächen

   Pflanzfläche an Parkplätzen mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen

   2.3.4 Teiche

   Anlage von Teichen mit angrenzenden Hochstaudenflächen (siehe unter 3.3)

3. Festsetzungen durch Text
   3.1 Pflanzungen
   Zur Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft sind Baumpflanzungen festgesetzt. Überalterte Obstgehölze sind durch Neupflanzungen von ebenfalls Obstgehölzen zu ersetzen.

   Die Reitbahn ist ebenfalls durch Baumpflanzungen einzugrünen. Sie hat im Osten entlang des Waldes auf dem vorhandenen Weg zu verlaufen. Die Hochstaudenfläche um den ehemaligen Fischteich ist zu erhalten. Zu ihrem zusätzlichen Schutz ist eine Abpflanzung mit Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

   Die Koppeln sind durch unterbrochene Strauchpflanzungen abzugrenzen. Die zu verwendenden Arten sind unter Punkt 2.3.2 aufgeführt.

   3.2 Biotop
   Spring- und Dressurplatz, sowie die Reitbahn liegen innerhalb des als B 197 kartierten Biotopes der Biotopkartierung von Bayern.

   Bei einem Großteil des kartierten Biotops handelt es sich um eine mehrjährige Ackerbrache, die bei Planungsbeginn bereits wieder in Ackerland zurückgeführt war.

   Die noch vorhandenen Bereiche des Biotops sind zu erhalten, vor allem die Hochstaudenfläche um den ehemaligen Fischteich, ebenso der Erlenbestand, der sich im feuchten Talbereich entlang des Grabens und in der Geländemulde befindet.

   3.3 Teiche
   In feuchten Talmulden sind zwei Teiche anzulegen. Der größere der beiden ist durch eine Hangquelle zu speisen, die durch die vorhandene Rinne fließt, im unteren Teil angestaut wird und dann den Zufluß für den Teich bildet.
   Der Abfluß erfolgt in den vorhandenen Graben.
   Dieser Teil ist zum Abreiteplatz hin mit einer Gehölzpflanzung abzuschirmen.

   Der zweite Teich ist ebenfalls in einer feuchten Talmulde und auch durch Gehölzpflanzungen abzuschirmen. Der ehemalige Fischteich ist in eine natürliche Form zu überführen. Die Form aller Teiche ist lt. Plan zu gestalten.
   Die Ufer aller Teiche sind mit unterschiedlicher Neigung auszustatten, wobei die Nordufer als Flachwasserzonen (Böschungsneigung 1:8) ausgebildet werden sollen. Ansonsten sind Neigungen zwischen 1:2 bis 1:7 zu wählen.

   Die von selbst aufkommende Ufervegetation in und außerhalb des Wassers ist zu dulden, ebenso die Besiedelung von Tieren. An den im Plan vermerkten Stellen sollen sich Hochstaudensäume entwickeln können.

   3.4 Vorhandener Baumbestand
   Der im Plan gekennzeichnete vorhandene Baumbestand ist bis auf die Obstgehölze, die überaltert sind, zu erhalten.

   3.5 Abstandsflächen
   Bei Pflanzungen sind die lt. Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch § 71, 72, 73, 74 festgelegten Abstände zu beachten.

4. Hinweis

   Negativ-Liste: Insbesondere für Pferde giftige und nicht zu pflanzende Gehölze sind folgende:
   Eibe, Buchsbaum, Lebensbaum, Goldregen
   Krautige Pflanzen: Gemeiner Stechapfel, Tollkirsche

   Pflanzungen an Gebäuden:
   Für das gesamte Gebiet ist eine Detailplanung zu erstellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom Dez. 1986 wurde mit Begründung, gemäß § 2 BBauG vom 22. Juni 1987 bis 24. Juli 1987 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit einer Auslegung wurde am 10. Juni 1987 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Veröffentlichung im Gemeindenachrichtenblatt bekannt gemacht.

Tiefenbach, den 23. Juni 1988
(Rankl)
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. Juni 1988 den Bebauungsplan gemäß § 1o BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 23. Juni 1988
(Rankl)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 10. Nov. 1988 Nr.: 56-36642 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Passau, den 10. Nov. 1988
gez. Froschhammer, Reg.Rat
Landratsamt Passau

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 17. Nov. 1988 in der Gemeindekanzlei Tiefenbach gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Erteilung der Genehmigung sowie Ort u. Zeit der Auslegung wurde von 17. Nov. 1988 bis 27. Dez. 1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung, gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften 214 und 215 BauGB wegen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 27. Dez. 1988
Bürgermeister
(Rankl)
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M = 1:1000
"RASTHOF"

DER GEMEINDE TIEFENBACH / ORTSTEIL HASELBACH / LDKRS PASSAU

ARCHITEKT · BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · 98 191

PLANUNG: ARCHITEKT BDB/VDA GÜNTHER KOLLMEIER, 8399 GRIESBACH i. ROTTAL, STADTPLATZ 9, TELEFON (08532) 1898

GRIESBACH, IM DEZEMBER 1986

GRÜNORDNUNGSPLANUNG: LANDSCHAFTSARCHITEKTIN GISELA AMTHOR-ROTH