

1. Festsetzungen nach § 9 BaG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Rasthof nach § 11/2 BauVO
Das Gebiet dient der Erhaltung und dem Betrieb einer Pferdenacht- und Pferdeportanlage sowie Tennis- und Freizeitanlage und der damit in Zusammenhang stehenden Anlagen.

2. Zulässig sind:

- 2.1 Stallungen für Nacht- und Sportpferde
Reithalle mit Tribüne und Reitertribüne mit Nebenräumen
Nebenräume für Maschinen und Geräte
Wohnungen für Reiter und Pflanzpersonal
Hotel mit Tiefgarage - Eigentümernwohnungen ausgeschlossen
Tennis- und Squashhalle
Schwimmbäder
Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Gewässer mit dem und die seiner Eigentümern nicht widersprechen, insbesondere Dressurplatz, Springplatz, Geläppplatz, Tenniplatz, Stockbahn.
- 2.2 Stellplätze

3. Nach der baulichen Nutzung § 17, Abs. 4 BauVO

- 3.1 II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 3.2 IIIa zulässig 2 Vollgeschosse + Untergeschoss bei starker Hanglage
4. Aussehen
- 4.1 Bauweise offen oder geschlossen (siehe Festsetzung in Plan)
 - 4.2 Fächrischung läuft parallel zum Mittelstreich
 - 4.3 Die baulichen Anlagen sind den ländlichen Charakter in Bereich des Bebauungsplanes anpassen

II. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Wände und Nebenschwelle, Haus

- 1.1 zulässig 2 Vollgeschosse - Erd- und Übergangsgeschoss
- Dachform: Satteldach und Pultdach
- Dachneigung: 20 - 30 °
- Kniestock: zulässig, bei durchlaufenden Balken zulässig bis 80 cm
- Dachhang: unzulässig
- Wandhöhe: ab fertigen Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche, max. 6,5 m bzw. 9,5 m bei II + U
- Soekelhöhe: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkonbreite
- Ordnung: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkonbreite
- Türhöhe: 40 - 80 cm, bei Balkonen die gesamte Balkonbreite

- Bewegliche Abfallbehälter: sind auf unversiegelten Flächen des Grundstücks oder als Wandbehälter auszuführen.
- Fassaden: Als Material sind nur verputzte, hell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalung in senkrechter, überlappender Ausführung zulässig. Vorhänger, Balkone und Loggien sind dem Baustil anzupassen.
- Fenster/Türen: Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig. Fensterflächen über 0,75 m² müssen durch Sparsen geteilt werden.
- Fensterläden: sind in der Regel in Holz auszuführen.
- Hollkäden: sind zulässig, wenn sie den Funktionen des Holzes bzw. des Putzes angepasst sind, hollkäden können durch nach außen nicht in Erscheinung treten.

2. Stallungen

- 2.1 zulässig Erdgeschoss und Dachraum für Hor- und Strohlagerräume - 2 VO
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20 - 25 °
- Kniestock: zulässig bis 1,50 m Höhe
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Soekelhöhe: max. 30 cm
- Türhöhe: 40 - 60 cm
- Ordnung: 40 - 80 cm
- Fassaden: Erdgeschoss verputzt und hell gestrichen. Kniestock und Giebel als Holzschalung.
- Außenbäume: erdgroßartig mit Pultdach, dem Baustil angepasst.
- Fenster/Türen: Glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

3. Reithalle

- 3.1 erdgroßartig, in Bereich des Reitertribünen zweigeschossig
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20 °
- Wandhöhe: max. 7,00 m
- Soekelhöhe: max. 30 cm
- Türhöhe: 40 - 60 cm
- Ordnung: 40 - 80 cm
- Fassaden: verputzte, hell gestrichene Wandflächen, durch Holzschalungen untergliedert.
- Fenster/Türen: glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

4. Tennis- und Squashhalle

- 4.1 erdgroßartig
- Dachform: Tennenhallen Satteldach, Squashhalle Flachdach
- Dachneigung: 20 °
- Wandhöhe: max. 7,00 m
- Soekelhöhe: max. 30 cm
- Türhöhe: 40 - 60 cm
- Ordnung: 40 - 80 cm
- Fassaden: verputzte, hell gestrichene Wandflächen, durch Holzschalungen untergliedert.
- Fenster/Türen: glänzende Materialien, hell eloxiertes Metall oder Glasbausteine sind unzulässig.

5. Schwimmbäder

- 5.1 erdgroßartig, in den lang einmündigen, nur Ost- und teilweise Südseite durchsichtbar sein.
- Dachform: Flachdach mit Grundstück und Begrünung
- Wandhöhe: Sichtbare Wände max. 4,00 m
- Fassaden: Glas-Holzkonstruktion, durch Wandflächen gegliedert.

6. Dachbedeckung

- 6.1 zu 1.1, 2.1, 3.1 und 4.1
- Ziegeleindeckung bzw. Betonziegel, Farbe ziegelrot

7. Stellplätze und Garagen

- 7.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Grenzen zulässig. Garagen sind in die Bebauungsfläche zu integrieren.
- Stellplätze sind nach folgenden Stellplatzschlüssel herzustellen:
- je Wohnfläche 1 Stellplatz
- Hotel pro 2 Betten/1 Stellplatz
- Reitanlage 10 Stellplätze
- Tennisanlage 12 Stellplätze

8. Außenanlagen

- 8.1 Dressurviereck als Sandplatz
- 8.2 Spring- und Abreithplatz als Rasenplatz
- 8.3 Reithaus als Sandweg
- 8.4 Tennenplätze als Sandplätze mit Ziegeleinh
- 8.5 Stockbahn als Asphaltbahn
- 8.6 Die Ausbildung der Parkplätze und Wege ist alternativ mit:
- a) Rasenputzsteinen
- b) Kleinstein- oder Großkopfplaster, oder beide in Wechsel
- c) Betonverbundpflaster
- d) Schottersteinen zu gestalten.
- 8.7 Koppelanlagen sind landschaftsgeharmonisch aus ungeraden Höhenlagen herzustellen und gemäß Grünordnung mit Schutzpflanzung zu versehen.

III. Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 "Sondergebiet Rasthof" (§ 11 BauVO)

2. Bauweise

- 2.1 0 Bauweise offen
- 2.2 9 Bauweise geschlossen

3. Bauweise

- 3.1 Bauweise

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 Tiefgarage
- 5.3 Kinderspielfläche
- 5.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.5 Kanal nach Heselbach
6. Kartensystem der bayerischen Flurkarte
- 6.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 6.2 Flurstücksmessung
- 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 1:1000 durch das Gestüt

- 7.2 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.3 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.4 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.5 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.6 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.7 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

- 7.8 Systemschnitt M 1:1000 durch die Tennis- und Squashhallen

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 Grundzüge des BaG § 1 (5), sowie der BayDO Art. 3, des Bayerischen Art. 3.

2. Festsetzungen durch Plänelemente

2.1 Vorhandener Wald- und Buschbestand

- Wald, überwiegend Fichte, in Bereich der Biotop-Abgrenzung überwiegend Erlen - zu erhalten
- lockerer Erlenbestand - zu erhalten
- Vorhandene Linde
- Lt. Landschaftsplan Vorschlag zur Unterschutzstellung nach Art. 12 BayDSG
- Vorhandener Buschbestand (Kalmus, Esche, Erle, Birke, Pappel) - zu erhalten
- Obstgehölze, überaltert - nicht unbedingt erhaltenswert bei Beseitigung sind wieder Obstgehölze nachzupflanzen.

2.2 Vorhandene Biotop- und Gießwässer

- Biotop Nr. 197 der Biotopkartierung von Bayern
- Hochstauden, Algenrauswälder, Feuchtwald
- Teil des Biotops, früher Ackerbrache (Algras), inzwischen wieder zu Ackerland zurückgeführt.
- Vorhandener ehemaliger Fischteich
- Vorhandene Gräben

2.3 Pflanzungen

2.3.1 Baum- und Gehölzpflanzungen

- 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 - Dornrose
 - T Tilia cordata - Winterlinde
- Pflanzmenge und Standort lt. Plan
Pflanzqualifikation: Hochstauden, 100 12 - 14
bei Ost Hochstauden

2.3.2 Strauch- und Gehölzpflanzungen

- Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Koppel und am Parkplätzen, Pflanzung 1 bis 2-reihig
 - Arten:
 - Acer caespitosa - Feldahorn
 - Betula pendula - Sandbirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Cornus sanguinea - Roter Haindorn
 - Corylus avellana - Hasel
 - Euonymus europaeus - Hainbuche
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicea xylosteum - Heckenkirsche
 - Populus tremula - Zitterpappel
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Sorbus aucuparia - Dornrose
- Pflanzqualifikation: Sträucher 100 - 150
Bäume als Heister
- Pflanzlichter 1 Pflanze pro m²
- Gehölzpflanzung an Teichen
- Arten:
- Potamogeton pectinatus - Traubenkirsche
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Salix caprea - Salweide
- Viburnum opulus - Schneeball

Pflanzqualifikation: Sträucher 100 - 150

Pflanzlichter 1 Pflanze pro m²

2.3.3 Pflanzflächen

- Pflanzflächen am Parkplätzen mit Bodenbelag und Stoppsteinen zu begrünen

2.3.4 Teiche

- Anlage von Teichen mit ausreichendem Hochwasserflächen (siehe unter 3.3)

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Pflanzungen

Zur Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft sind Baum- und Gehölzpflanzungen erforderlich. Überalterte Obstgehölze sind durch Bepflanzungen von ebenfalls Obstgehölzen zu ersetzen.

Die Reithalle ist ebenfalls durch Baum- und Gehölzpflanzungen einzugliedern. Sie hat in Osten entlang des Waldes auf dem vorhandenen Weg zu verlaufen. Die Hochstaudenfläche auf dem ehemaligen Fischteich ist zu erhalten. Zu ihrem nördlichen Schutz ist eine Abgrenzung mit Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

Die Koppel sind durch unterbrochene Straumpflanzungen abzugrenzen. Die zu verwendenden Arten sind unter Punkt 2.3.2 aufgeführt.

3.2 Biotop

Spring- und Dressurplatz, sowie die Reithalle liegen innerhalb des als B 197 kartierten Biotops der Biotopkartierung von Bayern.

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

Die nach vorhandenen Bereiche des Biotops sind zu erhalten, vor allem die Hochstaudenfläche auf dem ehemaligen Fischteich, ebenso der Erlenbestand, der sich in feuchtem Talbereich entlang des Grabens und in der Geländehöhe befindet.

3.3 Teiche

In feuchten Talböden sind zwei Teiche anzulegen. Der größere

der beiden ist durch eine Hängewall zu speisen, die durch die vorhandene Einsen fließt, in unteren Teil angestaut wird und dem den Zufluss für den Teich bildet.

Der zweite Teich ist ebenfalls in einer feuchten Talnabe und auch durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. 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 Koppel als Flachwasserröhren (Röhrenschilf) ausgebildet werden sollen. Ansonsten sind Neigungen zwischen 1:2 bis 1:3 zu wählen.

Die von selbst aufzunehmende Überflutung in und außerhalb des Biotops ist zu dulden, ebenso die Besiedlung von Tieren. An den in Plan verzeichneten Stellen sollen sich Hochstaudenzone entwickeln können.

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

3.5 Abstandslinien

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

4. Hinweise

Negativ-Liste: Inbegriffen für Pferde giftige und nicht zu pflanzende Gehölze sind folgende:

Elbe, Buchsbaum, Lebensbaum, Goldregen

Künftige Pflanzungen: Gemeiner Stachelpfl, Tollkirsche

Pflanzungen an Gebäuden

Für das gesamte Gebiet ist eine Detailplanung zu erstellen.

Der Bebauungsplan ist vom 28.08.89 bis mit Beauftrag, gemäß § 2 BauVO
von 26.08.89, bei 26.08.89, in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit einer Auslegung wurde am 26.08.89
öffentlich durch 26.08.89, bei 26.08.89, in der Gemeindeverwaltung
bekannt gemacht.

Tiefenbach, am 27.08.89
Bürgermeister
Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.08.89, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO und Art. 91 BayDO als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, am 29.08.89
Bürgermeister
Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 07.09.1989
Nr. ... 69... gemäß § 11 BauG genehmigt.

Passau, den 07.09.1989
Landratsamt Passau
Landratsamt Passau

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 08.09.1989
gemäß § 12 Satz 1 BauG öffentlich ausgestellt. Die Erstellung der Begründung wurde am 08.09.1989 gemäß § 12 BauG erteilt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung, gemäß § 12 Satz 4 BauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften 21a und 21b BauG wegen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, am 08.09.1989
Bürgermeister
Bürgermeister

Tiefenbach, am 08.09.1989
Bürgermeister
Bürgermeister

Tiefenbach, am 08.09.1989
Bürgermeister
Bürgermeister

1. ANMERKUNG VOM 02.08.89

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

"RASTHOF"

DER GEMEINDE TIEFENBACH / ORTSTEIL BASELACH / LOKRS PASSAU

PLANUNG:

GRIESBACH, IM DEZEMBER 1986

GRUNDRISSPLANUNG LANDSCHAFTSARCHITECTIN GISELA ANTHOR-HÜHN, MARZLING

ARCHITEKT BÖRBY GÖNTHER KOLLMEIER
8304 GRIESBACH, ROTAL, DR. WILHELM RING 2
TELEFON (09352) 1948

1986

DORNRIEUT

