

Planliche Festsetzungen



Planzeichen

|                                                                                                                                                                                                                            |                                           |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                                  |                                           | 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung<br>hier: nur Nebengebäude zulässig                                                                                                                            |
| WA                                                                                                                                                                                                                         | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO         | SD 5.3 Satteldach                                                                                                                                                                                      |
| 2. Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                               |                                           | 5.4 Garage mit Angabe der Einfahrt                                                                                                                                                                     |
| II                                                                                                                                                                                                                         | 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  | 5.7 Sichtdreiecke                                                                                                                                                                                      |
| GRZ 0,3                                                                                                                                                                                                                    | 2.2 Grundflächenzahl                      | 5.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches<br>des Deckblattes Nr. 10                                                                                                                                  |
| GFZ 0,6                                                                                                                                                                                                                    | 2.2 Geschossflächenzahl                   | 6. Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                     |
| ED                                                                                                                                                                                                                         | 2.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | 6.1 Straßenverkehrsfläche<br>Private Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                             |
| WH <sub>max</sub>                                                                                                                                                                                                          | 2.6 Höchstzulässige Wandhöhe              | 11.1.4 Anpflanzungen von Bäumen,<br>Sträuchern und sonstigen Be-<br>pflanzungen sowie Bindungen für<br>Bepflanzungen und für die<br>Erhaltung von Bäumen,<br>Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                                                                                                         |                                           | Bäume                                                                                                                                                                                                  |
| o                                                                                                                                                                                                                          | 3.1 Offene Bauweise                       | Sträucher                                                                                                                                                                                              |
| 3.2 Baugrenze<br>Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den<br>Nachbargrundstücken außerhalb des<br>Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen<br>nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell<br>geltenden Fassung einzuhalten. |                                           |                                                                                                                                                                                                        |

Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehender Mischwasserkanal,  
unterirdisch
- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- abzureißende Bebauung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2 GRZ 0,3: wird festgesetzt als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 GFZ 0,6: wird festgesetzt als höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

8. Festsetzungen nach BauGB § 9 zu

8.4 Art der baulichen Nutzung:  
Auf der südlichen Teilfläche (siehe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) sind nur Nebengebäude zulässig.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1.7 Ergänzend zu Dacheindeckung  
Materialien wie Kupfer- und Zinkbleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Die Verwendung von Bleiblechen ist nicht zulässig.

Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine PV-Anlage, parallel zur Dachfläche festgesetzt:  
Je Wohngebäude ist eine Anlage mit einer Leistung von 3 kWp herzustellen.  
Ab 75 m² Wohnfläche sind für jede volle 25 m² zusätzlich 1 kWp erforderlich.

9.2.1 a) Abweichend zu Dachform:  
für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig;  
Flachdächer sind zu bepflanzen.

Abweichend zu Wandhöhe:  
max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt;  
bezogen auf das Urgelände

11.4 Verkehrsflächen

11.4.5 Bei den Ausfahrten der privaten Erschließungsstraßen auf die Gemeindeverbindungsstraße ist ein Sichtdreieck (siehe Plandarstellung) freizuhalten.

11.6 Private Frei- und Grünflächen

11.6.2 Abweichend zu Baumpflanzungen  
Auf je 400 m² Grünfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein Baum, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.  
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben im jeweiligen Grundstück durchzuführen.

11.6.5 Das Niederschlagswasser ist in einer Zisterne von mindestens 6 m³ auf dem Baugrundstück zu sammeln. Der Überlauf ist - bei positiver Sickerfähigkeit - gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auf dem Grundstück zu versickern, bzw. zu verrieseln (z.B. in Mulden, Rigolen, Sickerschächten). Bei negativer Sickerfähigkeit kann an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Um die Sickerfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen, ist ein Sickertest durchzuführen.  
Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC- Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.  
Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen, bzw. in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Die Anlage von Schottergärten sowie die überwiegende Verwendung von mineralischen Materialien (z. B. Schotter, Kies, Splitt, Platten, Pflaster) in den nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen (ausgenommen Aufschüttungen) überbauten Flächen ohne hinreichende (unterhältige) Bepflanzung ist unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten und zu bepflanzen.

Textliche Hinweise

1. Bodenschutz bei Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.  
Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 23. Oktober 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung mit Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplanes "Allerting-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. April 2026 ortsüblich bekannt gegeben.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. April 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. April 2026 bis einschließlich 02. Juni 2026 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. April 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. April 2026 bis einschließlich 02. Juni 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18. Juni 2026 die 10. Änderung des Bebauungsplans „Allerting West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2026... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tiefenbach, den 25. Juni 2026

im Original gez. und gesiegelt  
1. Bürgermeister  
Christian Fürst

5. Ausgefertigt

Gemeinde Tiefenbach, den 25. Juni 2026

im Original gez. und gesiegelt  
1. Bürgermeister  
Christian Fürst

6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 10 wurde am 26. Juni 2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans 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. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Tiefenbach, den 26. Juni 2026

im Original gez. und gesiegelt  
1. Bürgermeister  
Christian Fürst



GEMEINDE  
TIEFENBACH

Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 10  
ZUM BEBAUUNGSPLAN:  
"Allerting West"

vom 25.06.206

Stadt Land Leben  
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
Fon +49 851 989082 50  
office@stadtlandleben.net

STADT LAND LEBEN