

Bebauungsplan „Allerting-West“

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Passau

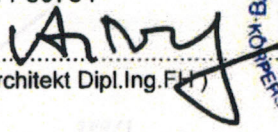
Deckblatt Nr. 5 / Endausfertigung

Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Ilzleite 19a, 94034 Passau, Tel. 0851 / 30784

Passau, den 21.07.2011

geändert:


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



Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2011 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom 14.03.2011 hat in der Zeit vom 01.04.2011 bis 03.05.2011 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom 14.03.2011 hat in der Zeit vom 01.04.2011 bis 03.05.2011 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom 14.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2011 bis 27.06.2011 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Deckblatts Nr. 5 in der Fassung vom 14.03.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2011 bis 27.06.2011 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2011 das Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2011 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 22.07.2011


.....
Furst
(1. Bürgermeister)



- g) Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 5 bedarf keiner Genehmigung

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 5 wurde am 22.07.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 5 ist damit in Kraft getreten.

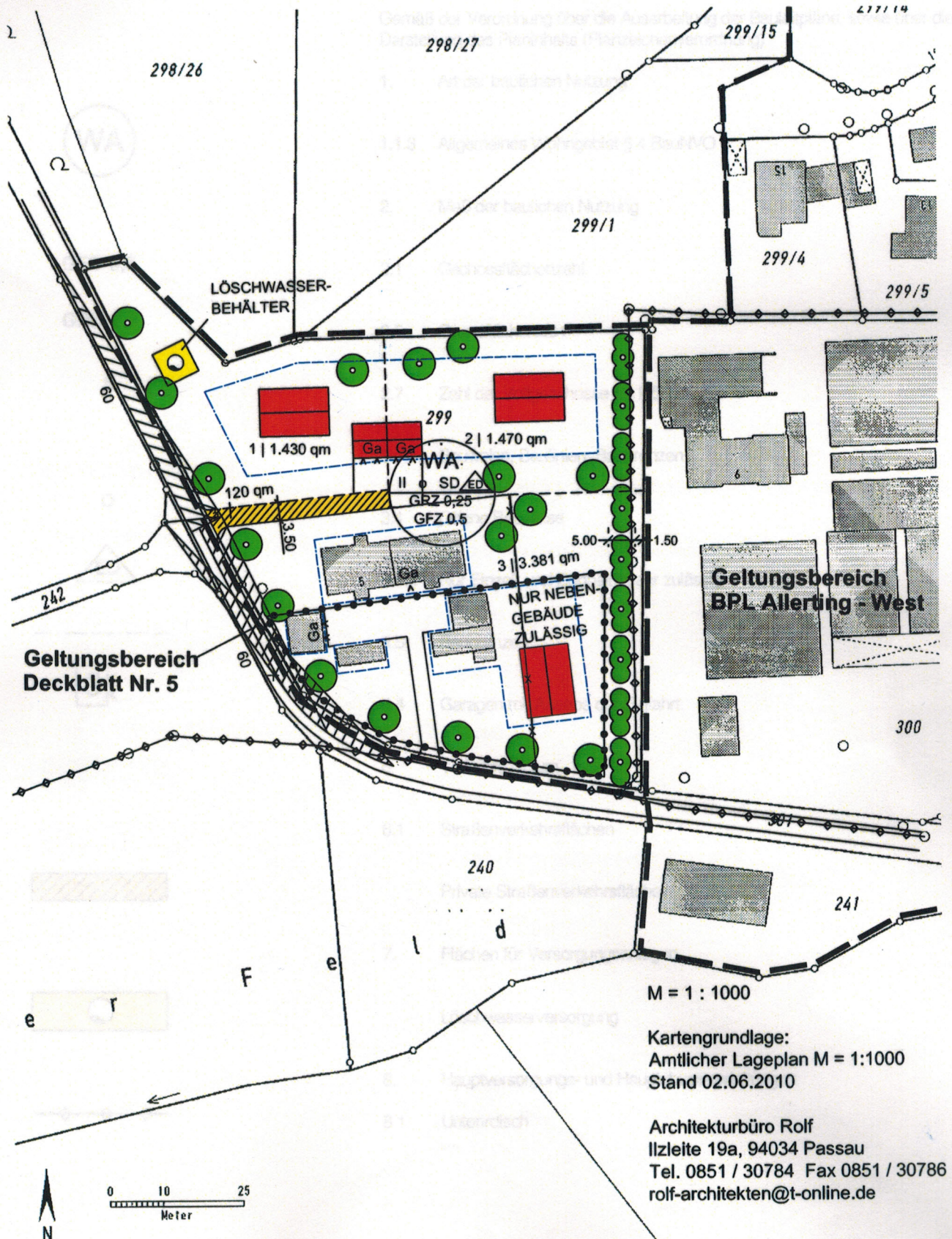
Tiefenbach, den 22.07.2011


.....
Furst
(1. Bürgermeister)



Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Planliche Festsetzungen



Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Planzeichen

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



GFZ 0,6

GRZ 0,3

II

O



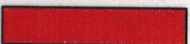
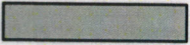
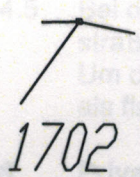
1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Geschossflächenzahl
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5 Baugrenze
 - 5.4 Garagen mit Angabe der Einfahrt
6. Verkehrsflächen
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsfläche
7. Flächen für Versorgungsanlagen
 - Löschwasserversorgung
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - 8.1 Unterirdisch

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Planzeichen

Textliche Festsetzungen

- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.1 Anpflanzungen Bäume
- 13.2.2 Anpflanzungen Sträucher
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 5
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Hinweise

- 16.1 bestehende Flurstücksgrenze
- 16.2 Flurnummer
- 16.3 Bestehende Bebauung
- 16.4 Vorgeschlagene Bebauung

Stand 21.07.2011 Endausfertigung

Textliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

1.1.1 Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

8. Festsetzungen nach BauGB § 9 zu

8.4 Art der baulichen Nutzung:
Auf der südlichen Teilfläche der Parzelle 3 (siehe Plandarstellung) sind nur Nebengebäude zulässig.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1.7 Ergänzend zu Dacheindeckung
Farbe der Dacheindeckung in grau und anthrazit zulässig.

9.1.10 Abweichend zu Zwerchgiebel
Zwerchgiebel sind generell zulässig, ohne Betonung besonderer Bauteile.

9.2.1 a) Abweichend zu Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt

11.4 Verkehrsflächen

11.4.5 Bei der Ausfahrt der privaten Erschließungsstraße auf die Gemeindeverbindungsstraße ist ein Sichtdreieck (siehe Plandarstellung) freizuhalten.
Um das erforderliche Sichtfeld für die Anfahrsicht Richtung Süden zu erreichen ist als flankierende Maßnahme ein Verkehrsspiegel aufzustellen.

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.

11.6.5 Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen (3000 l) aufzufangen.

1.2.3 Städtebauliche Festsetzungen

a) Lage im Dorfkern (Außenbereich)

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 liegt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allerting-West“.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.