

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 BBauG
- 1.1 Bauweise: offen
- 1.2 Grundstücksgröße: mind. 500 qm
- 1.3 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 5.1. Vom Verlauf der Firstrichtung können Ausnahmen erteilt werden.
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.1 Hauptgebäude:
- 2.1.1 Nachfolgende Gebäudetypen sind anzuwenden:
- a) Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
- zu a) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).
- Dachform:  Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK First ist möglich. 250 - 350
- Dachneigung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot
- Dacheindeckung: Kniesockel: einschl. Pfette bis 0.40 m. zulässig, ab 30° Dachneigung, bis 1.5 qm Fensterfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2.50 m.
- Dachgauben: Ortgang: bis 1.00 m, mind. 0.80 m, bei Balkonen an Giebelhöhe bis 2,0 m zul.
- Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m
- Wandhöhe: max. 6.00 m ab natürl. Geländeoberfläche
- Sockelhöhe: max. 0.30 m
- zu b) zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK First ist möglich. 250 - 350
- Dachneigung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot
- Dacheindeckung: Kniesockel: zulässig, bis 1.00 m, bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniesockel zulässig.
- Ortgang: bis 1.00 m, mind. 0.80 m, bei Balkonen an Giebelhöhe bis 2,0 m zul.
- Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m
- Wandhöhe: max. 4.50 m ab natürl. Geländeoberfläche
- Sockelhöhe: max. 0.30 m
- Dachgauben: zulässig, ab 30° Dachneigung, bis 1.5 qm Fensterfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2.50 m.

- 2.2 Nebengebäude:
- Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen erteilt werden.
- 2.2.1 Dachform: Das Abschleppen des Hauptdaches über an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist zulässig.
- 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.
- 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°-30°) einzuhalten. Es ist das gleiche Material wie beim Hauptgebäude zu verwenden.
- Dacheindeckung: Holzlaternen- oder Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
- 2.3 Einfriedungen:
- Art: An Straßenseite: Holzlaternen-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
- Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m.
- Ausführung: Holzlaternen- oder Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: Braunes Holz- Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Sockelhöhe max. 0.15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind zulässig in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Sichtbeton. Maschendrahtzaun: Maschendraht verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder I-Eisenprofilen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
- Stützmauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an der Bergseite als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0.80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1.50 m nicht überschreiten.

3. Grünordnerische Maßnahmen:
- 3.1 Zeichenerklärung für die grünordnerischen Maßnahmen
- 3.1.1  Öffentliche Grünflächen
- 3.1.2  Private Grünflächen
- 3.1.3  Zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 3.1.4  Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 3.1.5  Zu erhaltender Gehölzbestand
- Bezeichnung der Bäume:
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudo-platanus - Bergahorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Tilia intermedia - Linde
- Quercus robur - Stieleiche
- Ulmus montana - Ulme
- Picea excelsa - Rotfichte
- Bezeichnung der Gehölze:
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Viburnum lantana - Woll. Schneeball
- Rosa rubrifolia - Blaue Heilrose
- Rosa rugosa - Apfelrose
- Salix caprea mas. - Salweide
- und femina - Sanddorn
- Hippophae rhamnoides - Liguster
- Ligustrum vulgare - Holunder
- Sambucus racemosa - Holunder

- 3.2 Festsetzungen:
- 3.2.1 zu Ziffer 3.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 47 - 53 beliebig.
- 3.2.2 zu Ziffer 3.1.2 Private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung AGBGB Art. 47 - 53 beliebig, jedoch ist mind. ein Baum an der öffentl. Verkehrsfläche zu pflanzen. Bodenständige Bäume nach Ziffer 3.1.4. Als bodenständige Bäume gelten auch Obstbäume mit Hochstamm. Bodenständige Sträucher nach Ziffer 3.1.4.

- Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
4. Art der baulichen Nutzung
- 4.1  WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
5. Maß der baulichen Nutzung
- 5.1  Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: (EG + OG) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß. (EG + DG) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Kniesockel.
- 5.2  0.4 Grundflächenzahl (höchstzulässig) § 17 BauNVO
- 5.3  0.8 Geschoßflächenzahl (höchstzulässig) § 17 BauNVO
6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 6.1  O offene Bauweise
- 6.2  Baugrenzen
7. Verkehrsflächen
- 7.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 7.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
8. Flächen für Versorgungsanlagen
- 8.1  Umformerstation

9. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
- 9.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 9.2  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 9.3  öffentliche Grünfläche
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 10.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 10.2  Wasserleitung
- 10.3  Abwasserkanalisation
11. Kennzeichen auf bayerischen Flurkarten
- 11.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 11.2  Wohngebäude bestehend
- 11.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 11.4  abgemerkter Weg
- 11.5  Höhenlinien
- 11.6  12/4 Flurstücknummern

BEBAUUNGSPLAN
TIEFENBACH - ALLERTING
GEMEINDE TIEFENBACH
M 1:1000

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 10.6.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 23. Juni 1986 bis 25. Juli 1986 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurde am 10. Juni 1986 ortsüblich durch Anschlag am Gemeindefeldern bekanntgemacht.

Gemeinde Tiefenbach, den 13. August 1986

 R. Hübner
2. Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31. Juli 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tiefenbach, den 13. August 1986

 R. Hübner
2. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 13. Dez. 1986, Nr. 4.4-85.033 gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.69 - VBVL Seite 370) genehmigt.

den 18. Dez. 1986

 W. Wauer
Landratsamt

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung v. 22. Dez. 1986 bis 25. Jan. 1987 in der Gemeindekanzlei gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 22. Dez. 1986 ortsüblich durch Anschlag am Gemeindefeldern bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

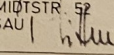
Gemeinde Tiefenbach, den 25. Jan. 1987

 R. Hübner
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind.

Bebauungsplan vom 10.6.1986
ARCHITEKTURBURO ALFRED BITTMANN
WALDSCHMIDTSTR. 52
8390 PASSAU

GEANDERT: 4.8.1986

 W. Wauer