M 1:1000

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze
- WA/B — Nutzungsschablone — Art der baul. Nutzung / Bauweise

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Platzfläche, gepflastert
- Neue Wohnstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Fuß- und Radweg / Bürgersteig

Elektroleitungen

- Mittelspannungsleitung
- Niederspannungsleitung N2AXS(F)2Y 3x1x150
- Niederspannungsleitung NYY 4x2407120
- Niederspannungsleitung 4 x 50 NAYY
- Niederspannungsleitung 4 x 150 NAYY

Grünflächen

- Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
- Öffentlicher Grünzug
- Privater Grünzug
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( = Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- Neue Einzelbäume
- Bestehende Einzelbäume
- Neue Baum- und Strauchgruppen

Flächen für Abwasserbeseitigung

- RR — Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Stellplätze / Garagenzufahrten
- Garagen mit eingezeichneter Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Neu)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Alt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Beispiel Satteldach: Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse. Firstrichtung als Vorschlag.
- Beispiel Pultdach mit Terrasse: Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse. Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- NG = Nebengebäude Bei den mit NG bezeichneten Gebäuden sind nur zulässig: Gerätebäume, Remisen und dgl. (Keine Wohnnutzung!)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 733 — Höhenlinien
- Flurstücksnummern
- 5 — Neue Parzellen-Nummern
- Sichtdreieck

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten; der mit bis 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
§ 4, Abs. 2. Nr. 2 ("die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe") sowie die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 - 5 sind nicht zugelassen. (Nach § 1, Abs.5 + Abs. 6 BauNVO).

MI : Mischgebiet nach § 6 BauNVO
§ 6, Abs. 2 Nr. 7-8 ("Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2") sowie die Ausnahme nach § 6, Abs. 3 sind nicht zugelassen. (Nach § 1, Abs.5 + Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

GRZ bei WA : max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
GRZ bei MI : max. zulässige Grundflächenzahl = 0,6

GFZ bei WA : max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8
GFZ bei MI : max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,2

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
Im Bereich von Öffentlichen Grünflächen und Wegen darf in Abweichung von der BayBO bis zur dargestellten Baugrenze gebaut werden.

Bauweise : Parzellen Nr. 1 - 8 : o = Zulässig ist geschlossene Bauweise.
Parzellen Nr. 9 - 23: o = Zulässig ist offene Bauweise.
Grenzgaragen sind zulässig.

Vollgeschosse : II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

Wandhöhe
Im WA: Maximal zulässig bis 6,60 m.
Im MI: Maximal zulässig bis 7,60 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.

Dachform
Satteldach 10° - 32°.
Walmdach 10° - 25°.
Pultdach 10° - 20°.
Pultdächer versetzt 10° - 25°.
Der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Flachdächer sind nur als begehbare Terrassen mit einer Tiefe von max. 3,50 m zulässig.

Firstrichtung
Bei offener Bauweise:
Firstrichtung frei wählbar. Bei Pultdach und versetztem Pultdach ist die Firstrichtung jedoch nur parallel zur Nibelungenstraße bzw. für die Parzellen Nr. 17 - 22 nur parallel zur Dietrich-Bonhoeffer-Straße zulässig.
Bei geschlossener Bauweise:
Firstrichtung nur parallel zur Nibelungenstraße zulässig.

Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig bei Dachflächen deren mittlere Wandhöhe traufseitig max. 4,80 m beträgt.
Dabei sind zulässig 2 Dachgauben pro Dachseite ab 28° Hauptdachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,80 m² und einer maximalen Breite von je 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang 2,50 m und untereinander 1,80 m.

Dachdeckung : Ziegel naturrot, Dachbegrünung.
Blechdacheindeckung in Edelstahl und Titan.
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen.

0.2.2 Garagen und Nebengebäude

Grenzgaragen : Grenzgaragen sind abweichend von der BayBO Art. 7 Abs. 4 auch als grenznahe Garagen in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Auf Parzelle 9 darf die Garage bis 1,00 m an die Öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden. Die weiteren Regelungen des Art. 7 Abs. 4 der BayBO sind einzuhalten.

Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.

Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Stauraum vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

Anzahl der Stpl./Garagen je Wohnung : Pro Wohnung müssen mind. 2 Stellplätze geschaffen werden, wobei bei einerbenbare Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

Garagenstandort: Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Ansonsten können die Garagenstandorte innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen)

Nebengebäude : Im Bereich der Parzellen 1 - 8 sind, wie im Plan dargestellt, innerhalb der Baugrenzen Nebengebäude zulässig.
Die Nebengebäude sind im Plan mit NG gekennzeichnet.
Zulässig sind hier nur Gerätebäume, Remisen und dgl. (Keine Wohnnutzung)
Diese Nebengebäude dürfen an beide seitlichen Grenzen gebaut werden. Sie sind bei angrenzenden Nachbarn profil- und höhengerecht zu errichten.
Die Wandhöhe ist bis 2,40 m (bergseits gemessen) zulässig.
Dachform: Satteldach oder Pultdach mit jeweils 10° - 20° Dachneigung.

0.3. Einfriedungen

Zum Straßenraum: Zulässig sind senkrechte Holzlatten oder Metallstäbe in schlichter Ausführung. Zaunhöhe max. 1,00 m.

Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.

Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig. Granitsteher aus einem Stück bis 18 x 18 cm sind zulässig.

Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.4. Geländeverhältnisse / Topografie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen. Das Urgelände an den Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden.

- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

0.5. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.5.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesbelag und dgl. mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

0.5.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminosen Mischungen anzusäen.

0.5.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.5.4 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.5.5 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 18. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

0.5.6 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.5.7 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen: (Standort siehe Plan)

1. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
2. Quercus Robur - Stieleiche
3. Acer platanoides - Spitzahorn
4. Carpinus betulus - Hainbuche
5. Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
6. Acer campestre "Elsrijk" - Feldahorn
7. Crataegus LA - Weißdorn

Pflanzqualitäten : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16.
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesensaatgut oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.5.8 Pflanzungen im Bereich Privater + Öffentlicher Grünzüge / Naturspielräume

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.
Pflanzqualitäten : Hochstämme und Stammbüsche 3 x V.m.B., STU 14/16
Pflanzdichte : Bäume in etwa nach zeichnerisch festgesetztem Standort.
Pflanzarten welche in der Gilftiste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBl. Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.
Die Bepflanzung öffentlicher/privater Grünzüge und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

0.6. Entwässerung von Flächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Baulflächen nicht auf Straßen- grund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Baulflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig abläufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen, etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.
Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhensetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).
Zusätzlich werden folgende Maßnahmen zu Entwässerungseinrichtungen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

0.7. Schallschutzmaßnahmen

0.7.1. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Bei den Bauparzellen 1 - 16 und der Bauparzelle 23 sind die Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen.
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Gebäude auf den Parzellen 1 - 16 und Parzelle 23 folgendes festgelegt:
"Die Außenbauteile von Wohngebäudenbauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäuderäumen und Wohnungen sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res von mind. 40 dB erreichen.
Sowie Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.
Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten."

0.8. Hinweise - Allgemein

0.8.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasseler angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.8.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.8.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Von den Hauptversorgungstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen. Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen und Pflanzungsarbeiten exakt zu klären. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG für die Elektroleitungen bzw. mit den Stadtwerken Passau für die Gasleitungen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Leitungen sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Anwendung von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind die Pläne rechtzeitig vor Arbeitsbeginn der E.ON Bayern AG sowie den Stadtwerken Passau vorzulegen, und mit diesen abzustimmen.
Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen.
Die aus grundnerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit den Energieversorgungsunternehmen (E.ON Bayern AG, Telekom, Stadtwerke Passau, etc.) sowie dem Bauamt der Gemeinde Tiefenbach mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen.
Das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

0.8.4 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.
Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

0.9. Hinweise - Ökologie

0.9.1 . Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkasten) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.
Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.9.2. Architektur/Energieeinsparungsmaßnahmen

- Das A/V-Verhältnis (Verhältnis von Fläche zu Kubatur) soll möglichst groß sein. D.h. je kleiner die Kubatur des Gebäudes ist, um so größer ist der Energieeinsparungseffekt.
- Die Anordnung und Zonierung von Räumen und Fenstern solite energetisch optimiert nach dem Sonnenstand geplant werden.
- Um die Dichtigkeit des Gebäudes zu gewährleisten, wird ein "Blower-Door-Test" empfohlen.
- Erker, Gebäudeeinschnitte und Dachgauben sollten aus Energieeinsparungsgründen vermieden werden.
- Falls Balkone zur Ausführung kommen, sollen diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken, thermisch getrennt angebracht werden.

- Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).
- Die technische Möglichkeiten zur kostenlosen Sonnenenergienutzung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerative Energien, etc. sollen genutzt werden.
- Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.
- Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

0.9.3. Architektur/Gestaltung und Materialien

- Nach Möglichkeit sollen regionale Materialien (Holz, Ziegel) verwendet werden.
- Es ist darauf zu achten dass die am Bau verwendeten Materialien rohstoff- und ressourcenschonend hergestellt wurden.
- Die Gebäude- und Gartengestaltung soll sich an traditionellen, historischen Bauformen und Materialien in zeitgemäßer Formensprache orientieren.

0.10. Hinweise Schallschutz im Hochbau

Es wird darauf hingewiesen, dass der Lärmschutz (durch das Schallaufkommen der Nibelungenstraße) für die hinterliegende Wohnbebauung (Auf den Parzellen 9 - 22) erst wirksam wird, wenn die geschlossene Bebauung an der Nibelungenstraße (Auf den Parzellen 1 - 8) fertig erstellt ist.

0.11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

a) Allgemein

Die Bedarfsfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 5.959 m².
Davon werden 883 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flur Nr. 372 als öffentlicher Grünzug erstellt. Dieser Grünzug befindet sich nach Vermessung mit im Besitz der Gemeinde Tiefenbach.
5.076 m² der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche befinden sich auf Flurnummer 503/5 entlang des Steppbaches im sogenannten "Hofer Wend".
Die Grundstücksaufwertung hat jeweils wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

b) Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf dem privaten Grundstück Flur Nr. 503/5 zu gewährleisten, ist auf dem Ausgleichsgrundstück die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde - erforderlich.
Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.
Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.
Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.
Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.
Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Külmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 20.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auling-Erweiterung - Deckblatt Nr. 10" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.Nov.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.11.2005 hat in der Zeit vom 28.Nov.2005 bis 28.Dez.2005 stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.11.2005 hat in der Zeit vom 28.Nov.2005 bis 28.Dez.2005 stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.Mai.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.Mai.2006 bis 27.Juni.2006 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.Mai.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.Mai.2006 bis 27.Juni.2006 öffentlich ausgelegt.

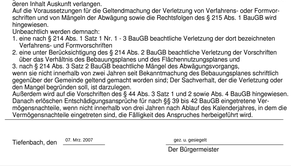
f. Satzung
Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.Okt.2006 den Bebauungsplan "Auling-Erweiterung - Deckblatt Nr. 10" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.Sept.2004 als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 22.Dez.2007 durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auling-Erweiterung - Deckblatt Nr. 10" in Kraft.
Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Tiefenbach, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach:
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Kalenderjahren, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Tiefenbach, den 07. März 2007

gez. u. gesiegelt
Der Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN "Auling-Erweiterung"



Überschlagplan M 1 : 5000

| | | |
|---|---|---|
| GEMEINDE | : | TIEFENBACH |
| LANDKREIS | : | PASSAU |
| REGIERUNGSBEZIRK | : | NIEDERBAYERN |

| | | |
|---|---|---|
| BESTANDSAUFNAHME | 05/2005 | entwurfsverfasser: |
| DATUM PLANUNGSARBEITUNG | 02.11.2005 | architekturbüro t e 8 l + p a r t n e r |
| ÄNDERUNG DIV. AUSLEGUNG | 09.05.2006 | kussenstraße 29 , 94051 hauzenberg |
| DATUM ENDAUSFERTIGUNG | 19.10.2006 | tel. 08582 / 2055-56 - fax 08582 / 2057 |

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE: AUS DER CD-ROM DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU VOM MAI 2002.
HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE TIEFENBACH GESCANNT UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. FÜR NACHFRISTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENENFALLS UND ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUM GENAUEN MASSENTAHME NICHT GEEIGNET.