



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmsweise sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Die Parzellen 6 - 12 dürfen erst bebaut werden, wenn die planlich vorgesehene Grundstücksgröße vollständig erreicht ist.
- GRZ 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
Bezugsgröße ist die Grundstücksgröße der Bauparzellen
- GFZ 0,6 bzw. 0,9** max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6 bzw. 0,9
(siehe jeweiligen Planentwurf)
Bei Reihen-/Doppelhäusern wird hierbei festgelegt, dass die GRZ und die GFZ nicht für jedes einzelne Reihenhaus-Grundstückfläche, sondern die gesamte Reihenhauszeile in Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche aller Reihenhäuser zu berechnen sind.
Für alle Grundstücke gilt: Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
- Bauweise (o/g)** Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise (Siehe jeweiligen Planentwurf)
- Vollgeschosse** Je nach Eintrag in die planliche Darstellung:
II = Maximal zulässig sind 2 Geschosse
III = Maximal zulässig sind 3 Geschosse
- 0.2 Gebäude**
- Wandhöhen:** Zulässige Wandhöhe Bergseite: Bei II: max. 6,50 m
Bei III: max. 8,50 m
Zulässige Wandhöhe Talseite: Bei II: max. 7,00 m
Bei III: max. 9,00 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schrägmaß der Außenwand mit der Dachtraufe, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und benannt werden. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das bestehende natürliche Gelände.
- Dachformen und Dachneigungen:** Zulässig sind nur:
Satteldach 10° - 32°
Pultdach 7° - 28°
Versetzte Pultdächer 7° - 28°
Walmdach, Zeltdach 10° - 28°
Flachdach 0° - 5°
- Fristrichtungen:** Die Fristrichtungen sind frei wählbar
Firsthöhe bei Pultdach: Maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdachern:
Bei II: max. 9,00 m
Bei III: max. 11,50 m
- Dachdeckung:** Zulässig sind nur:
- Dachziegel, rot u. anthrazit;
- Bei Wohnhäusern mit Flachdach nur Dachbepflanzung;
- Bei Flachdachgaragen Dachbepflanzung, Dachbekiesung und Platten;
- Blechdeckung (unbeschichtete kupfer, zink, u. biegegedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).
- Dachgäuben:** Zulässig sind nur 2 Dachgäuben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 20° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,50 m.
Die Vorderfläche der Dachgäuben darf dabei jeweils max. 2,50 m betragen.
Der Mindestabstand der Dachgäuben vom Ortsgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgäuben untereinander mind. 2,00 m betragen.
- 0.3 Abweichende Abstandsflächen**
- a) Abweichende Abstandsflächen für die Parzellen 40 a-f, 42 a-c, 43 a-b, 44 a-b**
Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO für die Parzellen 40 a-f, 42 a-c, 43 a-b und 44 a-b auf eine Tiefe von 0,1 H festgesetzt. Die Anforderungen des Brandschutzes nach der BayBO sind einzuhalten.
- b) Abweichende Abstandsflächen für die Parzellen 27, 28, 39**
Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsfläche bei den Parzellen 27 + 28 + 39 zur westlich gelegenen Planstraße A generell 0,4 H betragen darf. Dabei darf die öffentliche Planstraße A bis zur Straßennmitte verwendet werden.
- 0.4 Festsetzungen zum Schallschutz**
Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bausubjekt Tiefenbach – Bäckerreut - Süd (ACCON Bericht Nr. ACB-1119-842/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.
Entlang der Kreisstraße PA 1 ist, wie planlich dargestellt, eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m (über der KfPA1) zu errichten.
Die Errichtung der Lärmschutzwand muss zwingend vor Bezug der Wohnhäuser auf den Parzellen 6 - 12 und 13a - 13e erfolgen.

- 0.5 Grenzbebauung und grenznaher Bebauung** ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstückshöhe weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- 0.6 Einfriedungen** Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tierpuppensichere Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 0.7 Geländeverhältnisse / Topografie**
Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
- 0.8 Festsetzungen Grünordnung / Ökologie**
- 0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge**
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Stellplätze sind in den ausgewiesenen Bereichen und/oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 0.8.2 Schutz des Oberbodens**
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzuzüchten und wieder zu verwenden.
- 0.8.3 Unbebaute Grundstücke**
Die vorerbt ungebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten**
Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mind. 2. Wuchshöhe (2. Ordnung) oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn der Grundstücke zu erfolgen.
Mit den Baurichtlinien ist jeweils ein Freiflächenbepflanzungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bepflanzungs- und Grünordnungsplans sind dabei zu beachten. Kies- und Schotterflächen sowie oder mit Rindenmulch abgedeckte Folienflächen sind nicht zulässig.
- 0.8.5 Zwingend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen**
Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Zulässig sind dabei:
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Crataegus s.A. - Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn
Laubbäume 1. Ordnung 3 x V, m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage gemäß Pflanzliste
- Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungskanalisation zu erfolgen.
- 0.8.6 Pflanzungen in privaten Grünflächen**
Im Bereich der planlich dargestellten privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:
a) Bäume: Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Pflanzqualifikation: Laubbäume 1. Ordnung, 3 x V, m.B., STU 14/16
Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen
1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche
b) Sträucher: Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Pflanzqualifikation: 2 x V, 60 - 100 cm
1 Pflanze je 2 m² Grünzugsfläche.
In Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.
Pflanzenarten welche in der Giftdiäte, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium 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 der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.
- 0.8.7 Pflanzliste**
- a) Bäume**
- | | |
|----------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Weißdorn | Crataegus s.A. |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Acer cornubor | |
| Feldahorn | Quercus robur |
| Hainbuche | Acer campestre |
| Holzahorn | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Malus sylvestris |
| Vogelbeere | Prunus avium |
| Wildbirne | Sorbus aucuparia |
| Pyrus pyrausta | |
- b) Sträucher**
- | |
|--------------------|
| Rhamnus frangula |
| Corylus avellana |
| Rosa canina |
| Lonicea coerulea |
| Cornus sanguinea |
| Salix caprea |
| Sambucus nigra |
| Ligustrum vulgare |
| Salix spinoza |
| Salix purpurea |
| Rosa majalis |
| Corylus avellana |
| Euonymus europaeus |
| Rubus fruticosus |

- 0.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- 0.9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gemäß Berechnungen in Umweltbericht nach Leitfaden 12.003 m².
Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass dafür das Landschaftsökoto in Daxlam, Stadt Vilshofen, genutzt werden kann. Auf diesen Flächen sind artenreiche, magere Wiesenkomplexe entwickelt. Der Betreiber des Ökoto ist die Sparkasse Passau; die Flächenentwicklung und Pflege wird durch den Landschaftspflegeverband Passau e. V. (LPV) durchgeführt.
Das Landschaftsökoto Daxlam wird bereits entsprechend der seit 2014 geltenden BayKompV nach Wertpunkten geführt. Nachfolgend wird der nach Leitfaden errechnete Flächenbedarf für das Wohngebiet Bäckerreut Süd in die erforderlichen Wertpunkte speziell im Landschaftsökoto Daxlam umgerechnet:
1 qm Ökotofläche Daxlam entspricht 8,45 Wertpunkte (WP) der Bayer. Kompensationsverordnung. Bei einem Bedarf von 12.023 m² wird errechnet:
12.023 m² x 8,45 WP = 106.689,7 WP Ausgleich Daxlam
- d.h. der rechnerische Ausgleich aus dem Ökoto Daxlam beträgt 106.689,7 WP
- Die Inanspruchnahme des Ökoto Daxlam für das gegenständliche Baugelände ist bis zum Abschluss des Verfahrens in einem Notarvertrag zu regeln. Ein Nachweis über die Abbuchung vom Ökoto ist vor Satzungsbeschluss des Bauausschusses der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorzulegen.
- 0.9.2 Erhaltung des artenreichen Saums im Osten**
Entlang der gesamten Ostgrenze des Baugeländes ist, entsprechend der Planung, ein 5 m breiter, artenreicher Wiesenstreifen zu erhalten, von Bepflanzung oder Inanspruchnahme als Bau- oder Lagerfläche freizuhalten.
Während der Bauzeit ist der Wiesenraum wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Saum ist von den Grundteilen jährlich im September zu mahlen, das Mahlgut abzufahren.
Der artenreiche Saum ist vor Beginn der Baumaßnahmen einseitig abzugrenzen, sodass eine Befahrung, Bepflanzung o.ä. ausgeschlossen werden kann. Ebenso sind für die Bauparzellen 13, 27, 28, 30 und 40a-44c Freiflächenbepflanzungspläne einzureichen, die mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen sind.
Der artenreiche Saumbereich ist von jeglicher Einzäunung zur freien Landschaft hin (außer während der Baumaßnahmen zum Schutz des Saums) freizuhalten. Aktivitäten, die dem Schutz des Saumes entgegenstehen dürfen hier nicht stattfinden. (z.B. Abtragung Rasen-Geländeschnittgut, Garten-Freizeitanlage, etc.)
- 0.9.3 Schutz des Oberbodens**
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidengras oder Leguminosen anzuzüchten und wieder zu verwenden.
- 0.10 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichte ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGSGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.
- 0.11 Entwässerung von Bauflächen**
Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßenrand der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.
- 0.12 Schutz gegen Hang-Oberflächenwasser**
Gegen Hang-Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorkehrungen nach dem Stande der Technik zu treffen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerwandschichten, Rückstaumaßnahmen, etc.)
- 0.13 Denkmalschutz**
Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmieder-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/995749-0, wird verwiesen.
- 0.14. HINWEISE - ALLGEMEIN**
- 0.14.1 Grundwasser**
Über die Grundwasserhältnisse im Planungsbereich liegen keine Beobachtungsberichte vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können, dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
Evtl. erforderliche Grundwasserentlassungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnisse nach Art. 17a BayWG. Das Ermitteln von Grundwasser in die öffentliche Schutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.
- 0.14.2 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**
Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Tiefenbach zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entschärfende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass festgelegte Gestaltungen erst dann wieder erfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GVI 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
Die Trassen unterirdischer Ver-, und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und lehrwurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18203) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsorganen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GVI 125, sind zu beachten.
Der Schutzbereich der Erdseilung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssache.
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 0.14.3 Erschließungsleitungen**
Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
- 0.14.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken**
Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Irritationen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ungenügend zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.
- 0.14.5 Sportanlage Patricia**
Es wird darauf hingewiesen, dass die ggf. entstehenden bzw. vorhandenen Lärm- und Lichtemissionen aus der nahegelegenen Sportanlage Patricia zu dulden sind.
Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bausubjekt Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON - Bericht Nr. ACB-1119-842/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.

- 0.14.6 Einseitig in die Technischen Regelwerke**
Soweit in den technischen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, können diese im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 0.15 HINWEISE - ÖKOLOGIE**
- 0.15.1 Wasserversorgung**
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wassermisshaltgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenpumpen) sowie durch Regenwassersammelbehälter erreicht.
- 0.15.2 Regenwassersammelbehälter**
Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern soll zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschlinschneiwäsche verwendet werden.
- 0.15.3 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen**
Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:
• Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
• Dezentrale Regenwassersammellung auf privaten Baugrundstücken.
• Breitschichtige Versickerung des Niederschlagswassers.
• Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mülden und Gräben.
• Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.
- 0.15.4 Sicherstellung des Pflanzraumes**
Die Mutterbodenbedeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
- 0.15.5 Klimaschutz**
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jeder Falle einzuhalten.
 - Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
 - Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energierformen erfolgen soll.
 - Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergärten mit Pufferspeicher wird empfohlen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Festsetzungen zum Bausubjekt sind auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Bauordnungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die Planungsverordnung v. 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
- Der Gemeinderat von Tiefenbach hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Aufstellung des Bausubjekts "Bäckerreut - Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bausubjekts in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 28.04.2019 - 31.05.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bausubjekts in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 28.04.2019 - 31.05.2019 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bausubjekts in der Fassung vom 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 - 19.02.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bausubjekts in der Fassung vom 29.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 - 19.02.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Der Gemeinderat von Tiefenbach hat in seiner Sitzung vom 18.06.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 30.06.2020 - 22.07.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
 - Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 30.06.2020 - 22.07.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
 - Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2020 den Bausubjekt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Tiefenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister / in
10. Ausgefertigt
- Tiefenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister / in
11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bausubjekt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bausubjekt "Bäckerreut - Süd" ist damit in Kraft getreten.
- Tiefenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister / in

- PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II oder III Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeintrag)
- 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 0,6 oder 0,9 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- o offene Bauweise (siehe Planeintrag)
- g geschlossene Bauweise (siehe Planeintrag)
- Baugrenze**
- Verkehrsfächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen (Planstraße A) mit Bemaßung
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen (Wohnstraßen) mit Bemaßung
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen (best. "Am Oberfeld")
- Öffentliche Straßenverkehrsfächen (best. Kreisstraße KfPA1)
- Bürgersteig
- beschränkt befahrbarer Fußweg
- Private Grundstückszufahrten
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Abwasserleitungen unterirdisch
- Grünflächen**
- Öffentliche Verkehrsgrünflächen / Öffentliche Grünflächen
- Befahrbarer Seitenstreifen
- Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Artenreicher Saum (zu erhalten)
- Anzupflanzende Bäume
- Privater Grünzug

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten
- Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze
- Vorgeschlagener Garagenstellplatz mit vorgeschlagener Fristrichtung
- Nur Nebengebäude zulässig
- Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Fristrichtung
- Zu errichtende Lärmschutzwand (auch bei Freistellungsverfahren) durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Geschosszahl, Geschossflächenzahl, Bauweise)
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Nutzungsschablone:**
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Bauweise
- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Beispiel: Parzellen-Nummern
- Beispiel: Bei den gelb hinterlegten Parzellen-Nummern wird auf die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz gem. 0.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen
- Hohenlinien
- von Wohnbebauung freizuhaltender Bereich (51 m Abstand zu Reithof und 26 m Abstand nach Osten)
- Sichtdreieck:**
Die erforderlichen Sichtdreiecke, bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrschnebefläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartpflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

- Für die Wohngebäude auf den Parzellen 6-12 und 13a-13e wird folgendes festgesetzt:**
- Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer schallgedämmten Beilungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Bio- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lüftungsgeräuschten Gebäudesiten hin erfolgen kann.
Nach DIN 4109 vom Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau“ beträgt für diese Gebäude das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w ges. für die Außenbauteile mind. 54 dB.
Die Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet sind bei den Parzellen 6 - 12 und 13a - 13e als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen (auch bei Freistellungsverfahren) durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
Abstand zur landwirtschaftlichen Hofstelle auf Flur-Nr. 640:
Der Mindestabstand zwischen der nördlich des Planungsbietes gelegenen Hofstelle auf Flur-Nr. 640 und der nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches muss mindestens 51 m betragen.
Abstand zur Weidengasse auf Flur-Nr. 653:
Der Abstand zwischen den Weidengassen auf Flur-Nr. 653 und der nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches hat mindestens 26 m zu betragen.
Zusätzliche Festsetzungen zur Ausbildung der Lärmschutzwand:
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist fachgerecht begrünt, straßenseitig hoch schallabsorbierend, offnungsfähig, lügendicht und mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² auszuführen.
Die Höhe der Lärmschutzwand wird zwingend mit 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand ist die Straßenoberkante der Kreisstraße KfPA1.
Um eine ansprechende Optik zu erreichen soll die Mauer zur Straßenseite in einer mehrteiligen Gliederung mit unterschiedlichen Materialien verkleidet werden. Die geneigten Details sind im Erschließungsvertrag zu fixieren.
Für mögliche Instandhaltungsarbeiten an der Innenseite (straßenabgewandte Seite) ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.
- 0.5. Garagen und Nebengebäude**
- 0.5.1 Gestaltung/Wandhöhen:**
- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 - Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznaher Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.

- 0.8.6 Pflanzungen in privaten Grünflächen**
Im Bereich der planlich dargestellten privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:
a) Bäume: Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Pflanzqualifikation: Laubbäume 1. Ordnung, 3 x V, m.B., STU 14/16
Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen
1 Baum je 100 m² Grünzugsfläche
b) Sträucher: Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Pflanzqualifikation: 2 x V, 60 - 100 cm
1 Pflanze je 2 m² Grünzugsfläche.
In Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.
Pflanzenarten welche in der Giftdiäte, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium 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 der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.
- 0.8.7 Pflanzliste**
- a) Bäume**
- | | |
|----------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Weißdorn | Crataegus s.A. |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Acer cornubor | |
| Feldahorn | Quercus robur |
| Hainbuche | Acer campestre |
| Holzahorn | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Malus sylvestris |
| Vogelbeere | Prunus avium |
| Wildbirne | Sorbus aucuparia |
| Pyrus pyrausta | |
- b) Sträucher**
- | |
|--------------------|
| Rhamnus frangula |
| Corylus avellana |
| Rosa canina |
| Lonicea coerulea |
| Cornus sanguinea |
| Salix caprea |
| Sambucus nigra |
| Ligustrum vulgare |
| Salix spinoza |
| Salix purpurea |
| Rosa majalis |
| Corylus avellana |
| Euonymus europaeus |
| Rubus fruticosus |

- 0.14.2 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**
Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Tiefenbach zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entschärfende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass festgelegte Gestaltungen erst dann wieder erfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI A3 und C22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GVI 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
Die Trassen unterirdischer Ver-, und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und lehrwurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18203) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsorganen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GVI 125, sind zu beachten.
Der Schutzbereich der Erdseilung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssache.
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 0.14.3 Erschließungsleitungen**
Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
- 0.14.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken**
Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Irritationen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ungenügend zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.
- 0.14.5 Sportanlage Patricia**
Es wird darauf hingewiesen, dass die ggf. entstehenden bzw. vorhandenen Lärm- und Lichtemissionen aus der nahegelegenen Sportanlage Patricia zu dulden sind.
Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bausubjekt Tiefenbach – Bäckerreut Süd (ACCON - Bericht Nr. ACB-1119-842/04 vom 28.11.2019) wird verwiesen.

BEBAUUNG- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BÄCKERREUT - SÜD"

GEMEINDE : TIEFENBACH

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Entwurf 21.03.2019
Überarbeitung/Erklärung 29.11.2019
Überarbeitung/Erklärung 18.06.2020
Endausfertigung 23.07.2020

Erstellt: Architekturbüro F e b i l + Partner
Kusserstraße 29 - 94031 Hausen
Tel. 08988 / 2055 - Fax 08988 / 2007

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE VON DER GEMEINDE TIEFENBACH VOM FEBRUAR 2019. HOHENLINIEN UND VERMESSUNG VON INKUBURTEIL, PASSAU VOM OKTOBER 2018. FÜR NACHRECHTLICHE ÜBERNOMME PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN. FÜR GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN.