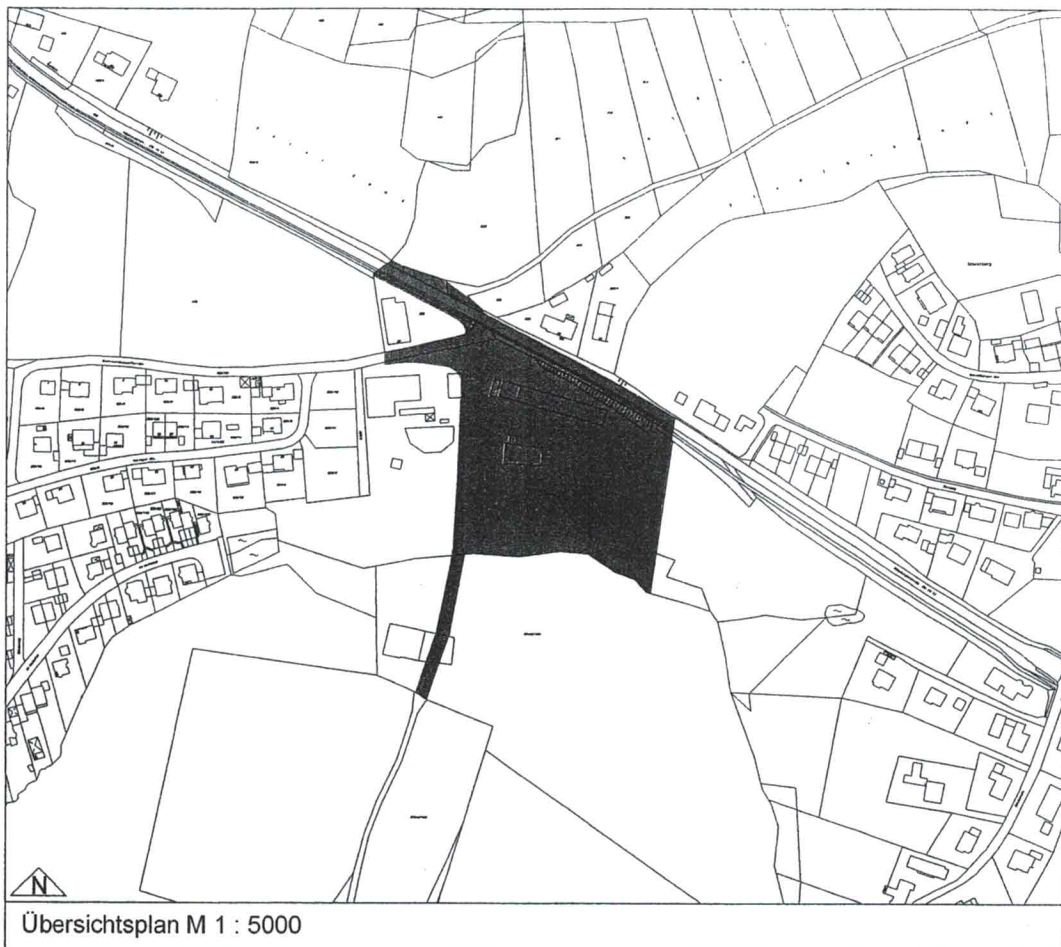


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "EHEMALIGES KIESWERK"



GEMEINDE : TIEFENBACH
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 11/2005

DATUM ENTWURF 08.02.2006

ÄNDERUNG ZUR ÖFFENTLAUSL. 05.05.2006

DATUM ENDAUSFERTIGUNG 20.07.2006

planung:
architekturbüro feßl + partner
kusserstraße 29 - 94051 hauzenberg
tel. 08586 / 2055-56 - fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE AUS DER CD-ROM DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU VOM MAI 2002. HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN VOM INGENIEURBÜRO RICHTER-INGENIEURE ERSTELLT UND PER E-MAIL AN DAS ARCHITEKTURBÜRO ÜBERMITTELT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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 vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 26.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Kieswerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2006 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 08.02.2006 hat in der Zeit vom 20.03.2006 bis 20.04.2006 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 08.02.2006 hat in der Zeit vom 23.03.2006 bis 23.04.2006 stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.05.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.05.2006 bis 21.06.2006 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.05.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2006 bis 21.06.2006 öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2006 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 25. Aug. 2006 durch Anschlag an den Amtstafel bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Ehemaliges Kieswerk" 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 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

25. Aug. 2006

Tiefenbach, den _____

Der Bürgermeister

(Schwarzmaier)

0.9. Hinweise - Allgemein

0.9.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Falls die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse ergibt, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; sind dagegen 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.

Folgende Maßnahmen bzgl. der Entwässerungseinrichtungen werden 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.

0.9.2 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.

0.9.3 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 Maßnahmen 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 Annäherung 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 grünordnerischen 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 zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" ist zu beachten.

0.9.4 Land- Forstwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Einige Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

Bei Neugestaltung der Bushaltestelle ist die uneingeschränkte Holzabfuhr des nördlich anschließenden öffentlichen Feld- und Waldweges zu gewährleisten.

0.10. Hinweise - Ökologie

0.10.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) 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.

0.10.2. 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 sollte 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 technischen 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.
- Für die Beleuchtungen sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

0.10.3. 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.

0.11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Die Bedarfsfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 2.236 m². Als Ausgleich wird ein neuer Grünzug als Erweiterung und Vernetzung der bestehenden Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 2.869 m² geschaffen. Die Grundstücksaufwertung hat wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

0.6. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.6.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung muss auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Garageneinfahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesbelag und dgl. mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau. Stellplatzzufahrten im MI 1 dürfen asphaltiert werden, die Stellplätze sind jedoch versickerungsfähig wie o.g. auszubilden.

0.6.2 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 leguminösen Mischungen anzusäen.

0.6.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

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

0.6.4 Unbebaute Grundstücke

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

0.6.5 Nicht überbaute private Grundstücksflächen

Je 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.6.6 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Folgende Solitäräume 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 i.A. | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation : Solitäräume 3 x V., m.B., STU 14/16.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

0.6.7 Pflanzungen im Bereich der privaten Grünzüge

(Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Obstbäume, Laubbäume und Sträucher.

Sträucher:

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m² in Gruppen zu 3-7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualifikation: 2 x v., 30 - 80 cm, je nach Art.

Bäume:

Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.

Pflanzdichte: Die Lage und Anzahl der Laub- und Obstbäume ist in etwa der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu entnehmen.

Pflanzarten welche in der Giftliste, 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 der privaten Grünzüge hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.6.8 Freiflächengestaltungspläne

Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen und die Gestaltung der Außenanlagen ist die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen für die jeweiligen Bauvorhaben erforderlich. Diese Freiflächengestaltungspläne sind mit den Bauanträgen einzureichen.

0.7. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund 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 Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen, etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung 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, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.8. Schallschutzmaßnahmen

0.8.1. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Bei den Bauparzellen 1, 2, und 5 - 8 im MI 2 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 diese Parzellen folgendes festgelegt:

"Die Außenbauteile von Wohngebäude Neubauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB erreichen.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

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."

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI 1 : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - Zone 1
Zulässig sind nur folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2:
Nr. 2 = Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 = Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
Nr. 4 = sonstige Gewerbebetriebe
- MI 2 : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - Zone 2
Zulässig sind nur folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2:
Nr. 1 = Wohngebäude
Nr. 2 = Geschäfts- und Bürogebäude
Die Nutzung in Zone 2 ist gem. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB erst zulässig, wenn der Betrieb (TBG) auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 387/2, Gemarkung Tiefenbach, endgültig aufgegeben und die Auffüllung des Kiesabbaugebietes südlich des Baugebiets abgeschlossen ist.
- GRZ : im MI 1: max. zulässige Grundflächenzahl = 0,6
im MI 2: max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35
- GFZ : im MI 1: max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,0
im MI 2: max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,7
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.
- Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise.
Grenzgaragen sind zulässig.
- Vollgeschosse : II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2. Gebäude

- Wandhöhe : Im MI 1: Maximal zulässig bis 8,00 m.
Im MI 2: Maximal zulässig bis 6,60 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.
- Dachform : Satteldach 10° - 30°,
Walmdach 10° - 25°,
Pulldach 10° - 20°,
Pulldächer versetzt 10° - 25°,
Firstrichtungen sind frei wählbar, jedoch muss der First in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Flachdächer sind über max. 30% der Gebäudegrundfläche 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, Dachbepflanzung, Blechdacheindeckung.
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen.

0.3. 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.

Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen welche sich durch die natürliche Geländeneigung ergeben, zulässig.

Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhen- gleich auszuführen.

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

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).

0.4. 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. 1,50 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.

0.5. Geländebeziehungen / Topografie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 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.


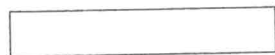
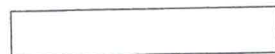




PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

0.1 Planzeichen als Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

----- Baugrenze





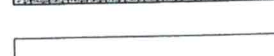

6. Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Kr PA 1
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Neue Wohnstraße
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentlicher Fuß- und Radweg / Bürgersteig
	Öffentliche Pflasterfläche
	Öffentliche Bushaltestelle




8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Niederspannungserdkabel
	Mittelspannungserdkabel

9. Grünflächen

	Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
	Bestehende und zu erhaltende Bepflanzung
	Ergänzungspflanzung (Neue Grünzüge)
	Grünfläche am Wendehammer der neuen Wohnstraße
	Private Grünfläche
	Entfallende Bepflanzung

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

	Neue Einzelbäume
	Neue Baum- und Strauchgruppen
	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

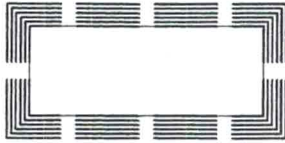
15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Stellplätze / Garagenzufahrten



Garagen mit eingezeichneter Zufahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



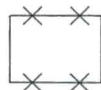
Beispiel Satteldach:
Gebäude mit eingetragener Zahl der
max. zulässigen Vollgeschosse.
Firstrichtung als Vorschlag.



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude



Entfallene Gebäude



Höhenlinien

733

Flurstücksnummern

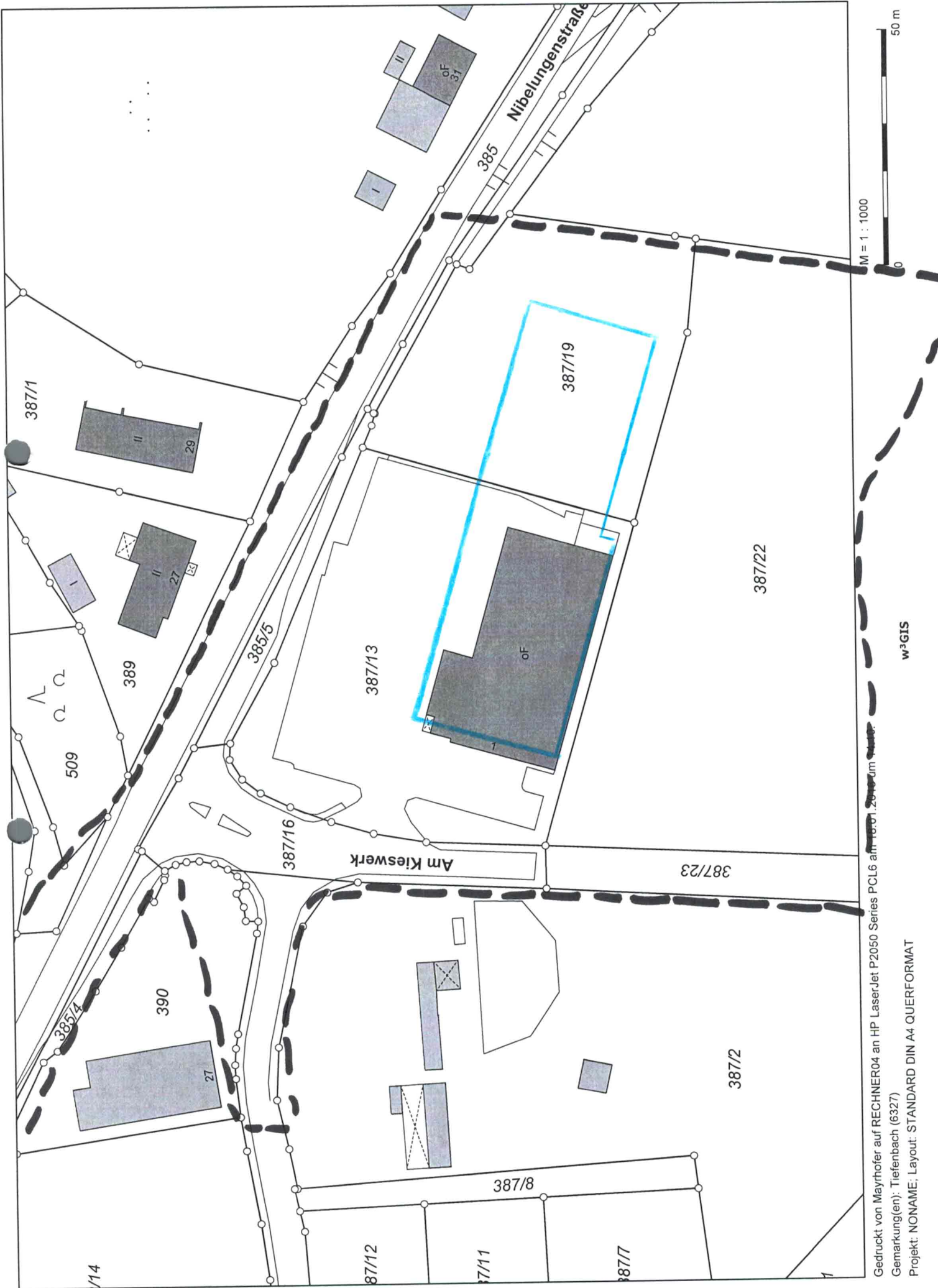
⑤

Neue Parzellen-Nummern



Sichtdreieck

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. feizuhalten, die mehr als 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.



M = 1 : 1000

50 m

w³GIS

Gedruckt von Mayrhofer auf RECHNER04 an HP LaserJet P2050 Series PCL6 am 16.01.2009 um 10:01:20

Gemarkung(en): Tiefenbach (6327)

Projekt: NONAME; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT