

# BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GE FATTING"

GEMEINDE TIEFENBACH

FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH VON : KATZDOBL

ÖSTLICH VON : NIEDERNHART

SÜDLICH VON : TIEFENBACH

WESTLICH DER : B 85 (NEU)

PASSAU, DEN 02. FEBRUAR 1983  
06. APRIL 1983

DER ARCHITEKT: ARCHITEKT ABK - JNG.  
JOSEF VOGGENREITER  
MARIAHILFBERG 8  
8390 PASSAU  
TELEFON 0851/33434

PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU  
85 553  
PASSAU

---

## ALLGEMEINES

---

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

---

## ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

---

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Tiefenbach erfordert die Bereitstellung von Bauflächen für Gewerbe und Industrie.

Im Sinne einer planerischen Vorausschau wird es unumgänglich, Gewerbe- und Industrieflächen außerhalb des Ortsbereiches auszuweisen, um einerseits zu vermeiden, daß sich störendes Gewerbe im Ort ansiedeln muß und andererseits vorhandenes Gewerbe ansiedeln und sich erweitern kann.

Ein großes Unternehmen steht aus ganz aktuellem Anlaß vor der Notwendigkeit der schnellen Zuweisung eines geeigneten Grundstückes.

---

## AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

---

Im Rahmen einer Gesamtplanung ist es sinnvoll, das Gewerbegebiet Fating auszuweisen.

Fatting liegt im Gemeindebereich von Tiefenbach in unmittelbarer Nähe zu Patriching, wo in ganz starkem Maße Industrie und Gewerbe angesiedelt ist und wird.

Darüberhinaus spricht die Nähe zur neuen B 85 für die Ausweisung an dieser Stelle.

---

#### STÄDTEBAULICHE SITUATION

---

Das Gewerbegebiet Fatting liegt ca 2 km südöstlich vom Ortskern Tiefenbach entfernt (sehr günstige Lage bezüglich Windrichtung und somit Immissionsgefährdung).

Es liegt an einem Nord - Ost - Hang, im Osten von der neuen B 85, im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und im Süden nach Ackerstreifen von Wald umgeben.

Das Gebiet wurde so aufgegliedert, daß im Nord - Westen eine große zusammenhängende Fläche dem Großbetrieb zugeordnet ist und im Osten entlang der auszubauenden Zufahrt kleinere Betriebe angesiedelt werden können.

Die bestehende Bebauung nördlich und südlich der Planstrasse "B" wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und als Dorfgebiet ausgewiesen. 2

Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Bedarfsfalle nach Osten bis an die B 85 heran und im Süden bis zum Wald.

---

#### VORHANDENE FESTSETZUNGEN

---

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplanes auf, wobei sich diese Ausweisung mit der des Flächennutzungsplanes nicht deckt. Die Tektur ist z.Z. in Bearbeitung.

Die notwendigen Belange wurden abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt ist die Planung Städtebau und Grünplanung als Generalplan an die Planungsgruppe Städtebau Passau, vergeben worden.

## VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE, § 8, Abs. 1, 2 und 3 BAUNVO).

In der Fassung vom 15. September 1977

Dorfgebiet (MD § 5 ABS. 1 - 2 BAUNVO)

In der Fassung vom 15. September 1977

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bzw. der Baumassenzahl bestimmt.

### 6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise und z.T. auch die geschlossene Bauweise

### 6.4 Künftige Höhenlage, Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

Wegen seiner Höhe und der Hanglage muß das geplante, große Gebäude mit OKFF mindestens 4,5 m unterhalb der Zufahrtsstraße erstellt werden.

### 6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt.

### 6.6 Erschließung und Versorgung

#### 6.6.1 Straßen und Wege

Die Planstraße B mit seinem Anschluß an die <sup>neue Kr PAS 30</sup> dient als Haupterschließung. Die Ausbaubreite beträgt 6,50 Meter zuzüglich einseitigem Grünstreifen mit 2,5 m Breite und dahinterliegendem Bürgersteig mit 1,5 m Breite.

Sonstige Straßen, teils bereits fertig, teils geplant, sind mit 5,50 m ausgewiesen.

#### 6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Gehwege durch ortsübliche Beleuchtungskörper ist vorgesehen.

#### 6.6.3 Abwasserbeseitigung

Auf Grund der geringen zu erwartenden Abwassermengen und aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sollte die Erstellung eigener Entsorgungsanlagen bzw. einer Gruppenentsorgungsanlage überprüft werden.

Ansonsten müßten die Abwässer in die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Tiefenbach gepumpt werden.

#### 6.6.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

#### 6.6.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung durch die OBAG ist bereits vorhanden.

---

### BESONDERE AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN

---

#### 7.1 Anpflanzungen

Die grünordnerischen Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Das gilt ggf. auch für die Flächen der Vorgärten, welche gesondert zu gestalten und eigens auszuweisen sind.

## 7.2 Einfriedungen (als Ergänzung zum Grünordnungsplan)

Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Holzlatten- oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung auszuführen, zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun mit Strauchhinterpflanzung.

Bei einer Bebauung ist darauf zu achten, daß möglichst alle Bäume erhalten werden.

Die entlang der Planstraße A und B angelegten Grünflächen sind pflanzlich besonders zu gestalten. Eine Einzäunung darf nicht erfolgen, außer Strauchpflanzung.

Die Gemeindeverwaltung kann Mauern an den Grundstücksgrenzen zum Sichtschutz oder als Stützmauern zulassen oder verlangen.

## 7.3 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusähen.

## 7.4 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL nr. 7 / 8 vom 27.08.1976, zu beachten.

## 7.5 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Straßenkörpers beendet sein, unabhängig vom Stand der sonstigen Bebauung des Gewerbegebietes.

STÄDTEBAULICHE WERTE UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und Ihre Verhältnisse, gehen aus der Anlage "Berechnungen" hervor.

(A Städtebauliche Werte - Vorentwurf)

Gesamtfläche  
davon Gew.  
davon Dorfgr.  
davon öffentl.  
davon Strassen

GEMEINDE TIEFENBACH,

13. Sep. 1983

DEN .....

Aufgestellt,  
Passau, den 21.  
Der Architekt  
ARCHITECT  
JOS  
MARTIN  
8396  
TELEFON

DER BÜRGERMEISTER  
(Rankl)  
1. Bürgermeister

QUANTITATIVE ANALYSE

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
GEMEINDE TIEFENBACH

"GE FATTING"

VORLÄUFIGE BERECHNUNG

---

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	8,854 ha
davon Gewerbegebiet	7,172 ha
davon Dorfgebiet	1,125 ha
davon öffentliche Grünflächen / Strassenbegleitgrün	0,102 ha
davon Strassenverkehrsflächen und öffentl. Fußwege	0,455 ha

Aufgestellt,

Passau, den 26.03.1983

Der Architekt:

ARCHITEKT ABK - JNG.  
JOSEF VOGGENREITER  
MARIAHILFBERG 8  
8390 PASSAU  
TELEFON 0851/33434