

M = 1 : 1000

# BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS

GE HOF

GEMEINDE TIEFENBACH  
LANDKREIS PASSAU

PLANUNG

HEINRICH SCHOLZ  
ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
GRAFENAUER STR. 24  
94518 SPIEGELAU  
TEL. 08553/6888 FAX 6889

*Heinrich Scholz*



SPIEGELAU, 23.06.1994  
GEÄNDERT, 22.08.1994  
GEÄNDERT, 30.03.1995/KÖ  
GEÄNDERT, 08.12.1995/KÖ  
GEÄNDERT, 23.10.1996/MIE

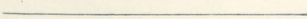
# I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


## 1. Geltungsbereich

1.1.  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


## 2. Öffentliche Verkehrsflächen


2.1.  Straßenbegrenzungslinie

2.2.  Straßenverkehrsfläche


## 3. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

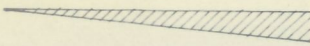
3.1.  Baugrenze

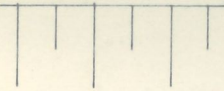
3.2.  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO


3.3.  Gewerbegebiet mit Beschränkung

## 4. Sonstige Festsetzungen

4.1.  Maßangabe in Metern

4.2.  Sichtdreieck siehe textliche Festsetzungen Punkt 7.1.

4.3.  Anzulegende Böschung

4.4.  Öffentliche Grünfläche

# II. TE

1. AF

1.1.1. Ge

1.1.2. Ein

In

ge

Nu

- B

- C

- V

B

2. MA

2.1. Gr

2.2. Ge

GB

Ge

Fü

us

3. BA

3.1. Es

Es

4. GB

4.1. Äu

4.1.1. Zu

Da

4.1.2. Die

so

Vo

Sie

de

die

4.1.3. Be

bla

ge

Ge

ver

4.1.4. Pr

Br

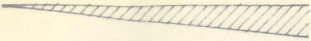
4.1.5. So

in

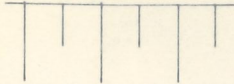
Se

Gr

in

4.2. 


Sichtdreieck siehe textliche  
Festsetzungen Punkt 7.1.

4.3. 

Anzulegende Böschung

4.4. 

Öffentliche Grünfläche

4.5. 

Zu erhaltende Bäume

4.6. 


Zu pflanzende Bäume

4.7. 

Baum und Strauchbestand  
zu erhalten

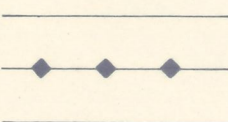
4.8. 

Freiwachsende Baum, Strauchhecke

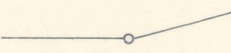
4.9. 

Zufahrten

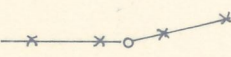
5. Hinweise

5.1. 

Best. Hochspannungsleitung mit  
Sicherheitszone

5.2. 


Best. Grundstücksgrenze

5.3. 

Aufzulassende Grundstücksgrenze

5.4. 537/1

Flurstücknummer

5.5. 

Parzellennummer

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

#### 1.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet Innerhalb des mit Planzeichen gekennzeichneten Teil des Baugebietes sind folgende Nutzungsarten zulässig

- Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1. Grundflächenzahl GRZ = 0.8 GFZ = 1.6

#### 2.2. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

GE höchstens 7.50 Traufhöhe über der planierten Geländeoberfläche

Für betriebsbedingte höhere Gebäudeteile, wie Silos usw. sind größere Höhen zulässig.

### 3. BAUWEISE

#### 3.1. Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Es sind Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig.

### 4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 4.1. Äußere Gestaltung

##### 4.1.1. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer Dachneigung: 7° - 21°

##### 4.1.2. Die Gebäude müssen der BayBO und dem BImSchG, sowie den zur Ausführung dieser Gesetze ergangenen Vorschriften entsprechen. Sie sind in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und sind in die Gesamtumgebung einzugliedern.

##### 4.1.3. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallteile und -elemente zu vermeiden. Die Farbgebung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Grelle Farben sind zu vermeiden, erdfarbene, gedämpfte Farben sind zu bevorzugen.

##### 4.1.4. Pro neue Bauparzelle sind max. 2 Zufahrten mit einer max. Breite von 6.5 m zulässig.

##### 4.1.5. Sollen die vorgeschlagenen Flächen für die Bebauung in mehrere Parzellen aufgeteilt werden, ist auf beiden

4.1.3. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallteile und -elemente zu vermeiden. Die Farbgebung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Grelle Farben sind zu vermeiden, erdfarbene, gedämpfte Farben sind zu bevorzugen.

4.1.4. Pro neue Bauparzelle sind max. 2 Zufahrten mit einer max. Breite von 6.5 m zulässig.

4.1.5. Sollen die vorgeschlagenen Flächen für die Bebauung in mehrere Parzellen aufgeteilt werden, ist auf beiden Seiten der neuen Grundstücksgrenzen ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit Sträuchern und Bäumen in einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen ist.

## 4.2. WERBEANLAGEN

### 4.2.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Unterkante der Traufe darf in keinem Fall überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur als punktförmige Einzelzeichen bis zu 1.0 qm Ausdehnung an jeweils einer Stelle des Gebäudes zulässig.

### 4.2.2. Art der Werbung

Nachstehende Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

- a) Großflächenwerbung
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben

## 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

5.1. Für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken Parkplätze in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen.

5.2. Im Bereich der Anbaubeschränkung (15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße) sind bauliche Anlagen einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. nicht zulässig.

## 6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1. Die als zu erhaltend gekennzeichneten Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

6.2. Der anstehende Oberboden ist insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.3. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten.

- 6.4. Auf Grund des bewegten Geländes sind die Gewerbeflächen auf unterschiedlichen Höhen anzulegen. Die entstehenden Böschungen sind in ihrer ganzen Breite mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Erschließungswege sind im Bereich der Böschungen zulässig. 1.
- 6.5. Grünflächenzahl  
Etwa 20 % der privaten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Auf je 200 qm Grünfläche ist ein Großbaum zu pflanzen, der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar. 2.
- 6.6. Parkplatzbegrünung  
Die PKW-Stellplätze sind als Schotterrasen auszubilden oder mit Rasengittersteinen oder ähnlich offenen Bauweisen anzulegen. Je 10 PKW-Stellplätze ist ein Großbaum (Stammdurchmesser 18-20 cm, Baumscheibe 2.0 x 2.0 m) zu pflanzen und zu erhalten. 3.
- 6.7. Fassadenbegrünung  
Geschlossene Fassadenflächen größer als 100 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.8. Oberflächenwasser  
Oberflächenwasser (und wenn möglich auch Dachwasser) sind auf privaten Grundstück gefiltert in den Grünflächen bzw. einem Rückhalteweiher zu versickern.
- 6.9. Einfriedungen  
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.  
Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und zur freien Landschaft sind die Einfriedungen 2 m zurückzusetzen, im Bereich von Böschungen möglichst am Böschungsfuß und von innen und außen mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. 4.
- 6.10. Unzulässige Pflanzarten  
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. 5.
- 6.11. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4.5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke bedürfen der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung.
- 7.0. SONSTIGE FESTSETZUNGEN 6.
- 7.1. Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen, nicht zulässig.  
Einzelne Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber sind zulässig, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. 7.

## 7.0. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1. Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen, nicht zulässig.  
Einzelne Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber sind zulässig, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 8.0. HINWEISE

- 8.1. Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- 8.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Tiefenbach, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 14 Tel. 1996.
- 8.3. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
- 8.4. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

1. Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 19.05.1994 die Erstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.8.94 hat in der Zeit vom 15.09.94 bis 16.9.1994 stattgefunden.

Tiefenbach, den 20.9.94

gez. Runkel, 1. Bürgermeister  
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.8.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.1995 bis 20.2.1995 öffentlich ausgelegt.

2. Auslegung erfolgte vom 8.8.1995 bis 11.9.1995  
Tiefenbach, den

3. Auslegung erfolgte vom 03.01.1996 bis 05.02.1996

gez. Runkel, 1. Bürgermeister  
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1995 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 22.02.1996

gez. Runkel, 1. Bürgermeister  
1. Bürgermeister

5. ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher werden der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... nochmals öffentlich ausgelegt.~~

~~Tiefenbach, den .....~~

~~1. Bürgermeister~~

6. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.05.1996 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden (§ 11 BauGB).

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 18. Juni 1996 bekannt gemacht.

7. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tiefenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "Hof" ist damit rechtsverbindlich. Auf Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den 18. Juni 1996

gez. Runkel, 1. Bürgermeister