

**ENDAUSFERTIGUNG**  
**Bebauungs- und**  
**Grünordnungsplan M 1:1000**  
**MI- Mischgebiet** (Gem. § 6 BauNVO)  
 (MI- WOHNEN / MI - GEWERBE)  
**Bäckerreut Südwest**  
**Gemeinde Tiefenbach**

Aufsteller / Antragsteller : Gemeinde Tiefenbach  
 Pilgrimstraße 2  
 94 113 Tiefenbach



Aufstellungsort : Gemeinde Tiefenbach / Bäckerreut  
 Fl.- Nr.: 192, 192/1, 192/2, 193, 194, 194/1,  
 195, 196 und 197, Gmkg.: Tiefenbach

Planung : Architekturbüro  
**Willi Neumeier**  
 Architekt Dipl.-Ing. FH  
 Muth 2a - 94 104 Tittling  
 Tel. 08504/8787, Fax 1213

*W. Neumeier*  
 e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
 Internet: [www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



Ort/Datum : Tittling/Muth, 21.03.2012

Geändert : 29.03.12, 02.05.12, 25.03.2013, 19.09.13, 10.10.13  
 04.12.13, 13.03.14

**Verfahrensvermerke** : (Bebauungs- und Grünordnungsplan)**1.) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **22.02.2012** die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „**Mi- Bäckerreut Südwest**“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.01.2013**.... ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)****Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungspflicht vom **25.01.2013** bis zum **26.02.2013** eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **14.03.2013** durchgeführt.

**3. Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **17.10.2013** beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)****Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom **10.10.2013** wurde in der Zeit vom **07.02.14** bis einschließlich **10.03.14** durchgeführt. Dies wurde am **29.01.14** ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **20.05.2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Mi- Bäckerreut Südwest**“ mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**6. Bekanntmachung / Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss wurde am **02.07.2015** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

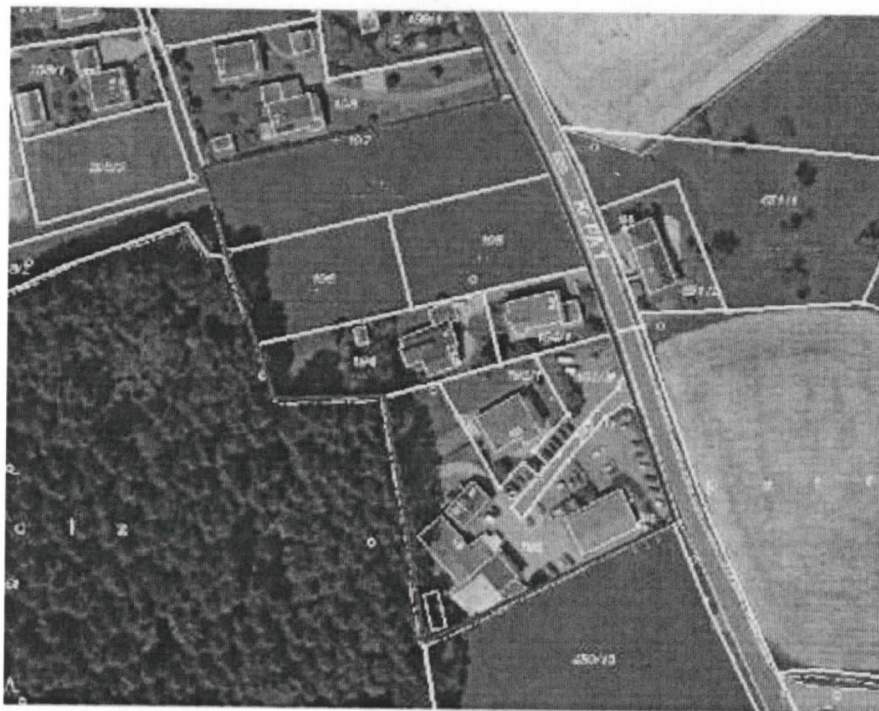
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan **Mi- Bäckerreut Südwest** ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der **Gde. Tiefenbach, Pilgrimstraße 2**, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, **02.07.2015**Gde. Tiefenbach, **02. Juli 2015**

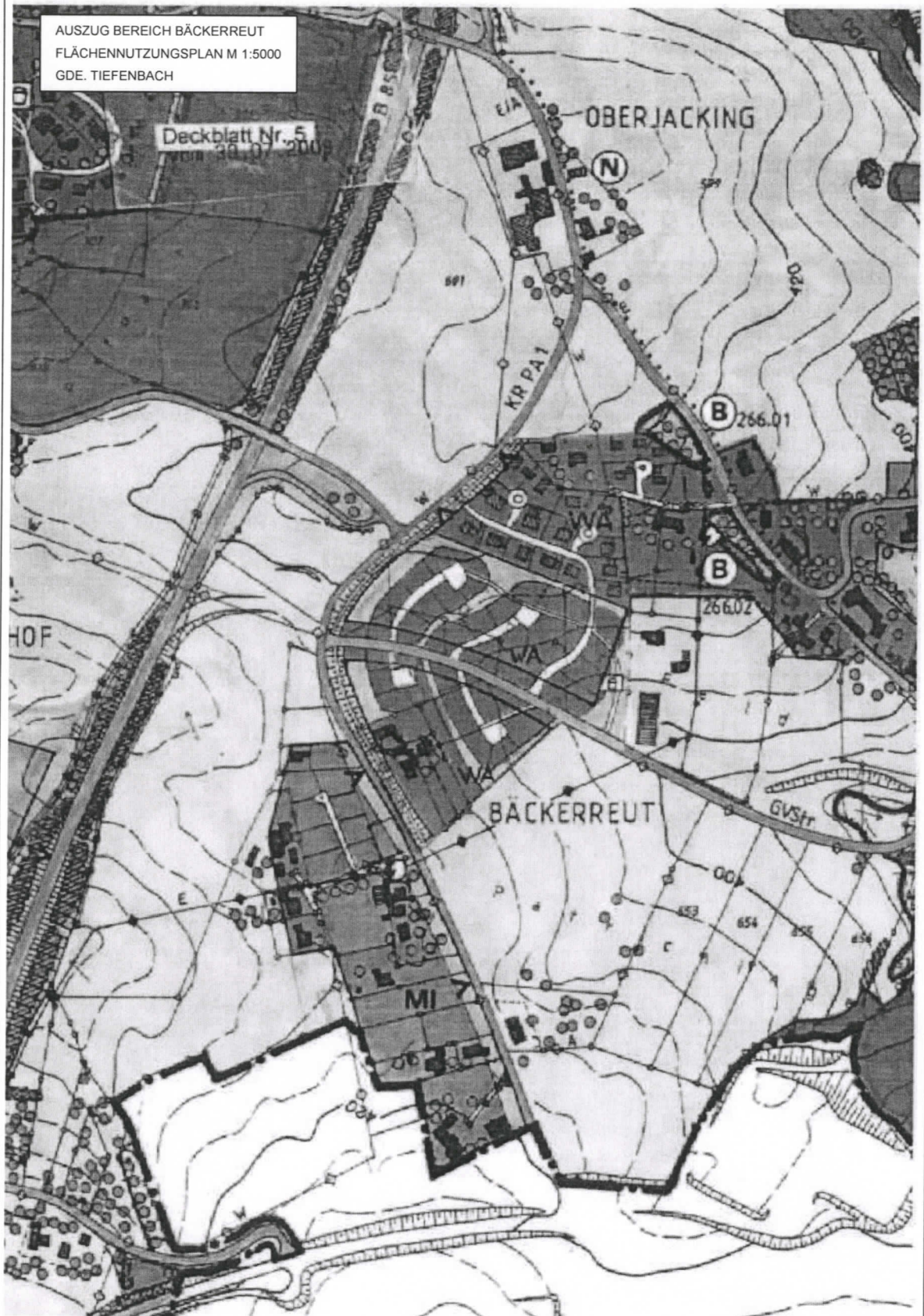
*Fürst*  
.....  
( F ü r s t )  
2. BÜRGERMEISTER



LUFTBILD



AUSZUG BEREICH BÄCKERREUT  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000  
GDE. TIEFENBACH





## **I. Textliche Festsetzungen** (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)

### **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung:**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet i.S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO; nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO (Nr. 8 und Abs. 3); in den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) der Fl.-Nr. 192 und 192/2 bzw. Parz. 1 und 4 dürfen nur sonstige Gewerbegebiete i.S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ohne Wohnung oder Wohn(an)teil errichtet werden"

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ Wohnen 0,3 Gewerbe 0,4

1.2.2 Geschosflächenzahl: GFZ Wohnen 0,6 Gewerbe 0,8

1.2.3 Wandhöhen (WH) 7,0 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem Urgelände)

Das best. und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen. (Urgelände / fertiges Gelände) Ebenso ist die Höhe der Erschließungsstraße darzustellen.

Mittlere Geländehöhe 417,50 NN

### **2.0 Bauweise:**

2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

### **3.0 Firstrichtung:**

Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.

### **4.0 Einfriedung:**

Art und Ausführung: Holz oder Metallzaun (auch mit Hinterpflanzung zulässig):  
H= max. 1,50 m  
die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten gem. 7.2.

#### **4.1 Sichtdreiecke:**

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen, Stell- und Lagerplätzen) und Bepflanzungen jeglicher Art freizuhalten.

## **5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (Urgelände ist bei der Eingabeplanung entspr. darzustellen).
- 5.2 Geländeänderung: ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig (Abgrabungen sind bis max. 1.0 m zulässig, Auffüllungen sind bis max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße zulässig.)
- 5.3 Stützmauern/ Gabionenwände: Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 0,5 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1,50 m hohen Zaun
- 5.4 **Fassaden- und Baugestaltung**
- |             |   |
|-------------|---|
| Fassade     | Putz, Holz- und Metallverkleidung                           |
| Dachform    | Sattel- und Pultdächer, Walm- und Zeltdachform, Flachdächer |
| Dachneigung | 0° - 35°  |
| Dachdeckung | Ziegel-, Platten- und Metaldächer, Foliendach/ Gründach     |

## **6.0 Abstandsflächen**

Gem. Art. 6 BayBO (außer Abs. 5 Satz 3)

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanordnungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 BayBO findet keine Anwendung.

## **7.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gem. Umweltbericht Grünordnungsplan inkl. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen spez.:

### Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich

Von den 1.230 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen können 248 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche als Heckenlandschaft, bzw. Saum zum angrenzenden Wald umgesetzt werden. Geplant sind hier 2- 3 reihige autochthone Hecken, parallel zum Waldrand mit 20 % Baumanteil, Pflanzabstand 1,5 m.

In der Entwicklungspflege hat eine mind. 2 fache Mahd zu erfolgen, danach reicht eine einschürige Mahd aus. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 15. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen Für sämtliche Pflanzungen und Ansaaten ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut zu verwenden. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden.

Pflanzliste für Hecke

Pflanzqualitäten:

BÄUME:

H. 3xv, dB, MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG (70%)

STRÄUCHER :

MIND. 2 x VERPFLANZT, 80 – 100 CM

Pflanzauswahl:

BÄUME:

BERGAHORN

ACER PSEUDOPLATANUS

STIELEICHE

QUERCUS ROBUR

WINTERLINDE

TILIA CORDATA

VOGELKIRSCH

PRUNUS AVIUM

HAINBUCH

CARPINUS BETULUS

BIRKE

BETULA PENDULA

SALWEIDE

SALIX CAPREA

BUCH

FAGUS SILVATICA

VOGELBEERE

SORBUS AUCUPARIA

ZITTERPAPPEL

POPULUS TREMULA

SPITZAHORN

ACER PLATANOIDES

STRÄUCHER UND HEISTER:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| GEMEINE HECKENKIRSCH     | LONICERA XYLOSTEUM |
| GEWÖHNLICHE KORNELKIRSCH | CORNUS MAS         |
| GEMEINER LIGUSTER        | LIGUSTRUM VULGARE  |
| HASEL                    | CORYLUS AVELLANA   |
| SCHLEHDORN               | PRUNUS SPINOSA     |
| FAULBAUM                 | RHAMNUS FRANGULA   |
| ACKERWILDROSE            | ROSA ARVENSIS      |
| HECKENROSE               | ROSA CANINA        |
| ROTER HARTRIEGEL         | CORNUS SANGUINEA   |

Um den restlichen, geforderten Ausgleich flächenmäßig abzudecken, werden die benötigten 982 qm Ausgleichsfläche von der Gemeinde Tiefenbach auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 754, Gemarkung Haselbach, nördlich von Dornreut erbracht.

Die Aufwertungsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**8.0 Grünordnung**

- 8.1. Die Randeingrünung sowie die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 7.3.1 – 7.3.3 durchzuführen.  
Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Sorten der Laubbäume und Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.
- 8.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)
- 8.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimische Laubgehölze festgesetzt:
- 8.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)  
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm
- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Winterlinde | Tilia cordata       |
| Stieleiche  | Quercus robur       |
- 8.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)  
Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang > 12-14 cm
- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Mehlbeere    | Sorbus aria      |
| Vogelbeere   | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
- 8.3.3 Laubsträucher  
2xv, o.B. 60-100
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Haselnuss           | Corylus avellana   |
| Hundsrose           | Rosa canina        |
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea   |
| Salweide            | Salix caprea       |
| Weißdorn            | Crataegus monogyna |
| Wildbirne           | Pyrus communis     |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Kornelkirsche       | Cornus mas         |



- 8.4 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)  
Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Pflanzenliste (Auswahl)
- |                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Selbstklimmender Wein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii |
| Wilder Wein           | Parthenocissus quinquefolia           |
| Schling Knöterich     | Polygonum aubertii                    |
| Gemeiner Efeu         | Hedera helix                          |
- 8.5 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.

### **9.0 Verkehrsplanung:**

- 9.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Kreisstraße PA 1, sowie eine best. Zufahrtsstraße.
- 9.2 Die Zufahrt und die neue Straße mit Bürgersteig und Wendehammer sind ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen.  
Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die geplante Zufahrt gesichert.  
Die Zufahrt ist mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien auszuführen.  
(10/135 m bei 80 km/h)
- 9.3 Sonstige best. Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches bleiben unverändert. Neue Privatzufahrten sind nicht zugelassen.
- 9.4 Flächen für die Feuerwehr sind gem. der Vorgabe durch die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Gelände zu erstellen.
- 9.5 In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 9.6 Entlang der Kreisstraße PA 1 ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 15 m zu beachten, außer best. Gebäudeteile sowie im Neubaubereich MI- Gewerbe Stellplätze oder Garagen, mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand.

### **10.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
Die Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (wasserdurchlässige Beläge).  
Zur Herstellung der Fahrspuren und sonstiger befestigter Flächen ist Asphalt bzw. Betonpflaster zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.



**11.0 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.  
Die exakte Darstellung erfolgt bei der Erschließungsplanung.  
(Vorh. Regenwasser bzgl. Schmutzwasserkanal)

Für eine schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist zu sorgen.

- Metalleindeckung sind zu vermeiden
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentl. Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Eventuelle notwendige Genehmigungen sind einzuholen. (Bei der Erschließungsplanung)

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen.  
Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

Evtl. vorhandene Oberflächenentwässerungsleitungen (Straßenentwässerung und sonst. Flächenentwässerung) werden entspr. berücksichtigt bzw. fachgerecht umgelegt.

**12.0 Stromversorgung /Telekommunikation/ Gasversorgung:**

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.  
Die Bestimmungen der Versorgungsträger für die Anschlüsse werden beachtet.

Eine Anbindung an das Gasnetz der e.on ist evtl. möglich.

Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Die e.on ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.  
Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei der Erschließung festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen.

**Gasversorgungsleitungen:**

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten.  
Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.

Außerdem ist zur Vermeidung von Unfällen und Beschädigungen der Gasleitungen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme eine nochmalige Einweisung erforderlich.  
Terminvereinbarung unter Telefonnummer: 08541/916-501

### **13.0** **Lärmschutz**

Die Grenzwerte für den Lärmschutz sind einzuhalten.

Für evtl. Verkehrslärmeinwirkungen aus der Kreisstraße PA 1 bzw. vom vorh. Handwerksbetrieb im Süden gilt:

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit intergerierter 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) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer dürfen nur dann zur Ostseite (Straßenseite) orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI- Lüftungsregeln' - Ausgabe Oktober 1998).

Die ggf. entstehenden bzw. vorhandenen Lärm- und Lichtemissionen aus der nahegelegenen Sportplatzanlage Patrishing müssen geduldet werden.

Evtl. Lärm- und Lichtemissionen aus dem vorh. Handwerksbetrieb im südl. Bereich sind „wie vorhanden“ zu dulden bzw. mittels Lärmschutzfenster entspr. abzuschotten.

### **14.0** **Waldabstand**

Entlang des best. Waldgebietes ist spez. für Neubauten innerhalb 25 m Abstand eine entspr. Haftungsverzichtserklärung für evtl. Schäden oder dgl. mit dem Bauantrag erforderlich.

Bei Parz. Nr. 7 sowie bei neuen Hauptgebäuden auf Fl.- Nr. 194 und 192 ist ein verstärkter Dachstuhl ausbau zur Risikominimierung erforderlich (inkl. stat. Nachweis)



## **II. Textliche Hinweise**

### **1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:**

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen aus dem Umfeld entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm).

### **2.0 Wasserversorgung**

Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Passau  
Löschwasserversorgung gem. DVGW- Arbeitsblatt W405  
Anordnung und Anzahl der notwendigen Hydranten gem. Arbeitsblatt W331  
Oberflurhydrant mit zwei B- Abgängen gem. DIN 3222 am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist noch der Kreisbrandrat zu hören.

### **3.0 Belange der Bodendenkmalpflege:**

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

### **4.0 Bürgersteig**

Gepl. Gehweg entlang der Kreisstraße PA 1 bzw. höhengleicher Bürgersteig entlang der Planstraße.

### **5.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)**

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. 8.0 Grünordnung.

### **6.0 Giftliste:**

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

### **7.0 Erschließungsplan:**

Vor Erschließungsbeginn ist ein Erschließungsplan zu erstellen insbesondere über:

- Zufahrt mit Sichtdreieck gem. den entsprechenden Richtlinien
- Schallschutzwand
- Anschluss an den gemeindlichen Kanal
- Darstellung der gepl. Oberflächenentwässerung
- Anschluss an die Wasserversorgung
- Straße / Wendehammer / Bürgersteig
- Straßenbeleuchtung
- Sonst. Erschließungsleitungen

### **8.0 Wertstofffassung:**

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)

### III. Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet i.S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO; nicht – auch nicht ausnahmsweise

– zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO (Nr. 8 und Abs. 3); in den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) der Fl.-Nr. 192 und 192/2 bzw. Parz. 1 und 4 dürfen nur sonstige Gewerbegebiete i.S. v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ohne Wohnung oder Wohn(an)teil errichtet werden“

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 3 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 2 Wohnung je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

|      |     |            |             |
|------|-----|------------|-------------|
| 2.1. | GRZ | Wohnen 0,3 | Gewerbe 0,4 |
| 2.2  | GFZ | Wohnen 0,6 | Gewerbe 0,8 |

- 2.3 Wandhöhen 7,0 m  
(Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem fertigen Gelände.  
Das best. und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen. (Urgelände / fertiges Gelände) Ebenso ist die Höhe der Erschließungsstraße darzustellen.

Mittlere Geländehöhe 417.50 NN

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise

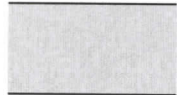
- 3.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig


- 3.3 . - - . - - . Baugrenze



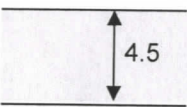
**4. Flächen für den überörtlichen Verkehr**

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

4.1  Öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Anbaufreie Zone 15 m vom Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie)



**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Best. Privat- Straße  
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel/ Pflasterstreifen zur Verkehrsberuhigung)

5.2  Sichtdreieck

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

 unterirdische Leitungen-  
 (Abwasser, Wasser, Strom)

**7. Grünflächen**

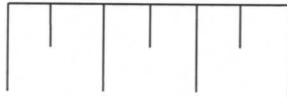
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 Private Grünflächen gem. Plan

 Ausgleichsfläche

 Hecken

**8. Flächen für Aufschüttung**, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

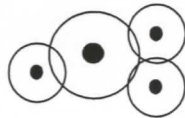


Böschungen bestehend bzw. neu

**9. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

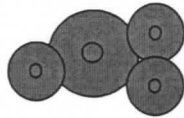
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

9.1



Laubgehölz – Zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen

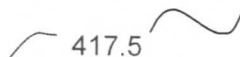
9.2



Laubgehölz – Zu pflanzen aus standortheimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern autochthoner Anzucht gemäß Pflanzlisten 10.3.1 – 10.3.3.

**10. Sonstige Planzeichen**

10.1



Höhenlinien

10.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.5



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zwischen MI- Gewerbe und MI- Wohnen)



# Begründung und Erläuterung

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**Mi- Mischgebiet** (gem. § 6 BauNVO)

(MI- Wohnen / MI- Gewerbe)

**Bäckerreut Südwest**

**Gemeinde Tiefenbach**

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Allg. Wohngebiet
- im Westen : Forstwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden : Landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten : Kreisstraße PA 1, anschl. teilw. Wohnbebauung und  
landwirtschaftliche Nutzfläche

Tittling/Muth, 21.03.2012  
geändert: 29.03.2012  
02.05.2012  
25.03.2013  
19.09.2013  
10.10.2013  
04.12.2013  
**13.03.2014**



Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a-94104 Tittling  
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

*W. Neumeier*

## **1. Allgemeines:**

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gde. Tiefenbach direkt an der Kreisstraße PA 1, das Grundstück (der Neubaubereich) wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im Bestand Wohnen und Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (gem. Flächennutzungsplan).

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Mischgebietsflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen stehen so nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf diesen Bereich, es kann die Lücke zwischen den best. Bebauungen geschlossen werden.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

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

## **2. Anlass zur Aufstellung:**

Anfragen für weitere Mischgebietsflächen, dringender Bedarf, anderweitige Flächen so nicht vorhanden.

## **3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:**

Aufgrund bereits best. Bebauung im Süden (Wohnen und Gewerbe) kann dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen werden. Auch im Anschluss an die best. Bebauung im Norden (Wohnhäuser).

Das Baugebiet kann bzgl. Straße / Kanal / Wasser usw. voll erschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert durch Hydranten der Wasserversorgung der Stadtwerke Passau, das Oberflächenwasser wird über RÜB Unterjacking zugeleitet, das Volumen des Beckens von 1000 cbm auf 1250 cbm vergrößert.

## **4. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Mischgebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch abzuschirmen bzw. einzugrünen.

## **5. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:**

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

### **5.1 Vorläufige „Berechnung“**

Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 1,5 ha

Umwandlung von landw. Nutzfläche bzw. best. Wohn- und Gewerbebebauung zu Mischgebiet.

**5.2 Erschließungskosten :**

Das Gelände wird gem. Erschließungsplan von den Grundstückseigentümern des Bebauungsplanes Neubaubereich (MI- Wohnen) auf deren Kosten erschlossen. Zufahrt und Straße inkl. Bürgersteig und Wendehammer werden später als öffentliche Fläche von der Gde. übernommen.

**5.3 Kosten der Wasserversorgung:**

Anschlusskosten nach den Allg. Versorgungsbedingungen der Gemeinde bzw. der Stadt Passau.

**5.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:**

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde.

**5.5 Nachfolgelasten:**

Der Gde. entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten bzw. lt. Erschließungsvertrag bzgl. der späteren Übernahme der öffentlichen Flächen.

**5.6 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Erschließung des Baugebietes ist eventuell Anfang 2014 geplant, die neuen Baumaßnahmen ab Ende 2014.

**Aufgestellt,**

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Tittling/Muth, | 21.03.2012        |
| geändert:      | 29.03.2012        |
|                | 02.05.2012        |
|                | 25.03.2013        |
|                | 19.09.2013        |
|                | 10.10.2013        |
|                | 04.12.2013        |
|                | <b>13.03.2014</b> |

**Architekturbüro****Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a - 94 104 Tittling  
Tel. 08504/8787, Fax 1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

*W. Neumeier*