

neu

Bebauungsplan M 1:1000

Dorfgebiet (MD) „THAL“ (Nord-Ost)

Gemeinde Tiefenbach

Aufsteller: Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94 113 Tiefenbach

Antragsteller: Paul u. Elisabeth Kirchberger
Thal 11, 94113 Tiefenbach

Aufstellungsort: Thal
Fl.-Nr.: 887; 888; 889; 890/1 u. Teilfläche aus 890

Eigentümer:	Gemeinde Tiefenbach,	Fl.-Nr.: 887
	Kirchberger Heidemarie u. Johann	Fl.-Nr.: 888
	Kirchberger Marianne	Fl.-Nr.: 889
	Kirchberger Georg	Fl.-Nr.: 890/1
	Kirchberger Maria u. Georg	Fl.-Nr.: 890

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



Ort/Datum: Tittling/Muth, 30. Sept. 2002

W. Neumeier
 ARCHITEKTURBÜRO
 WILLI NEUMEIER
 Architekt Dipl.-Ing. FH
 Muth 2a - 94104 Tittling
 Tel.: 08504/8787 - Fax: 1213

Geändert: 25.02.2003

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.6.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Thal“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung hat in der Zeit vom 19.12.2002 bis 20.12.2002 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 7. Januar 2003 bis 10. Februar 2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27. Dezember 2002 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Abdruck der Bekanntmachung im Gemeindenachrichtenblatt bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 13. Februar 2003 den Bebauungsplan „Dorfgebiet Thal“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 05. Mai 2003.....durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln und durch Abdruck der Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Gemeinde Tiefenbach.

Der Bebauungsplan „Dorfgebiet Thal“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tiefenbach, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben 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.

Tiefenbach, den 05. Mai 2003.....



Regner
Regner
2. Bürgermeister
~~Schwarzmaier~~
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 25-50 18, 23

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Passau, den 17. 3.

Gemarkung Tiefenbach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Vermessungsamt Passau

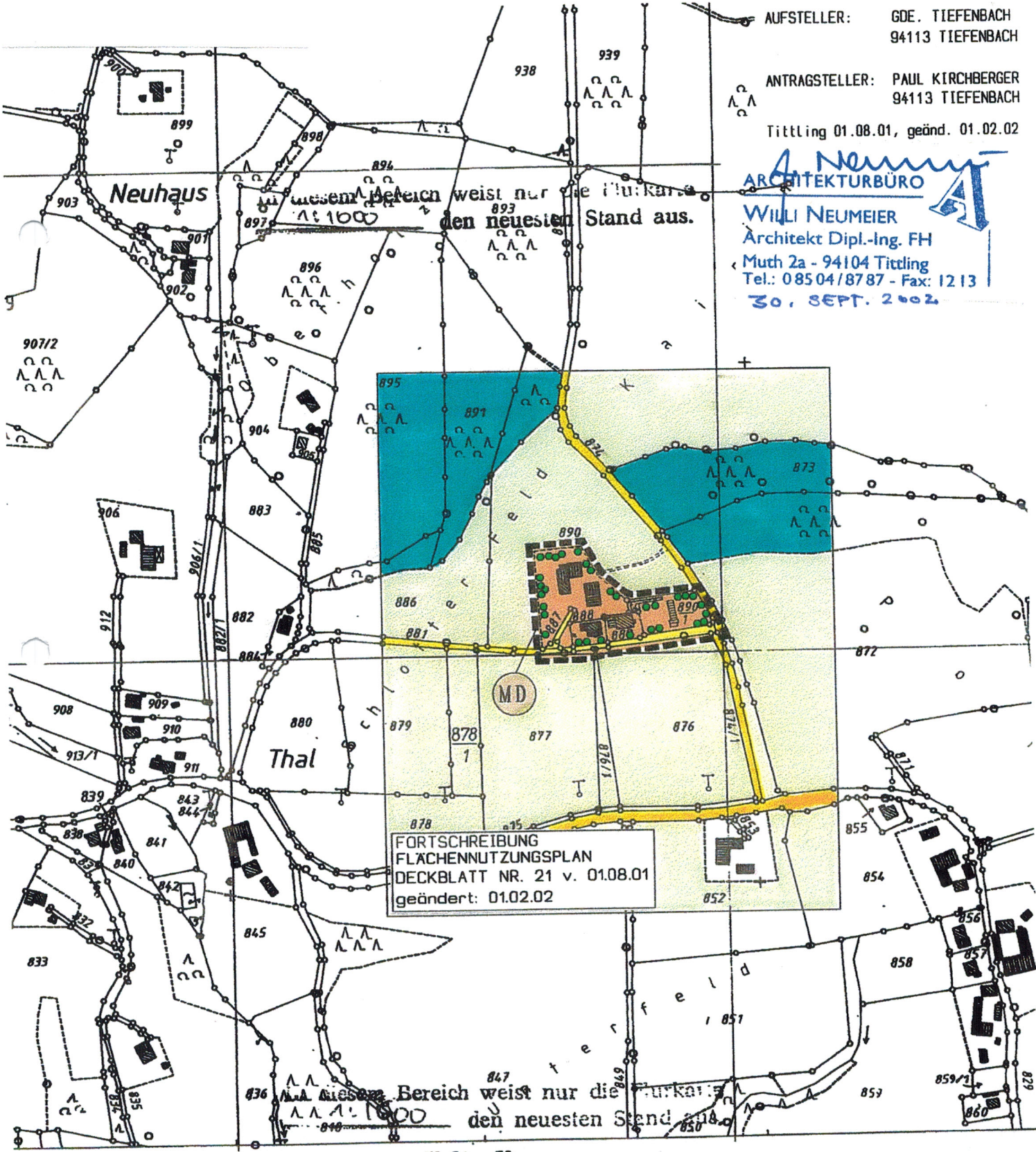
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen beruht sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Nachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lageplan M 1:5000

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DECKBLATT
DORFGEBIET (MD) - TAHL (NORD-ÖST)
GDE. TIEFENBACH

FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE TIEFENBACH
DECKBLATT NR. 21 v. 01.08.01
geändert: 01.02.02



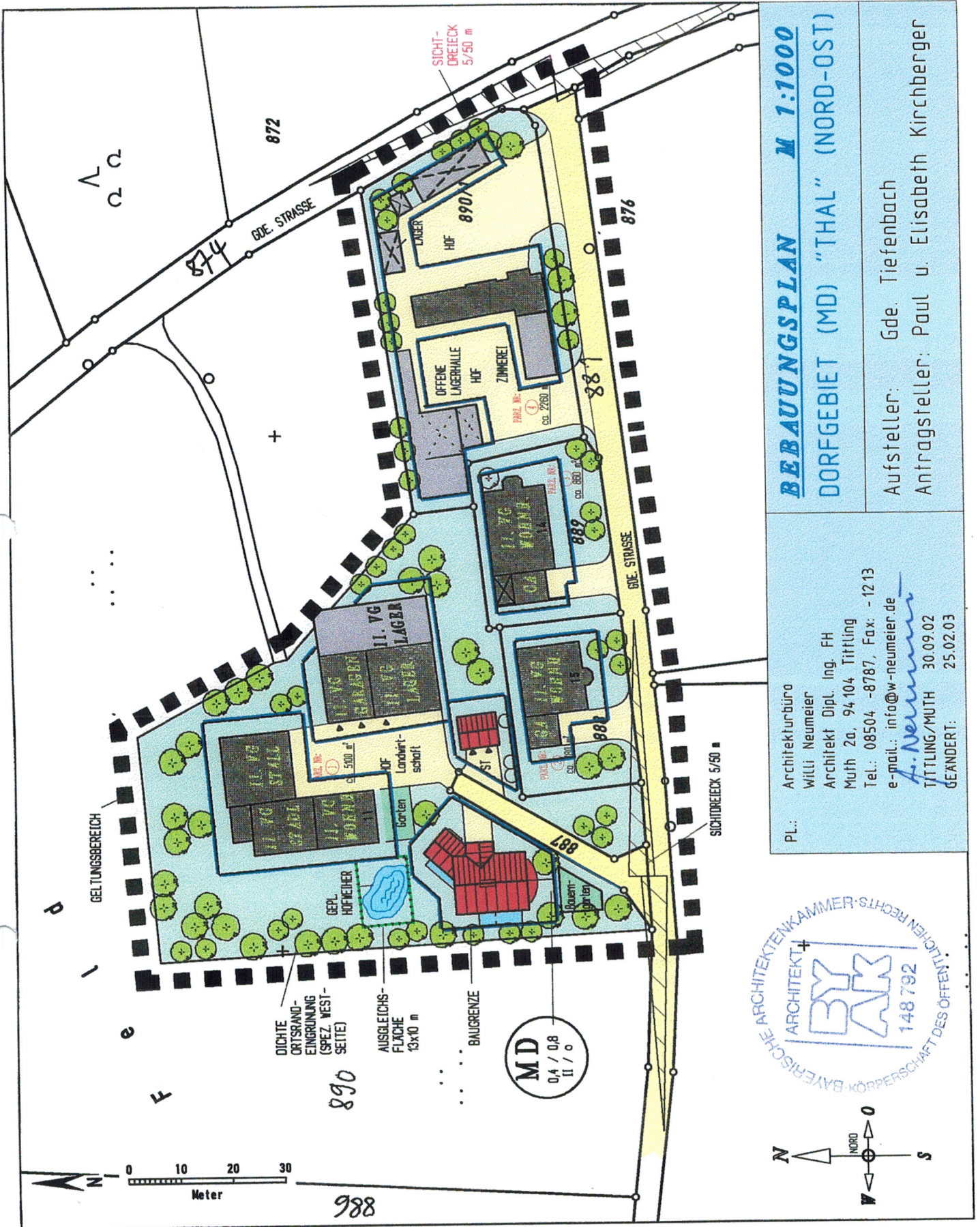
AUFSTELLER: GDE. TIEFENBACH
94113 TIEFENBACH

ANTRAGSTELLER: PAUL KIRCHBERGER
94113 TIEFENBACH

Tittling 01.08.01, geänd. 01.02.02

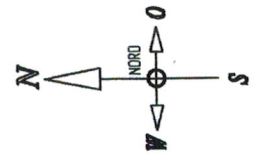
ARCHITEKTURBÜRO
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94104 Tittling
Tel.: 08504/8787 - Fax: 12 13
30. SEPT. 2002

FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 21 v. 01.08.01
geändert: 01.02.02



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
DORFGEBIET (MD) "THAL" (NORD-OST)
 Aufsteller: Gde. Tiefenbach
 Antragsteller: Paul u. Elisabeth Kirchberger

PL.: Architekturbüro
 Willi Neumeier
 Architekt Dipl. Ing. FH
 Muth 2a, 94 104 Tittling
 Tel.: 08504 - 8787, Fax: - 12 13
 e-mail: info@w-neumeier.de
 TITTLING/MUTH 30.09.02
 GEÄNDERT: 25.02.03



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Tiefenbach, Flst. 890 u.a. Vermessungsamt Passau, 08.08.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

holwan



I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 91 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

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



Dorfgebiet

(§ 5 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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 Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Alle vorhandenen Wohn-, Büro- sowie Betriebs- u. Lagergebäude werden wie dargestellt als bestehend so festgesetzt.

Die Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen werden entspr. festgesetzt.

Neu- und Anbauten bzw. Erweiterungen oder Aufstockungen sind gem. Festsetzungen möglich.

1.2.1 zulässig sind für neue Betriebs- u. Lagergebäude:

Grundflächenzahl:	GRZ= 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ= 0,8
Zahl der Vollgeschosse	max. 2 VG

Wandhöhe (WH) berg- u. talseits max. 7,5 m
(Außenkante Mauer / Oberkante Dachhaut)

(gem. § 17 Bau NVO)

1.2.2 zulässig sind für neue Wohn- u. Bürogebäude:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

GRZ	= 0,4	GFZ	= 0,8
Zahl der VG	= max 2 VG	Wandhöhe	gem. 8.2

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.3 Gebäudetypen

Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoss und Obergeschoss GRZ = 0.4 GFZ = 0.8
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoss und Dachgeschoss GRZ = 0.4 GFZ = 0.8

2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 650 qm

4.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

5.0 Firstrichtung:

Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden, soweit nicht aus besonderen Gründen zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Breite und Länge muß bei allen Bauvorhaben mind. 1:1,2 betragen.

6.0 Einfriedung:

Vorgärten zur Straße orientiert, sollten nicht eingefriedet werden, falls doch ist nachfolgende Festsetzung gültig.

Art und Ausführung : straßenseitige Begrenzung:
Senkrechter Holzlattenzaun.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante, od. Zaunfelder zwischen Zaunpfosten, Zaunpfosten 0.10 m höher als Zaunoberkante.
Eine Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.

Pfeiler nur beim Eingangs und Einfahrtstor zulässig, max. 1.00 m breit und 0.40 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung od. aus Sichtbeton bzw. Granitpfeiler. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen
Holzlatenzaun oder Maschendrahtzaun mit
Heckenhinterpflanzung, Pfosten aus Rohr- od. Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün od. graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

- Höhe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.10 m. Die Höhe der seitlichen oder rückwärtigen Zäune soll, abweichend von der BayBO, max. 1,50 m betragen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.
- Geländeveränderung: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.
- Stützmauern/Sockel : sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zäune sind Sockellos zu errichten.
- Besondere Festlegungen: Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

7.0 Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über ein Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von mind. 5.00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1.00 m entstehen.

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (4) BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8.0 m, i.M. max. 3.0 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 qm Nutzfläche.

Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, mit Giebelstellung zur Grenze.

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt.

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe
Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss- (U+I)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände
Typ B - Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)

oder

Typ C - Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+DG)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urgelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

(Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen)

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2.3 Typ A

zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang (Typ A) = U+I

Dachform: Sattel- oder Pultdach bzw. Krüppelwalmdach
(Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)

Dachneigung: 22 - 33 Grad

Dachdeckung: Pfannen- bzw. Blechdeckung, rot-braun-grau

Kniestock: ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.75 m
von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.

Dachgauben:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muss mind. 2.0 m betragen.
Ortgang:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgiebel:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte:	unzulässig
Wandhöhe:	bergseits ab bestehendem Gelände max. 4.50 m, talseits ab bestehendem Gelände max. 6.75 m. (best. Gelände ist gleich Urgelände)
Sockelhöhe:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2.3 Typ B

Dachform:	zulässig zwei Vollgeschosse: <u>Erdgeschoss und Obergeschoss (Typ B) = E+I</u> Sattel- oder Pultdach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung:	22 - 33 Grad
Dachdeckung:	Pfannen- bzw. Blechdeckung, rot-braun-grau
Kniestock:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.50 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muss mind. 2.0 m betragen.
Ortgang:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgiebel:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte:	unzulässig
Wandhöhe:	ab bestehendem Gelände max. 6.75 m. (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, das Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden.

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2.3 Typ C

zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (Typ C) = (E+DG)

Dachform:	Sattel- oder Pultdach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung:	22 - 33 Grad
Dachdeckung:	Pfannen- bzw. Blechdeckung, rot-braun-grau
Kniestock:	zulässig bis 1.25 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette, ausnahmsweise bis 1.50 m Höhe, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer od. Anbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschossfassade.
Dachgauben:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche als stehende Giebelgauben od. abgeschleppte Gauben. Die Vorderfläche der Gaube darf 2.00 qm nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen od. sonstige Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zw. den Gauben muss mind. 2.0 m betragen.
Ortgang:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgiebel:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte:	unzulässig
Wandhöhe:	ab bestehendem Gelände max. 5.00 (best. Gelände = Urgelände)
Sockelhöhe:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.
(Ausnahme gem. 11.1 -Abstand Garagen zur Grundstücksgrenze-)

10.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnungsplan)

- 10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen.“ Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.
- 10.2 „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)

- 10.3 „Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.“:
(Heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze)

Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

Gehölze: Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.

- 10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen. (spez. nach Westen Pflanzung von heimischen Laub- u. Obstgehölzen)

11.0 Besondere Festsetzungen:

- 11.1 Stellung der Garagen zur Nachbar- Grundstücksgrenze:
Aufgrund der Hanglage kann auch ein Grenzabstand von exakt 1.50 m gewählt werden, falls der 3.0 m Abstand od. eine Grenzbebauung wg. der Regelung der BayBO nicht möglich ist.

II. Textliche Hinweise

12.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund wird der Bürgersteig mit Granit- od. Betonpflaster befestigt.

Die Grundstückszufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster evtl. Rasengittersteine)

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.

13.0 Abwasserentsorgung

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser kann wie bisher in eigene Grundstücksflächen zur Versickerung eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser kann an den vorh. Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. (Einleitung in „Abwasseranlage Schlott“ mittels privatrechtlicher Vereinbarung möglich)

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA-Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

14.0 Wasserversorgung:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage möglich.
Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.
Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitungen sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.
Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären (mittels Hydranten der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt)

15.0 Stromversorgung /Telekommunikation:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.
Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. (20 KV-Mittelspannungskabel entlang der Kreisstraße, sowie im Bereich der Parzelle 18 ein 0,4 KV Niederspannungskabel)
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 OBAG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

16.0 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.

17.0 Umweltschutz:

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

18.0 Verkehrsplanung :

Die Verkehrsanbindung ist über die best. Gemeindestraße gesichert.

19.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Ortsrandeingrünung gem. Plan.

20.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt als komplette Ausfertigung als Anhang den Unterlagen bei.

21.0 Wertstofffassung:

Die Wertstofffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde gegeben.

22.0 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.

23.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

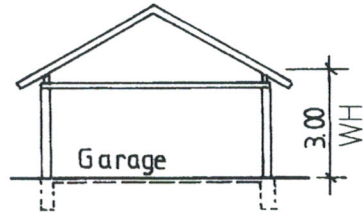
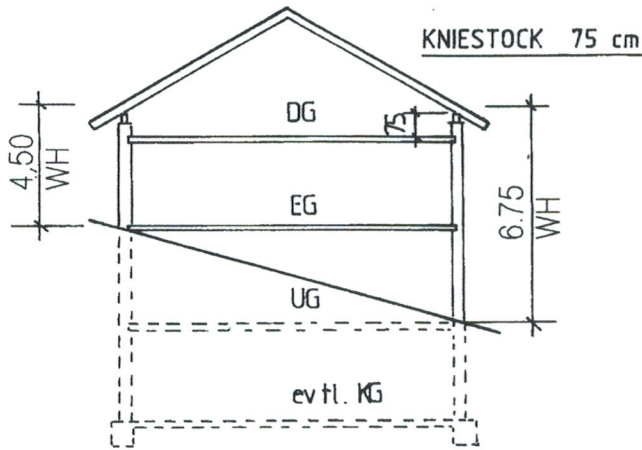
Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.
Möglichkeiten:

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen
- c) ENEC 2002 (Energieeinsparverordnung) ausreizen und evtl. überschreiten (Baukörper nach Süden ausrichten)
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und evtl. für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)

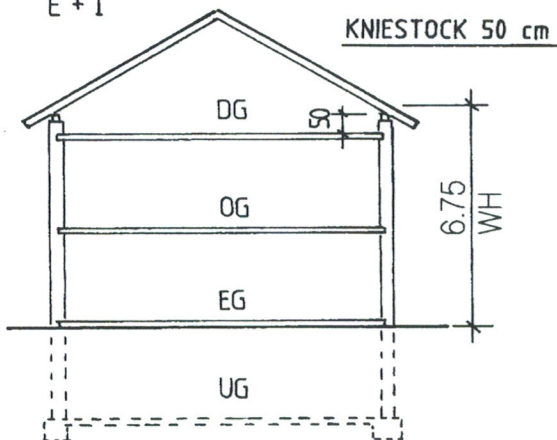
SCHEMA - SCHNITTE

o. Masstab

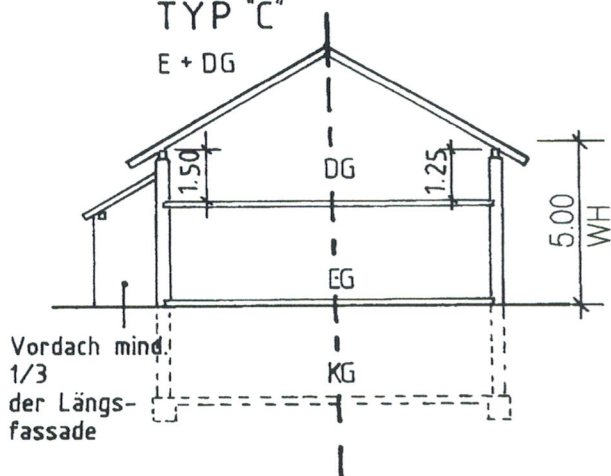
TYP "A"
U+I



TYP "B"
E+I



TYP "C"
E+DG



KNIESTOCK 1.25 m (1.50 m nur mit Vordächern, Anbauten od. Wintergärten bei den Längsseiten über mind. 1/3 der Längsfassade und vom Hauptdach abgesetzt, sowie 1.50 m Kniestockhöhe auch bei umlaufender Holzverschalung der Dachgeschoßfassade.)

III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Dorfgebiet

(§ 5 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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.

Alle vorhandenen Wohn-, Büro- sowie Betriebs- u. Lagergebäude werden wie dargestellt als bestehend so festgesetzt.

Die Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen werden entspr. festgesetzt.

Neu- und Anbauten bzw. Erweiterungen oder Aufstockungen sind gem. Festsetzungen möglich.

1.2.1 zulässig sind für Betriebs- u. Lagergebäude:

Grundflächenzahl:	GRZ= 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ= 0,8
Zahl der Vollgeschosse	max. 2 VG

Wandhöhe (WH) berg- u. talseits max. 7,5 m
(Außenkante Mauer / Oberkante Dachhaut)

(gem. § 17 Bau NVO)

1.2.2 zulässig sind für neue Wohn- u. Bürogebäude:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

GRZ	= 0,4	GFZ	=0,8
Zahl der VG	= max 2 VG	Wandhöhe	gem. 8.2


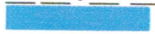
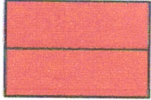
(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.3 Gebäudetypen


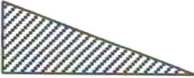
Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoss am Hang und Erdgeschoss	GRZ = 0.4	GFZ = 0.8
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoss und Obergeschoss	GRZ = 0.4	GFZ = 0.8
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoss und Dachgeschoss	GRZ = 0.4	GFZ = 0.8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

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


- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Der First kann senkrecht od. parallel zur straßen-
seitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet
werden.

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

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Sichtdreieck

5. Grünflächen

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

-  private. Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
(§5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Hofweiher

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

7.1



Flächen für die Landwirtschaft

8. 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)

8.1



zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.2



Ausgleichsfläche „Hofweiher“

9. Sonstige Planzeichen

9.1

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt sind



Garagen mit Einfahrt

9.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.3



Grundstücksnummerierung (Parzellennummer)