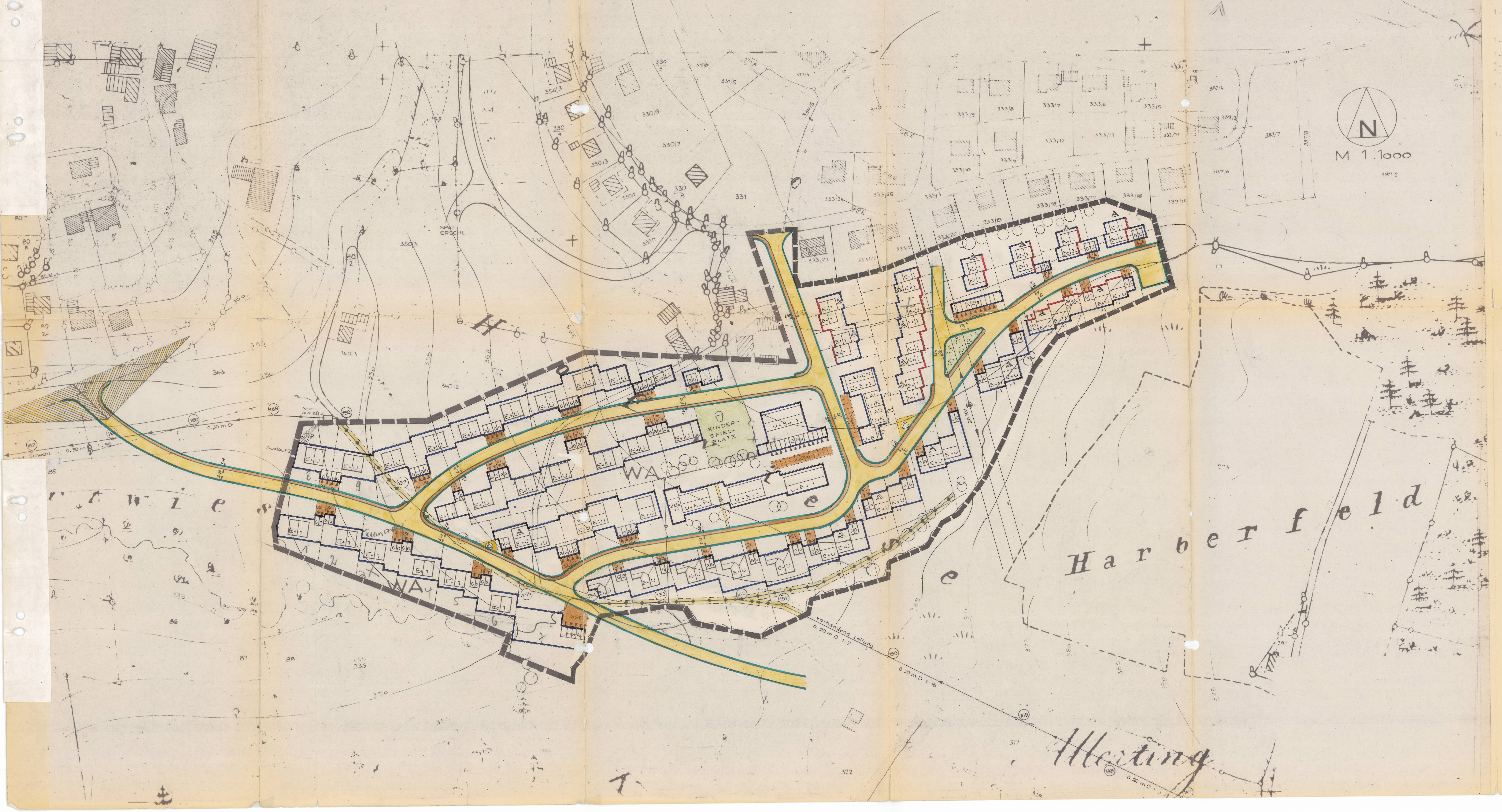
BEBAUUNGSPLAN HOFACKER



WEITERE FESTSETZUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG :

1.1 **Art der baulichen Nutzung :**

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO :**

1.2.1 E — zulässig Erdgeschoß, im WA : GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

1.2.2 E + 1 — zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, im GFZ = 0,8, WA : GRZ = 0,4,

1.2.3 E + U — zulässig Erdgeschoß und talseits ausgebautes Untergeschoß, im WA : GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

1.2.4 E+U+1 — zulässig Erdgeschoß, talseits ausgebautes Untergeschoß und 1. Obergeschoß als Höchstgrenze, im WA : GRZ = 0,4 GFZ = 1,0

1.3 **Bauweise :** offen

1.4 **Mindestgröße der Baugrundstücke :**

1.4.1 Bei Einzelhausgrundstücken = ...600..........m²

1.4.2 Bei Doppelhausgrundstücken = ...300..........m²

1.5 **Firstrichtung :** die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 3.1.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. Art. 107 Abs. 4 BayBO :

1.6 **Gebäude :** Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen entsprechend der Typenübersicht zu diesem Bebauungsplan anzuwenden,

a) bei Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m und mehr bezogen auf die Gebäudetiefen - Hangbauweise mit Erdgeschoß und talseits ausgebautem Untergeschoß bzw. Erdgeschoß, talseits ausgebautem Untergeschoß und 1 Obergeschoß. Die Geschosse (hang- u. talseits) können gegeneinander halbhoch versetzt werden.

b) bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände-Erdgeschoß bzw. Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bzw. Erdgeschoß + 2 Obergeschosse.
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

1.6.10. **Zur planlichen Festsetzung Ziffer 3.1.10.:**

	Dachform	:	Satteldach 15.....° - ..22...°
	Dachdeckung	:	Doppelfalzpfanne, dunkelbraun, od. Well-, asbestzementplatten, dunkel
	Dachgaupen	:	unzulässig
E+U	Kniestock	:	unzulässig
	Sockelhöhe	:	nicht über 0,50 m
	Ortgang.	:	nicht über 0,75 m
	Traufe	:	nicht über 0,75 m
	Traufhöhe	:	talseits nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden

1.6.11 **Zur planlichen Festsetzung Ziffer 3.1.11. :**

	Dachform	:	Satteldach 15° - 22 °
	Dachdeckung	:	Doppelfalzpfanne, dunkelbraun, od. Well-, asbestzementplatten, dunkel
	Dachgaupen	:	unzulässig
E+U+1	Kniestock	:	unzulässig
	Sockelhöhe	:	nicht über 0,50 m
	Ortgang.	:	nicht über 0,75 m
	Traufe	:	nicht über 0,75 m
	Traufhöhe	:	talseits nicht über 9,00 m ab gewachsenem Boden

1.6.12 **Zur planlichen Festsetzung Ziffer 3.1.13.:**

	Dachform	:	Satteldach 15° - 22
	Dachdeckung	:	Ziegel od. Pfannen, dunkelbraun, od. Well-, asbestzementplatten, dunkel
	Kniestock	:	unzulässig
E+1	Sockelhöhe	:	nicht über 0,50 m
	Ortgang.	:	nicht über 0,75 m
	Traufe	:	nicht über 0,75 m
	Traufhöhe	:	nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden

1.6.13 **Zur planlichen Festsetzung Ziffer 3.1.15.:**

	Dachform	:	Flachdach
	Dachdeckung	:	Kiespressdach
E+U	Kniestock	:	unzulässig
FD.	Sockelhöhe	:	nicht über 0,70 m
	OK Gesims	:	hangseitig: nicht über 8,00 m

1.7 **Garagen und Nebengebäude :**

1.7.1. Garagen und Nebengebäude sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt.

Zulässig sind .

a) Flachdach als Kiespreßdach ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe,

b) Pultdach mit nicht mehr als 10° Neigung mit Blech- oder Ziegeleindeckung, waagrechter Traufe und seitlich hochgezogenem Mauerwerk. Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht einsehbar sein.

1.7.10 **Dacheindeckung :**

Material : Alle harten Dacheindeckungsarten
Farbe : .... entsprechend dem Hauptgebäude
Traufhöhe : Talseits nicht über 3,00 m ab gewachsenem Boden

1.7.11 Kellergaragen sind neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen zulässig, sofern die Geländeverhältnisse und die Lage zur Straße dies ermöglichen und keine tieferen Geländeeinschnitte als höchstens 1,50 m entstehen. Garagengeschosse sind unzulässig.

1.8 **Einfriedungen:**

1.8.10 Art : a) Holzlattenzaun mit Holzpfosten straßenseitig,
b) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, straßenseitig mit Hecken hinterpflanzt. Unzulässig sind alle Arten von Rohrstahlrahmen.

1.8.11. Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m.

1.8.12 Farbe: a) Bei Holzzäunen braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz,
b) bei Drahtzäunen grüner oder graphitfarbener Anstrich.

1.8.13. Ausführung : Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe höchstens 0,30 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante.

1.8.14 Pfeiler : Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit, 0,30 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.
Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden, Eingangs- u. Einfahrtstore sind der Zaunart im Material und Konstruktion anzupassen.
Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.
Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichteck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück mindestens jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

1.8.15. Vorgärten : Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2. **Art der baulichen Nutzung :**

2.1. **Wohnbauflächen :**

2.1.1. WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung :**

3.1. **Zahl der Vollgeschosse :**

3.1.10. E+U — Als Höchstgrenze : Erdgeschoß, talseits ausgebautes Untergeschoß
bei WA : GRZ 0,4 GFZ 0,8

3.1.11. U+E+1 — Als Höchstgrenze : Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, talseits ausbaufähiges Untergeschoß
bei WA : GRZ 0,4 GFZ 1,0

3.1.12. E+1 — Als Höchstgrenze : Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
bei WA : GRZ 0,4 GFZ 0,8

3.1.13. FD U+E — zulässig : Erdgeschoß mit talseits ausbaufertigem UG, mit Flachdach
bei MI : GRZ 0,4 GFZ 0,5

4. **Baulinien, Baugrenze :**

4.1 Baulinie (Anbauzwang)

4.2 Baugrenze (Überbauverbot)

5. **Grünflächen**

5.1 Kinderspielplatz

5.2 Öffentl. Grünflächen

6. **Verkehrsflächen :**

6.10. 6.50 — öffentliche Verkehrsfläche : vorhandene Breite: schwarze Zahl geplante Breite: rote Zahl

6.11 Sichtdreiecke : Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab ..1,50. m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6.12. 1.50 — Gehsteige und öffentliche Fußwege: Geplante Breite rote Zahl

6.13. Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (2. BauNVO, § 22, Abs. 2)

6.14 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. **Flächen für Versorgungsanlagen :**

7.1. Umformerstation

7.2 Hochspannungsmast

8. **Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen**

8.1 20 KV — Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. **Sonstige Festsetzungen :**

9.1. ST. — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

9.2. GG — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.3. GGa — Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GST. — Gemeinschaftsstellfläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

10. **Kennzeichnungen und nachrichtliche, Übernahmen :**

10.1. gr — Private Fuß- und Erschließungswege

10.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

10.3. 6.50 — Maßzahl

10.4. Wasserleitung

10.5. Abwasserkanal

11. **Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten :**

11.1. **Festpunkte :**

11.10. . . . .

11.11. Grenzstein

11.12. Flurstücksgrenze

11.2. **Bauwerke :**

11.20. Wohngebäude

11.21. Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

11.3. **Straßen u. Wege :**

11.30. Abgemarkter Weg

11.31. Nichtabgemarkter Weg

11.4. **Gewässer :**

11.40. V. Gr. — Verrohrter Graben

11.5. **Nutzungsarten :**

11.50. ohne Karten-/Acker, Grünland, Hofraum, freier Platz usw. zeichen

12. **Verschiedenes :**

12.1. 336,333/26 Flurstücksnummern

Passau, 30. April 1973

PLANBAU Planungsbüro für Bauwesen
HOCHBAU · INGENIEURBAU · INDUSTRIEBAU
839 PASSAU, GIO... · TEL. (08 51) * 5 21 74

VERBAND BERATENDER INGENIEURE E.V. VBI

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 21.2.74 bis 22.3.1974 in der Gdekanzlei Tiefenbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 21. Febr. 1974 . ortsüblich durch Anschlag an den Gdetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Tiefenbach, den 29. März 1974

Rankl
(Rankl)
1. Bürgermeister

Passau, den ....

....
Unterschrift

Planunterlagen : Stand der Vermessung vom Jahre .... Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

BEBAUUNGSPLAN

Tiefenbach

Gemeinde : Tiefenbach
Landkreis : Passau
Reg. Bezirk : Niederbayern
Maßstab = 1 : 1 000

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 30.4.73 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6.6.73 bis 10.7.73 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 28.5.73 ....ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.

Tiefenbach b. Passau, den 12.7.73

Rankl
(Rankl)
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach b. Passau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.7.73 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

Tiefenbach b. Passau, den 23.8.73

Rankl
(Rankl)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 14.2.1974 Nr. 5.1. Bb 390 ... gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBI. S. 370) genehmigt.

Passau, den 14.2.1974

Landratsamt

gez. Huber, ORR