

B E B A U U N G S P L A N

T I E F E N B A C H


Deckblatt Nr. 7

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

Bayer. Verwaltungsgericht Regensburg Nr. R/ Eing. 16. JULI 1984 Amt: _____
--

VERFAHRENSVERMERKE

Das Deckblatt Nr. ⁷ vom ^{04.04.78} (mit Begründung) hat vom ~~27.04.78~~ bis ~~30.05.78~~ in der ~~Gemeindekanzlei~~ öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch ~~Anschlag an den Gemeindeflecken~~ bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ~~13. Juni 1978~~ dieses Deckblatt gemäß § 10 BBauG und Art. 107, Abs. 4, BAYBO als Satzung beschlossen.

..... Tiefenbach, den ^{16. Juni 1978}  DER BÜRGERMEISTER
Rankl
(Rankl)

Das Deckblatt wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt ~~der Bescheid~~ vom ~~11. 7. 1978~~ Nr. ~~6-0-1 86390~~ zugrunde.

..... Passau den ^{11. 7. 1978} LANDRATSAMT
gez. Huber, ORR

Tel. 0854 / 83536
E. von

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom *27. Juli 1978* bis *29. August 1978* in *der Gemeindekanzlei Tiefenbach* gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am *18. Juli 1978* ortsüblich durch *Ausschlag am dem Gemeindefeld* bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

"Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen."

Tiefenbach, den *30. August 1978*

D. Rankl
.....
(Rankl)

1. Bürgermeister 1. Bürgermeister

Passau, den

.....
Unterschrift

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

WEITERE FESTSETZUNG

1.

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG :

1.1 Art der baulichen Nutzung :

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet WA 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 + 1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, im WA
GRZ = 0,4, GfZ = 0,8

1.2.2 E + U zulässig Erdgeschoß und talwärts ausgebautes
Untergeschoß, im WA : GRZ = 0,4,
GfZ = 0,8

1.3 Bauweise : offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke :

1.4.1 Bei Einzelhausgrundstücken = 600 m²

1.4.2 Bei Doppelhausgrundstücken = 300 m²

1.

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

1.

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

1.6 Gebäude : Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden :

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

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



1.6.10

Zu den planlichen Festsetzungen, Ziffer 2.1

Zulässig 2 Vollgeschosse =

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 15° - 22°

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit,
Wellplatten durchgefärbt in dunk-
len Farben

Kniestock: Unzulässig

Dachgaube: Unzulässig

Traufhöhe: Ab fertigem Gelände max. 4,25 m,
talseits ab fertigem Gelände, das
ist die natürliche, tatsächlich
vorhandene oder von der Kreisver-
waltungsbehörde festgelegte Ge-
ländeoberfläche, max. 6,50 m

Sockelhöhe: Mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

1.6.11

Zu den planlichen Festsetzungen, Ziffer 2.2

Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß u.
1 Obergeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 15° - 22°

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit
Wellplatten durchgefärbt in dunklen
Farben

Kniestock: Unzulässig

Dachgauben: Unzulässig

Traufhöhe: Ab fertigem Gelände, das ist die
natürliche, tatsächlich vorhandene
oder von der Kreisverwaltungsbe-
hörde festgelegte Geländeober-
fläche, max. 6,50 m

Sockelhöhe: Mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

1.6.12 Zu den planlichen Festsetzungen, Ziffer 2.2

Zulässig Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 33°

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit,
Wellplatten durchgefärbt in dunklen
Farben

Kniestock: Zulässig bis 1,00 m bis OK Pfette
Bei Landhaustypen mit außen holzverklei-
deten Dachgeschossen sind auch höhere
Kniestöcke zulässig, wenn sich diese durch
Abschleppung des Daches über seitliche
Anbauten, wie Garagen etc. ergeben.

Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1 m² Vorderflä-
che. Abstand der Dachgaube vom Ortgang
mind. 2,50 m.

Traufhöhe: Ab fertigem Gelände max. 4,25 m

1.7 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzu-
passen.

1.7.1 Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern:

Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Garagen mit
geneigten Dächern Firsthöhe nicht über 2,75 m.
Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch
als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als
Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum aus-
gebildet werden.

Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoß
eingeplant werden.

Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoß werden
außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäu-
den auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Ge-
ländebeziehungen es zulassen und keine tieferen Ein-

schnitte als max. 1,50 m erforderlich sind.
Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

Werden Garagen an der Grenze zusammen gebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform). Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen der Dachflächen über die Garagen ist zulässig, wenn die Nachbargarage nicht ebenfalls an der Grenze errichtet wird. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden.

1.8 Einfriedungen

Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

- 1.8.10 Zaunart: An Straßenseite Holzplatten-, Hanichel oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
- 1.8.11 Zaunhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,00 m 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, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
- 1.8.12 Ausführung: Holzplatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante
Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

1.8.13 Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher als Zaun. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

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

1.9 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Zier- und Schutzpflanzungen zu bepflanzen und zu unterhalten (Baum- oder Strauchgruppen).

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N
F E S T S E T Z U N G E N

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1

E + U

 Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.
Im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

2.2

E + 1

 Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Erdgeschoß und 1 Obergeschoß.
Im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8




Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Im WA: GRZ = 0,4: GFZ = 0,8

Zulässig auch nur Erdgeschoß

Im WA: GRZ = 0,4: GFZ = 0,5



3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
(2. BauNVO, § 22, Abs. 2)
- 3.3  Baugrenze (Überbauverbot)
-  Baulinie (Anbauzwang)


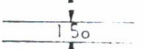

4. BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

entfällt



5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWECE

- 5.1  Hauptverkehrswege
- 5.2  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. VERKEHRSPFLÄCHEN

- 6.1  Straßenverkehrsflächen)
6.1.1  Gehsteige und öffentliche Wege) Mit Angabe der Ausbaubreite
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsfläche



7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- 7.1  Umformerstation
7.2  Hochspannungsmast

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 8.1  Hochspannungsleitung mit Nennspannung
und Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1  Öffentliche Grünfläche
9.2  Kinderspielplatz


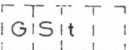

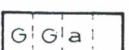
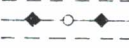

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE
GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT




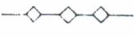
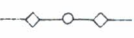
entfällt

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

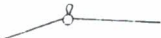




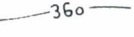

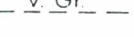
- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur
Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
13.2  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
13.3  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
13.4  Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in
Pfeilrichtung
13.6  Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu bela-
stende Flächen
13.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N
H I N W E I S E

14. KLEINZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 14.2  Öffentliche Fußwege
- 14.3  Sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 14.4  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.5  Hauptabwasserleitung
- 14.6  Abwasserkanal

15. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2  Wohngebäude
- 15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 15.4  Böschung
- 15.5  Abgemarkter Weg
- 15.6  Höhenlinien
- 15.7  Flurstücksnummern
- 15.8  Verrohrter Graben

Passau, den 4. April 1978

ler