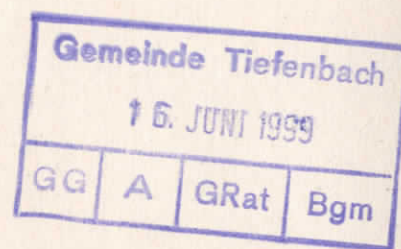


**Bebauungsplan „Waldstraße“  
Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau**



**Aufstellungsort: Waldstraße – Tiefenbach  
Teilflächen aus Fl.Nr. 586 und 586/26,  
Gemarkung Tiefenbach**

**Tiefenbach, den 4. 11.1998  
geändert: 11.3.1999  
*geändert: 17.6.1999***

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Tiefenbach, den 06.08.1998



*U. Schwarzmaier*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister

### 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 17.08.1998 bis 21.08.1998 durchgeführt.

Tiefenbach, den 25.08.1998



*U. Schwarzmaier*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB):

Die öffentliche Auslegung mit Begründung wurde in der Zeit vom 22.12.1998 bis einschließlich 26.01.1999 durchgeführt. Dies wurde am 14.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 19. Mai bis 9. Juni 1999, sowie vom 28. Juni 1999 bis 14. Juli 1999.

Tiefenbach, den 21. März 2000



*U. Schwarzmaier*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. Juli 1999 den Bebauungsplan i.d.Fassung vom 17.06.1999 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 21. März 2000



*U. Schwarzmaier*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 21. März 2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 94113 Tiefenbach, Pilgrimstraße 2, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den 21. März 2000



*U. Schwarzmaier*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister







# I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO)

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Art der baulichen Nutzung:

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

⊙ WA Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

⊙ MI Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zonierung im Mischgebiet:

MI - Zone I  
unzulässig sind Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO)

MI - Zone II  
unzulässig sind  
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)  
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO)  
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 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 Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

bei Errichtung von Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte max 1 Wohnung

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

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

Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Obergeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Dachgeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6

## 2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm

3.2 Bei Doppelhausgrundstücken 300 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 Länge und Breite muß bei allen Bauvorhaben mind. 1,2:1 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 Eingang 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

Holzlattenzaun 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, 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 :	sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1.10 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Betonsockel jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.
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.

Fertigteilvergaragen 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.

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A  
zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A) = U+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis <u>max. 0.75 m</u> von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Haupt- dach ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichts- fläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe	:	bergseits ab fertigem Gelände max. 4.25 m, talseits ab fertigem Gelände, das ist die natür- liche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche, max. 6.50 m.
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ B  
zulässig zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Obergeschoß (Typ B) = E+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad



Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, 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 ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.
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 fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche, max. 6.50 m.
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ C  
zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C) = (E+DG)

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	25 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, 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. Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.
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 fertigem Gelände max. 4.75
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.



Für die Parzellen Nr. 4 und 5 wird folgendes festgesetzt:

In die Kinder-, Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der West-, Nord- und Ostseite sind Fenster mit einer Mindestschallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w$  30-35 dB) einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der Straße abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.

Bei Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß sollte unbedingt bei der Planung ein schalltechnisches Fachbüro eingeschaltet werden, zusätzlich ist auf folgendes zu achten:

- Die Dachhaut ist gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 auszuführen.
- Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gemäß VDI 2719 zu bemessen.
- Hierbei sind die Dämmmaße so zu bemessen, daß die Einhaltung folgender Mittelungspegel für die entsprechenden Innenräume gewährleistet ist:

Schlafräume nachts: 30 dB(A)

Wohnräume tagsüber: 30 dB (A)

#### 9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.  
(Ausnahme gem. 11.2 -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.“:

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

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

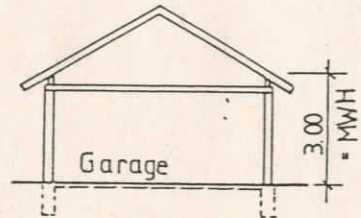
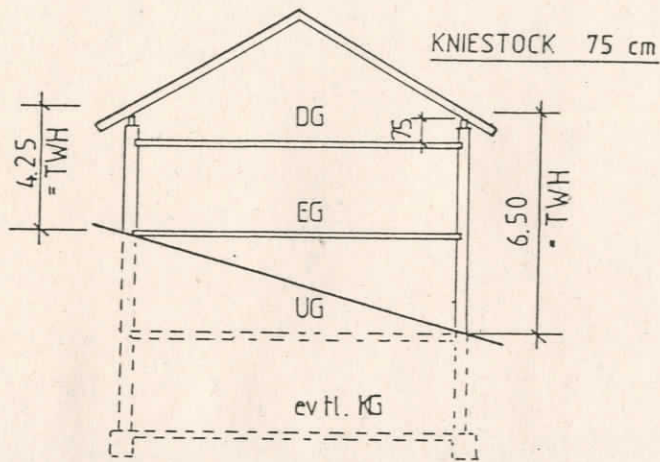
10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

# SCHEMA - SCHNITTE

o. Masstab

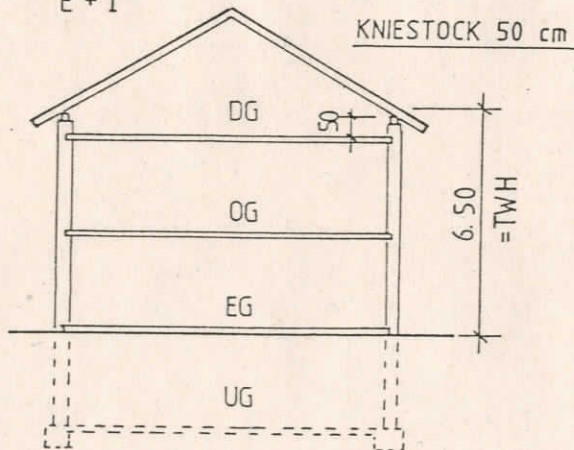
TYP "A"

U+I



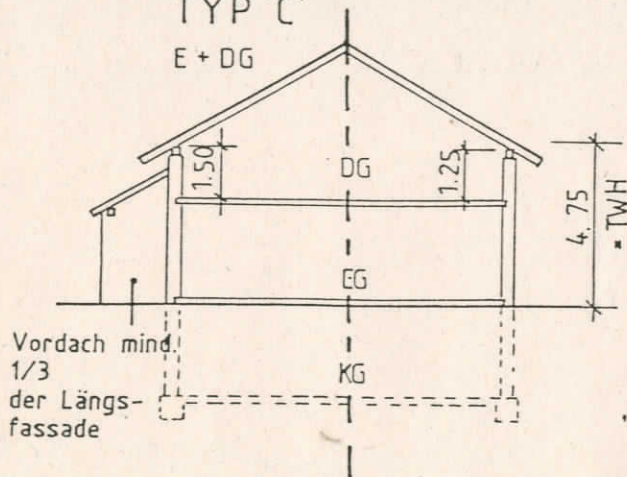
TYP "B"

E+I



TYP "C"

E+DG



KNIESTOCK 1.25 m (1.50 m nur mit Vordächer, Anbauten od. Wintergärten bei den Längsseiten über mind. 1/3 der Längsfassade und vom Hauptdach abgesetzt.)



## II. Textliche Hinweise

### 11.0 Bodenversiegelung/Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahren sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundpflaster od. Granitpflaster, evtl. Rasengittersteine)

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

### 12.0 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal, der bereits durch das Planungsgebiet verläuft.

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

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

### 13.0 Wasserversorgung

Anschluß an gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird bei der Erschließung nachgewiesen. Die Löschwasserbereitstellung wird bei der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgeklärt.

### 14.0 Stromversorgung

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich. Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind bestehende Erdverkabelungen zu beachten. 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 vom Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

### 15.0 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.

### 16.0 Umweltschutz

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

### 17.0 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt durch private Stichstraßen auf die Gemeindeortsstraße "Waldstraße".

### 18.0 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.3.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76 zu beachten.

### 19.0 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) Wärmeverordnung ausreizen und evtl. überschreiten
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und evtl. für Stromnutzung (Photovoltaik)
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung



### 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)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Mischgebiet

(§ 6 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.

zulässig sind:

bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und

bei Errichtung von Doppelhäusern **pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung**





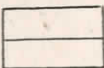
Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

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


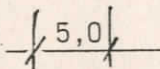


2.1 Typ A	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
U+I		-Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß
		GRZ = 0.3                      GFZ = 0.6
Typ B	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
E+I		-Erdgeschoß und Obergeschoß
		GRZ = 0.3                      GFZ = 0.6
Typ C	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
E+DG		-Erdgeschoß und Dachgeschoß
		GRZ = 0.3                      GFZ = 0.6

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

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

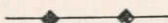

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3  Baulinie
- 3.4  Baugrenze
- 3.5  Der First kann senkrecht od. parallel zur straßen-  
seitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet  
werden.

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

- 4.1  **Straßenverkehrsfläche - privat**
- 4.2  Straßenbreite
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Sichtdreieck

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung



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

-  oberirdische Leitungen (Strom)
-  unterirdische Leitungen  
(Abwasser, Wasser, Strom)  
(in privaten Grundstücken mit  
Leitungsrecht belastet)

### 6. 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)

- 13.1  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 13.2  best. u. zu erhaltende Bäume und Sträucher



## 7. Sonstige Planzeichen

7.1

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

ST

Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt  
sind

GA

Garagen mit Einfahrt

7.2



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

7.3



Abgrenzung der unterschiedlichen  
Nutzung

## Begründung und Erläuterung:

### 1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung durch Ausweisung von 4 Bauparzellen sowie eines kleinen Mischgebietes mit 3 Parzellen auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 586 und 586/26, Gemarkung Tiefenbach. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

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

Die stetige Entwicklung der Gemeinde Tiefenbach erfordert die Bereitstellung von Bauflächen .

### 3. Auswahl des Erschließungsgebietes:

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an der Waldstraße an. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Tiefenbach ist der Bereich bereits seit über 30 Jahren als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Wegen der Nähe zur Kreisstraße wurde in Absprache mit den beteiligten Fachstellen ein „Mischgebiet“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Tiefenbach wird mit DeckblattNr. 18 entsprechend geändert.

### 4. Erschließung:

Die Parzellen werden durch private Stichstraßen an die Waldstraße angebunden. Die Grundstücke werden an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde angeschlossen. Ein Mischwasserkanal verläuft bereits durch das Plangebiet. Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Anlage der Gemeinde.

### 5. Aussetzungsregelung nach § 246 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde nimmt die Aussetzungsregelung nach § 246 Abs. 6 BauGB in Anspruch. Den Belangen des Naturschutzes wird dadurch Rechnung getragen, daß die Bauparzellen entsprechend dem Pflanzungsgebot ordentlich durchgrünt werden, es handelt sich zum Teil um Baulücken, die bereits von Bäumen und Sträuchern umgeben sind. Außerdem wird durch den Grundstückseigentümer Silbereisen vom neuangelegten Weiher im Nordwesten entlang der Kreisstraße ein Planzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt.