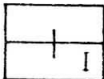


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4, Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO

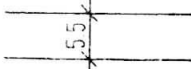
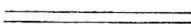
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: (EG + DG) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Kniestock, (EG + UG) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß.
- 2.2 0.4 Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 2.3 0.8 Geschoßflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

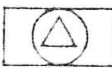
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 0 offene Bauweise
- 3.2  Baugrenzen
- 3.3  Begrenzung für anbaufreie Zone

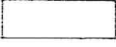
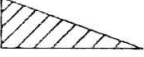
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Maßangabe für die Ausbaubreite
- 4.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

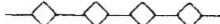
5. Flächen für Versorgungseinrichtungen

- 5.1  Umformerstation

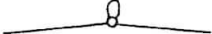
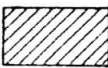
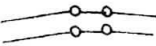
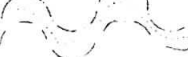
6. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen |
| 6.2 |  | Garagen mit Angabe der Einfahrt |
| 6.3 |  | öffentliche Grünfläche |
| 6.4 |  | private Grünfläche |
| 6.5 |  | Sichtdreiecke |
| 6.6 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes |

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen) |
| 7.2 |  | Starkstromleitung als Erdkabel |

8. Kartenzeichen auf bayerischen Flurkarten

- | | | |
|-----|---|--|
| 8.1 |  | Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen |
| 8.2 |  | Wohngebäude bestehend |
| 8.3 |  | Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend) |
| 8.4 |  | abgemarkter Weg |
| 8.5 |  | Höhenlinien |
| 8.6 | 12/4 | Flurstücksnummern |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Festsetzungen nach § 9 BBauG

- | | |
|-----|--|
| 9.1 | Bauweise: offen |
| 9.2 | Grundstücksgröße: mind. 500 m ² |

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1 Hauptgebäude:

10.1.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen Ziffer 2.1.
Die Gemeinde kann von der Firstrichtung Ausnahmen erteilen.

10.1.2 zu 2.1

Nachfolgende Gebäudetypen sind anzuwenden:

- a) bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Keller-
geschoß darf nicht sichtbar werden)

zu a)

Dachform:	Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK. First ist möglich.
Dachneigung:	25° - 35°.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Falzziegel
Kniestock:	unzulässig, nur konstruktiv einschl. Pfette bis 0.40 m.
Dachgauben:	unzulässig,
Ortgang:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe:	Überstand mind. 0.50 m
Wandhöhe:	max. 6.0 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche.
Sockelhöhe:	max. 0.50 m ab fertigem Gelände

zu b) Dachform:

Dachform:	Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK. First ist möglich.
Dachneigung:	25° - 35°.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Falzziegel
Kniestock:	zulässig bis 1.00 m bis OK Pfette. Bei Landhaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke bis 1.50 m möglich.
Ortgang:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe:	Überstand mind. 0.50 m
Wandhöhe:	max. 6.00 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche.
Sockelhöhe:	max. 1.50 m ab fertigem Gelände.
Dachgauben:	zulässig, als stehende oder abgeschleppte Gauben, Vorderfläche nicht größer als 1.50 m ² . Abstand vom Ortgang mind. 2.5 m. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dach-

terrassen oder sonst. Ausschnitte in den Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2.00 m betragen.

10.2 Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig. Vor den Garagen ist in jedem Fall eine Stellplatzlänge von 5.00 m einzuhalten, auch wenn die Baugrenze einen geringeren Abstand zum Straßen- bzw. Bürgersteinrand hin aufweist. 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 eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1.00 m entstehen. Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen. Fertigteilgaragen sind mit einem hölzernen Satteldach zu planen mit Giebelstellung zur Grenze.

10.3 Einfriedungen:

Art: An Straßenseite: Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

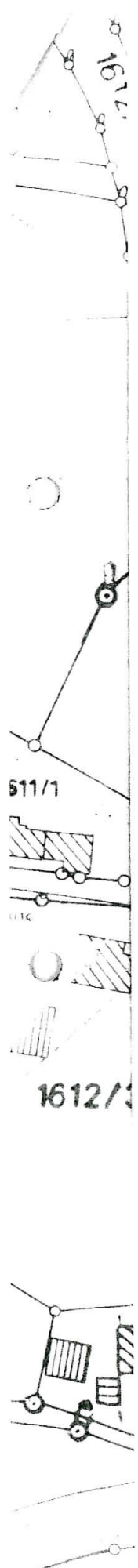
Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m.

Ausführung: Holzlatten- oder Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Sockelhöhe max. 0.15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und -toren sind zulässig in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Sichtbeton.

Maschendrahtzaun: Maschendraht verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder I-Eisenprofilen.

Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Stützmauern: sind unzulässig. Zur event. Geländeabstützung ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig mit einem max. 1.0 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Sollten Stützmauern innerhalb des Grundstücks (nicht an der Grenze) zur Abstützung des natürlichen Geländes (Urgelände) notwendig sein, gilt folgendes:

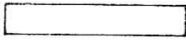


Stützmauern sollen aus Naturstein als Trockenmauern ohne Mörtel errichtet werden. Stützmauern aus Beton müssen in jedem Fall mit hängend wachsenden Sedum-Arten begrünt werden.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune und Hecken bzw. Anpflanzungen bis 0.80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck).

- 10.4 Abwässer und Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern oder Zufahrten) dürfen nicht auf den öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden.
- 10.5 Im Bereich von elektrischen Erdkabeln ist die Pflanzung von Sträuchern zu vermeiden. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2.50 m beiderseits von Erdkabel-Trassen einzuhalten.
- 10.6 Schallschutz:
Entlang der St 2323 sind auf den Parzellen 4 - 8 an den Straßenseiten der Wohnhäuser Lärmschutzfenster als passiver Lärmschutz einzubauen. Die Lärmschutzfenster müssen den notwendigen Anforderungen entsprechen.
- 10.7 Stellplätze:
Pro Wohnung sind auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze zu errichten.

11. GRÜNORDNUNG

- 11.1  öffentliche Grünfläche
- 11.2  private Grünfläche
- 11.3  zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 11.4  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 11.5  geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw)

11.4.1 Neupflanzungen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorgabe unter Berücksichtigung AGBGB Art. 47-53 zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4.50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

11.4.2 Aufzuforstende Fläche:

Die neu aufzuforstende Fläche ist als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG zu bepflanzen. Die Aufforstung erfolgt im Einvernehmen mit dem Forstamt Passau. Entlang der westlichen Begrenzung ist ein Streifen von 15 m Breite mittels Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung als Grenzabstand zur geplanten Bebauung zu schaffen.

11.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in öffentl. Grünflächen

Großbäume:

Hochstämme, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Unterpflanzung aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:

Cornus alba	- Hartriegel
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix aurita	- Ohrweide
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadengehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen, sowie Thuja (in allen Arten) - Lebensbaum
Chamaecyparis (") - Scheinzypresse

11.4.4 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

Hecken - Einfriedungen:

Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:

Acer campestra	- Feldahorn
Fagus sylvatica	- Buche
Carpinus betulus	- Hainbuche

Auch freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Gesamtpflanzung der Einzelparzellen:

Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen z.B.:

Fagus sylvatica purpurea	- Blutbuche
Picea pungens glauca	- Blaufichte

und besonders eingefärbte bzw. fremd wirkende Wacholder und Zypressen mit einer Endhöhe über 2.00 m.

Der Anteil von Koniferen darf je Einzelparzelle höchstens 20 % der Gesamtpflanzung betragen.

Einzelbäume, Hausbäume:

In jedem Einzelwohnhausgrundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume sollen im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken.

Artenauswahl:

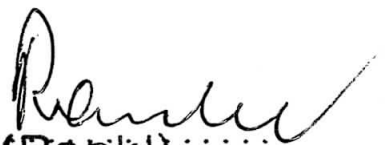
Obstbäume	- Halb- oder Hochstamm
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Esche	- Fraxinus excelsior
Linde	- Tilia cordata
Eiche	- Quercus robur
Birke	- Betulus verrucosa

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 16.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Tiefenbach, 13.02.91.

GEMEINDE TIEFENBACH


.....
(Rankl)
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.11.90 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 06.12.90 bis 11.01.91 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.11.90 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefeld und Veröffentlichung im Gemeindeblatt bekanntgemacht.

Tiefenbach, 13.02.91.

GEMEINDE TIEFENBACH


.....
(Rankl)
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.01.91 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, 13.02.91.

GEMEINDE TIEFENBACH


.....
(Rankl)
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.02.1991 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Tiefenbach, den 13.02.1991.



Gemeinde Tiefenbach
Rankl
(Rankl)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.05.91 Nr. 642-B.P. gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Passau, den 08.05.91 Landratsamt Passau

gez. Kellermann
.....

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 15. Mai 1991 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Die Erteilung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln Tiefenbach, Kirchberg und Haselbach sowie durch Abdruck im Nachrichtenblatt der Gemeinde Tiefenbach.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Tiefenbach, 15. Mai 1991

GEMEINDE TIEFENBACH



Rankl
.....
1. Bürgermeister
(Rankl)
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN KIRCHBERG - WIEDERLEITEN GEMEINDE TIEFENBACH

Bebauungsplan / gea. 29. 01. 91
v. 14. 11. 90

ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WALDSCHMIDTSTR. 52
8700 P. A I S S A U

