



**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

**0.1 Planzeichen als Festsetzungen**

- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Kr PA 1
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Neue Wohnstraße
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentlicher Fuß- und Radweg / Bürgersteig
  - Öffentliche Pflasterfläche
  - Öffentliche Bushaltestelle
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Niederspannungskabel
  - Mittelspannungskabel
- 9. Grünflächen**
- Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
  - Bestehende und zu erhaltende Bepflanzung
  - Ergänzungspflanzung (Neue Grünzüge)
  - Grünfläche am Wendehammer der neuen Wohnstraße
  - Private Grünfläche
  - Entfallende Bepflanzung
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Neue Einzelbäume
  - Neue Baum- und Strauchgruppen
  - Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

**15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

- Stellplätze / Garagenzufahrten
  - Garagen mit eingezeichneter Zufahrt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Beispiel Satteldach: Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse. Firstrichtung als Vorschlag.
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bestehende Gebäude
  - Entfallene Gebäude
  - Höhenlinien
  - Flurstücksnummern
  - Neue Parzellen-Nummern
  - Sichtdreieck

**15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

- Stellplätze / Garagenzufahrten
  - Garagen mit eingezeichneter Zufahrt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Beispiel Satteldach: Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse. Firstrichtung als Vorschlag.
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bestehende Gebäude
  - Entfallene Gebäude
  - Höhenlinien
  - Flurstücksnummern
  - Neue Parzellen-Nummern
  - Sichtdreieck

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- MI 1 : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - Zone 1  
Zulässig sind nur folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2: Nr. 2 = Geschäfts- und Bürogebäude Nr. 3 = Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Nr. 4 = sonstige Gewerbebetriebe
- MI 2 : Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - Zone 2  
Zulässig sind nur folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2: Nr. 1 = Wohngebäude Nr. 2 = Geschäfts- und Bürogebäude Die Nutzung in Zone 2 ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Betrieb (TBG) auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 387/2, Gemarkung Tiefenbach, endgültig aufgegeben und die Auffüllung des Kiesabbaugesbietes südlich des Baugebiets abgeschlossen ist.
- GRZ : im MI 1 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,6 im MI 2 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35
- GFZ : im MI 1: max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,0 im MI 2: max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,7 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
- Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.
- Vollgeschosse : II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Wandhöhe : Im MI 1: Maximal zulässig bis 8,00 m. Im MI 2: Maximal zulässig bis 6,60 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.
- Dachform : Satteldach 10° - 30° Walmdach 10° - 25° Pultdach 10° - 20° Pultdach versetzt 10° - 25° Firstrichtungen sind frei wählbar, jedoch muss der First in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Flachdächer sind über max. 30% der Gebäudegrundfläche zulässig.
- Dachgauben : Dachgauben sind nur zulässig bei Dachflächen deren mittlere Wandhöhe traufseitig max. 4,80 m beträgt. Dabei sind zulässig 2 Dachgauben pro Dachseite ab 28° Hauptdachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,80 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von je 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortsgang 2,50 m und untereinander 1,80 m.
- Dachdeckung : Ziegel naturrot, Dachbepflanzung, Blechdachdeckung. Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen.

**0.2 Gebäude**

- Wandhöhe : Im MI 1: Maximal zulässig bis 8,00 m. Im MI 2: Maximal zulässig bis 6,60 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.
- Dachform : Satteldach 10° - 30° Walmdach 10° - 25° Pultdach 10° - 20° Pultdach versetzt 10° - 25° Firstrichtungen sind frei wählbar, jedoch muss der First in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Flachdächer sind über max. 30% der Gebäudegrundfläche zulässig.
- Dachgauben : Dachgauben sind nur zulässig bei Dachflächen deren mittlere Wandhöhe traufseitig max. 4,80 m beträgt. Dabei sind zulässig 2 Dachgauben pro Dachseite ab 28° Hauptdachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,80 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von je 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortsgang 2,50 m und untereinander 1,80 m.
- Dachdeckung : Ziegel naturrot, Dachbepflanzung, Blechdachdeckung. Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen.

**0.3 Garagen und Nebengebäude**

- Grenzgaragen : Grenzgaragen sind abweichend von der BayBO Art. 7 Abs. 4 auch als grenznähe Garagen in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m. Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen welche sich durch die natürliche Geländeneigung ergeben, zulässig.
- Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhen- gleich auszuführen.
- Stauraum vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- Garagenstandort : Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Ansonsten können die Garagenstandorte innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

**0.4 Einfriedungen**

- Zum Straßenraum : Zulässig sind senkrechte Holzlaten oder Metallstäbe in schlichter Ausführung. Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Zaunhöhe max. 1,50 m.
- Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig. Granitsteher aus einem Stück bis 18 x 18 cm sind zulässig.
- Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

**0.5 Geländeverhältnisse / Topografie**

- Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. feizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartungspflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

**0.6 Festsetzungen Grünordnung / Ökologie**

- 0.6.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszüge**  
Die Bodenverriegelung muss auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesbelag und dgl. mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau. Stellplatzzufahrten im MI 1 dürfen asphaltiert werden, die Stellplätze sind jedoch versickerungsfähig wie o.g. auszubilden.
- 0.6.2 Schutz des Oberbodens**  
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzuzusen.
- 0.6.3 Sicherstellung des Pflanzraumes**  
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
- 0.6.4 Unbebaute Grundstücke**  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfund sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
- 0.6.5 Nicht überbaute private Grundstücksflächen**  
Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute bzw. befestigter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsertelstellung der Gebäude zu erfolgen.
- 0.6.6 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen**  
Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen. (Standort siehe Plan)  
1. Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
2. Quercus robur - Stieleiche  
3. Acer platanoides - Spitzahorn  
4. Carpinus betulus - Hainbuche  
5. Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
6. Acer campestre "Elisrijk" - Feldahorn  
7. Crataegus l.A. - Weißdorn  
Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V, m.B., m.B., STU 14/16. Die Verkehrsgrünflächen sind mit Weidenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.  
Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.  
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

**0.6.7 Pflanzungen im Bereich der privaten Grünzüge**

- (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)  
Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Obstbäume, Laubbäume und Sträucher.  
**Sträucher:**  
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m<sup>2</sup> in Gruppen zu 3-7 Stück, je nach Art.  
Pflanzqualifikation: 2 x v., 30 - 80 cm, je nach Art.

**Bäume:**

- Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.  
Pflanzdichte: Die Lage und Anzahl der Laub- und Obstbäume ist in etwa der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu entnehmen.  
Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.  
Die Bepflanzung der privaten Grünzüge hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

**0.6.8 Freiflächengestaltungspläne**

- Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen und die Gestaltung der Außenanlagen ist die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen für die jeweiligen Bauvorhaben erforderlich. Diese Freiflächengestaltungspläne sind mit den Bauanträgen einzureichen.
- 0.7 Entwässerung von Bauflächen**  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- grund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungslagen (größerer Hochwasserschutz für die Baulichen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden und Rohrleitungen, etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung rechtzeitig abzustimmen. Gegen Hang-Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

**0.8 Schallschutzmaßnahmen**

- 0.8.1 Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden**  
Für die Belüchtungen sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungs- meldern) eingebaut werden.  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für diese Parzellen folgendes festgelegt:  
"Die Außenbauteile von Wohngebäudeausbauten oder ähnlichen selbständigen Gebäudlichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> von mind. 40 dB erreichen.  
Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (je-weils Ausgabe November 1989) zu beachten."

**0.9 Hinweise - Allgemein**

- 0.9.1 Grundwasser**  
Die Grundwassererkenntnisse sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Falls die Ermittlung der Grundwassererkenntnisse ergibt, dass mit den Bauwerken evtl. ortho- und teilweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; sind dagegen bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.  
Evtl. erforderliche Grundwasserarbeiten bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.  
Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.  
Folgende Maßnahmen bzgl. der Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:  
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.  
- Dezentrale Regenwasserückhaltung auf privaten Grundstücken.  
- Maßnahmen zur Wasserückhaltung in öffentlichen Grünflächen.  
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.  
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.
- 0.9.2 Denkmalschutz**  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfund sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
- 0.9.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**  
Die frühzeitige Regenwasserückhaltung auf privaten Grundstücken.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

**0.9.4 Land-Forstwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke**

- Einige Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Gerüche-, Staub-, oder Lärmbeeinträchtigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.  
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.  
Unbeachtlich werden demnach:  
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen.  
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach § 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschädte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**0.9 Hinweise - Ökologie**

- 0.10.1 Wasserversorgung**  
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.  
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserarmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.  
Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.
- 0.10.2 Architektur/Energieeinsparungsmaßnahmen**  
- Das AV-Verhältnis (Verhältnis von Fläche zu Kubatur) soll möglichst groß sein.  
- D.h. je kleiner die Kubatur des Gebäudes ist, um so größer ist der Energieeinsparungseffekt.  
- Die Anordnung und Zonierung von Räumen und Fenstern sollte energetisch optimiert nach dem Sonnenstand geplant werden.  
- Um die Dichtigkeit des Gebäudes zu gewährleisten, wird ein "Blower-Door-Test" empfohlen.  
- Erker, Gebäudeeinschnitte und Dachgauben sollten aus Energieeinsparungsgründen vermieden werden.  
- Falls Balkone zur Ausrichtung kommen, sollen diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken, thermisch getrennt angebracht werden.  
- Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass).  
- Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonneneinstrahlung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerativer Energien, etc. sollen genutzt werden.  
- Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.  
- Für die Belüchtungen sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungs- meldern) eingebaut werden.
- 0.10.3 Architektur/Gestaltung und Materialien**  
- Nach Möglichkeit sollen regionale Materialien (Holz, Ziegel) verwendet werden.  
- Es ist darauf zu achten dass die am Bau verwendeten Materialien rohstoff- und ressourcenschonend hergestellt wurden.  
- Die Gebäude- und Gartengestaltung soll sich an traditionellen, historischen Bauformen und Materialien in zeitgemäßer Formensprache orientieren.

**0.11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

- Die Bedarfsläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 2.236 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich wird ein neuer Grünzug als Erweiterung und Vernetzung der bestehenden Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 2.869 m<sup>2</sup> geschaffen.  
Die Grundstücksaufwertung hat wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

**0.9 Hinweise - Allgemein**

- 0.9.1 Grundwasser**  
Die Grundwassererkenntnisse sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Falls die Ermittlung der Grundwassererkenntnisse ergibt, dass mit den Bauwerken evtl. ortho- und teilweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; sind dagegen bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.  
Evtl. erforderliche Grundwasserarbeiten bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.  
Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.  
Folgende Maßnahmen bzgl. der Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:  
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.  
- Dezentrale Regenwasserückhaltung auf privaten Grundstücken.  
- Maßnahmen zur Wasserückhaltung in öffentlichen Grünflächen.  
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.  
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.
- 0.9.2 Denkmalschutz**  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfund sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
- 0.9.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**  
Die frühzeitige Regenwasserückhaltung auf privaten Grundstücken.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

**0.9 Hinweise - Ökologie**

- 0.10.1 Wasserversorgung**  
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.  
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserarmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.  
Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.
- 0.10.2 Architektur/Energieeinsparungsmaßnahmen**  
- Das AV-Verhältnis (Verhältnis von Fläche zu Kubatur) soll möglichst groß sein.  
- D.h. je kleiner die Kubatur des Gebäudes ist, um so größer ist der Energieeinsparungseffekt.  
- Die Anordnung und Zonierung von Räumen und Fenstern sollte energetisch optimiert nach dem Sonnenstand geplant werden.  
- Um die Dichtigkeit des Gebäudes zu gewährleisten, wird ein "Blower-Door-Test" empfohlen.  
- Erker, Gebäudeeinschnitte und Dachgauben sollten aus Energieeinsparungsgründen vermieden werden.  
- Falls Balkone zur Ausrichtung kommen, sollen diese, zur Vermeidung von Wärmebrücken, thermisch getrennt angebracht werden.  
- Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass).  
- Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonneneinstrahlung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerativer Energien, etc. sollen genutzt werden.  
- Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.  
- Für die Belüchtungen sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungs- meldern) eingebaut werden.
- 0.10.3 Architektur/Gestaltung und Materialien**  
- Nach Möglichkeit sollen regionale Materialien (Holz, Ziegel) verwendet werden.  
- Es ist darauf zu achten dass die am Bau verwendeten Materialien rohstoff- und ressourcenschonend hergestellt wurden.  
- Die Gebäude- und Gartengestaltung soll sich an traditionellen, historischen Bauformen und Materialien in zeitgemäßer Formensprache orientieren.

**0.11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

- Die Bedarfsläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 2.236 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich wird ein neuer Grünzug als Erweiterung und Vernetzung der bestehenden Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 2.869 m<sup>2</sup> geschaffen.  
Die Grundstücksaufwertung hat wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990.

**a. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Kieswerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

**c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

**d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

**e. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

**f. Satzung**  
Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

**5. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... durch ..... bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Ehemaliges Kieswerk" in Kraft.  
Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Tiefenbach, Baum, zu den üblichen Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.  
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.  
Unbeachtlich werden demnach:  
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen.  
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach § 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschädte eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Tiefenbach, den ..... Der Bürgermeister

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**"EHMALIGES KIESWERK"**

Übersichtsplan M 1 : 5000

GEMEINDE	:	TIEFENBACH
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN
BESTANDSAUFNAHME	:	11/2005
DATUM ENTWURF	:	08.02.2006
INDELUNG ZUR OFFENTL.AUSL.	:	05.05.2006
DATUM ENDAUFSERTIGUNG	:	20.07.2006
planung:	:	architekturbüro fe B   + p a r t n e r kussenerstraße 28   94051 haidberg tel. 08586 / 2055-56   fax 08586 / 2057
<b>PLANUNTERLAGEN</b>		
DIGITALE FLURKARTE AUS DER GD-ROM DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU VOM MAI 2002 HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN VOM INGENIEURBÜRO RICHTER-INGENIEURIN ERMITTELT UND PER E-MAIL AN DAS ARCHITEKTURBÜRO ÜBERREICHT. FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNEMMEN, PLANUNGEN, GEBEHNHEITEN UND ANFRAGEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSSTABNAHME NICHT GEEIGNET.		