

# Bebauungsplan L o h s i e d l u n g

Gemeinde Tiefenbach - Ortsteil Haselbach  
Landkreis Passau

Weitere Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 - 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 E	I	zulässig Erdgeschoß im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,5;
2.2 E + 1	II	zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,7;
2.3 E + UG	II	zulässig Erdgeschoß + Untergeschoß, im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,7.

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 ○ offene Bauweise

3.2                      Baugrenze

## 4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

4.1  Gemeindezentrum

4.2  Kirche

4.3  Kindergarten


4.4  Feuerwehr

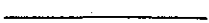
## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

5.1                      Hauptverkehrswege

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN


6.1                      Straßenverkehrsflächen } mit Angabe  
der Anbau-

6.2  öffentliche Parkflächen

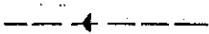
6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4 H Bushaltestelle

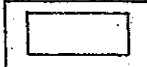
## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN


7.1  Umformerstation


## 8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN

8.1  Hochspannungsleitung mit Nennspannung

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  Kinderspielplatz

9.3  zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)

entfällt

## 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 ST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen


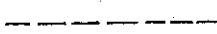
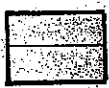

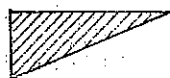
13.2 GST Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

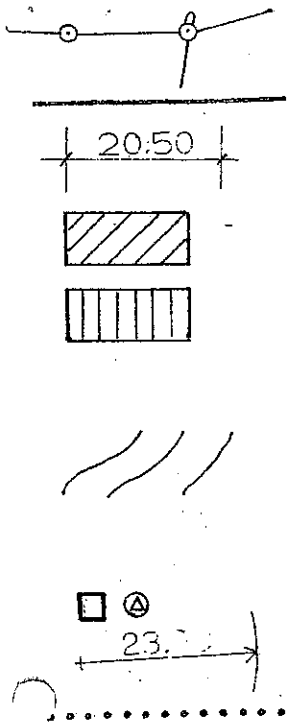
13.3 G a Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.4 G G a Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.5  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

13.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- 13.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 13.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 13.9  Geplante Grundstücksgrenzen (Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung)
- 13.10  Firstrichtung
- 13.11  Flachdach
- 13.12  Sichtdreieck



- Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzstein
- Begrenzungslinie der Stellplatzflächen
- Polygonpunkt
- Maßangabe
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)
- Straßenbezeichnung
- Flurgrundstücksnummern
- Höhenlinien
- Private Kinderspielplätze
- Hinweis auf Flächenausweisungen bei Erweiterung
- Trafostation geplant
- Angabe der Radien
- 20 KV Erdkabel, geplant
- Grundstücksnumerierung

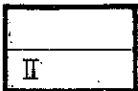
2.2 GEGENSTÄNDLICH DER BAULICHE ANLAGE

Einzelhäusern  
0.21 zu 2.1, 2.2,  
2.3

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
- b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß.  
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.
- c) Außerdem Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

zu a) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.



- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° - 33°
- Kniestock: unzulässig
- Dachgauben: unzulässig
- Traufhöhe: bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m, talseits ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene 0. von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche max. 6,50 m.
- Sockelhöhe: mind. 0,30 m

zu b) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung:  $28^{\circ} - 33^{\circ}$   
 Kniestock: unzulässig  
 Dachgaupen: unzulässig  
 Traufhöhe: ab fertigem Gelände,  
 das ist die natürliche, tat-  
 sächlich vorhandene O.  
 von der Kreisverwaltungsbe-  
 hörde festgelegte Gelände-  
 oberfläche max. 6,50 m  
 Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem  
 Gelände

zu c) Zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachge-  
 schoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar  
 werden)

Dachform: Satteldach;  
 Dachneigung:  $28^{\circ} - 35^{\circ}$   
 Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m  
 Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung  
 $33^{\circ}$  mit höchstens 1 qm Vorder-  
 fläche. Abstand der Dachgaupe  
 vom Ortgang mind. 2,5 m.  
 Traufhöhe: Talseits ab gewachsenem Boden  
max. 4,5 m

## GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

zu 13.1 + 13.1.3 Garagen und Nebengebäude sind so anzuordnen, daß  
 sie dem Gelände entsprechend (wie Pos. 0.21 zu  
 2.1) als Tiefgarage mit begehbaren Terrasse oder  
 als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum  
 ausgebildet werden können.

Sofern die Geländegegebenheiten es zulassen und  
 keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erfor-  
 derlich sind, werden außer dem im Bebauungsplan  
 ausgewiesenen Garagengebäude auch Kellergaragen  
 zugelassen.

Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das  
 Gelände im Geländequerschnitt darzustellen.

Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung  
 dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an  
 der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen,  
 daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.  
 Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung  
 eines überdachten Freisitzes ist zulässig.  
 Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden.

Zulässig sind auch:

- a) Flachdach: als Kiespreßdach, ohne Dachüber-  
 stand mit allseits waagrecht Traufe.
- b) Pulldach: nicht über  $5^{\circ}$  Neigung mit Blechdach  
 oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger waag-  
 rechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen).  
 Die Nachinnenseite darf vom Straßenraum aus  
 nicht gesehen werden.

#### 0.4 DACHEINDECKUNG

0.41 zu 2.1 +  
13.1.3

- a) Material: Alle harten Dacheindeckungsarten, ausgenommen Bleche aller Art bei Hauptgebäudedachflächen.
- b) Farben: Dunkelbraun, anthrazit

#### 0.5 EINFRIEDUNGEN

Zaunarten: zulässig sind

- a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.

Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

- b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: max. 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

**Pfeiler:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit, 0,40 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- und Einfahrtstore sind der Zaunart im Material und in der 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.

Eine Heckenbepflanzung nach 0,5 (Einfriedungen) ist in diesen Bereichen unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

"Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller):

Kniestock : unzulässig  
Zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 50 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.

Dachgaupen: Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgaupen erst zulässig ab 28 Grad Dachneigung.  
Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand.  
Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig.  
Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.  
Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 qm.

Bei Gebäuden mit E + DG:

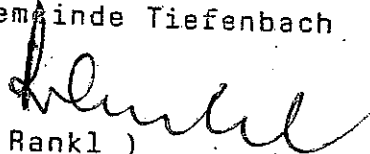
Kniestock: zulässig bis 1,0 m bis OK Pfette.  
bei Landhaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke bis 1,5 m möglich.

Dachgaupen: zulässig ab 28 Grad Dachneigung.  
Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand.  
Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig.  
Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.  
Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 qm."

Begründung:

Im Bebauungsplan Haselbach - Lohsiedlung, rechtsverbindlich seit dem 04. April 1974, ist festgesetzt, daß bei den Gebäudetypen mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller) Kniestock und Dachgaupen unzulässig sind.  
Aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit und der Baulandsituation besteht immer mehr das Bedürfnis und die Notwendigkeit, Wohnungen und Appartements in den Dachgeschoßen neuer Wohnhäuser unterzubringen bzw. zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschoßen bestehender Wohnhäuser zu schaffen.  
Nach § 1 Abs. 1 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes soll bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.  
Der Gemeinderat Tiefenbach hat deshalb in seiner Sitzung am 08.10.1992 beschlossen, bei den Wohnhaustypen EG + UG bzw. bei E + 1 (ohne sichtbarem Keller) einen konstruktiven Dachfuß und den Einbau von Dachgaupen zuzulassen. Beim Haustyp E + DG wurden die textlichen Festsetzungen den neueren Bebauungsplänen angepaßt.  
Tiefenbach, den 02. Dezember 1992

Gemeinde Tiefenbach

  
( Rankl )  
1. Bürgermeister

Änderung mit Deckblatt Nr. 44