

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

0.1 Planzeichen als Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Platzfläche, gepflastert
- Bestehende Verbindungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentlicher Fuß- und Radweg / Bürgersteig

7. Flächen für Abwasserbeseitigung



Regenwasserrückhaltebecken

9. Grünflächen

- Privater Grünzug
- Private Hausgärten
- Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
- Öffentlicher Grünzug
- Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (= Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- Neue Einzelbäume
- Neue Baum- und Strauchgruppen

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Stellplätze / Garagenzufahrten / Gemeinschaftsstellplätze
- Garagen mit einzeichneter Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Geh-, Fahr- und Leistungsrecht und Überbauungsrecht für Regenwasserrückhaltebereich

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Gebäude mit einzeichneter, vorgeschlagener Firstrichtung und eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse.
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante neue Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- 20-KV-Stromkabel, unterirdisch
- Entfallene Gebäude
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien
- Flurstücksnummern
- Neue Parzellen-Nummern
- Sichtdreieck

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 Kreisstraßen ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI : Mischgebiet nach § 6 BauNVO § 6, Abs. 2 Nr. 7 + 8 ("Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2") sowie die Ausnahme nach § 6, Abs. 3 sind nicht zugelassen. (Nach § 1, Abs.5 + Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl = 0,35
- GFZ : max. zulässige Geschossflächenzahl bei Parz. 1 = 1,1 max. zulässige Geschossflächenzahl bei Parz. 2 - 6 = 0,70
- 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. Im Bereich von Öffentlichen Grünflächen und Wegen darf in Abweichung von der BayBO bis zur dargestellten Baugrenze gebaut werden.
- Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.
- Vollgeschosse : II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. III + UG = Es sind maximal 3 Vollgeschosse plus ein Untergeschoss zulässig.
- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist jeweils im Plan eingetragen.
- Wandhöhe : Bei II Vollgeschossen bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 5,20 m. Kniestockhöhe dabei max. 1,20 m. bei EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 6,80 m Kniestockhöhe dabei max. 0,50 m bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zul. Wandhöhe Hangoberseite 5,20 m Hangunterseite 6,80 m Kniestockhöhe dabei Hangoberseite max. 1,20 m Hangunterseite max. 0,50 m

Bei III Vollgeschossen + UG

- EG + OG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 7,50 m. Kniestockhöhe dabei max. 1,25 m.
- EG + 1.OG + 2.OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 9,80 m Kniestockhöhe dabei max. 0,50 m
- UG + EG + 1.OG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zul. Wandhöhe Hangoberseite 8,50 m Hangunterseite 10,50 m Kniestockhöhe dabei max. 1,25 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen. Als Kniestockhöhe gilt die Höhe von Oberkante fertiger Fußboden des obersten Geschosses bis Oberkante Platte. Der Dachfirst muss in der Mitte des Gebäudes liegen. (+1,00m).

0.3. Gebäude

0.3.1 Wohngebäude bei II

- Dachform : Zulässig sind Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach. Bei Satteldach ist der First in Längsseite des Gebäudes zu erstellen. Dabei muss das Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite mindestens 1,2 : 1 sein.
- Dachneigung : 18° - 36°
- Dachdeckung : Ziegel, naturrot, braun, anthrazit, Dachbepflanzung. Blechdachdeckung in Edelstahl und Titan.
- Dachgauben : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Hauptdachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang 2,50 m und untereinander 2,00 m.
- Bei EG + OG unzulässig
- Bei UG + EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Hauptdachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang 2,50 m und untereinander 2,00 m.

Zwerggiebel : Zulässig in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite max. 4,00 m; Vorseigung vor Hausmauer max. 1,25 m; Der First des Zwerggiebeldaches muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausföhrung kommen und das Hauptdach sowie das Zwerggiebeldach mind. 30° Dachneigung aufweisen.

0.3.2 Sonstige Gebäude bei III-UG

- Dachform : Zulässig ist Satteldach.
- Dachneigung : 18° - 32°
- Dachdeckung : Ziegel, naturrot, Dachbepflanzung. Blechdachdeckung in Edelstahl und Titan.
- Dachgauben : Dachgauben und Zwerggiebel sind ausschließlich zulässig bei Nutzung der Gebäude als Altenheim, Pflegeheim, Senioren-Wohnheim, "Betreutes Wohnen" und dergleichen. Dabei ist die Anzahl und Größe der Dachgauben homogen in den Gesamtbaukörper einzufügen und im Vorentwurfsstadium, vor dem Einreichen der Bauanträge, mit dem Bebauungsplanfertiger, der Gemeinde und dem Kreisbaumeister abzustimmen. Für Gebäude und Gebäudetypen nicht genannter Nutzung sind Dachgauben und Zwerggiebel unzulässig.

0.3.3 Garagen und Nebengebäude

- Grenzgaragen : Grenzgaragen sind abweichend von der BayBO Art. 7 Abs. 4 auch als grenznahe Garagen in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die weiteren Regelungen des Art. 7 Abs. 4 des BayBO sind einzuhalten.
- Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m. Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung 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.
- Anzahl der Stpl./Garagen je Wohnung : Pro Wohnung müssen mind. 2 Stellplätze geschaffen werden, wobei anrechenbare Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

0.4. Proportion baulichen Anlagen

Die Proportionen der Hauptgebäude sind so zu wählen, dass sich das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muss der Dachfirst in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ausnahme: Gebäude mit Zelt Dach: Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf bis 1 : 1 sein.

0.5. Einfriedungen

- Zum Straßenraum : Zulässig sind senkrechte Holzplatten oder Metallstäbe in schlichter Ausführung. Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe 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.

0.6. Geländeverhältnisse / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen. Das Urgelände an den Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden, so dass der Nachbar nicht tangiert ist.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, wenn die vorhandenen Geländeverhältnisse dies erfordern (z. B. bei Garageneinfahrten).
- Mit den Bauarbeiten sind zwingend Grundstücks-Nivelements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabep länen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.7. Zahl der Wohneinheiten bei II

Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

0.8. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Parzelle "Betreutes Wohnen" und für die Parzelle (E) folgendes festgelegt: "Die Aussenbauteile von Wohngebäude Neubauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäudlichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schallschallschutzmaß R<sub>w</sub> von mind. 40 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schallschutzmaß 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 - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten."

0.9. Ökologie

0.9.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszufänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungs-fähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter-rasen, wasserbundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

0.10. Festsetzungen Grünordnung

0.10.1 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder beschaffen werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Ober-flächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.10.2 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.10.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.10.4 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 250 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

0.10.5 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugserfertigung der Gebäude zu erfolgen.

0.10.6 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

- Folgende Solitäräume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsflächen: (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 "Eisrijk" - Feldahorn
  7. Crataegus I.A. - Weißdorn
- Pflanzqualifikation : Solitäräume 3 x V., m.B., STU 16/18
- Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.10.7 Pflanzungen im Bereich der planlich festgelegten privaten Grünzüge

- Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.
- Pflanzqualifikation : Hochstämme und Stammbüsche 3 x V.m.B., STU 14/16 bzw. 16/18 Sträucher 2 x V., 60 - 150 cm je nach Art.
- Pflanzdichte : Bäume - In etwa nach zeichnerisch festgesetztem Standort. Sträucher - 2 Pflanze je 1 m² in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

0.10.8 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

- Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Pflanzqualifikation und Pflanzdichte wie unter Punkt 0.10.7. aufgelistet. Pflanzarten welche in der Giltliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMB Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

0.11. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- und der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Gegen Hang-Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, Ableitungen, etc.). Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse sowie die Kellerlichtschächte sind bei den Parzellen 2 - 5 mind. 0,50 m über Gelände zu legen.

0.12. Hinweise - Allgemein

0.12.1 Grundwasser

Über die Grundwasserhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwassererhebungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.12.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.12.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Netz GmbH für die Elektroleitungen bzw. mit den Stadtwerken Passau für die Gasleitungen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Leitungen sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Der Schutzzonenbereich des 20-KV-Stromkabels beträgt für Ausgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse. Bei Annäherung von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind die Pläne rechtzeitig der E.ON Bayern AG sowie den Stadtwerken Passau vorzulegen, und mit diesen abzustimmen. Die aus gründerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit den Energieversorgungsunternehmen (E.ON Netz GmbH, Telekom, Stadtwerke Passau, etc.) sowie dem Bauamt der Gemeinde Tiefenbach mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen. Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen und Pflanzungsarbeiten exakt zu klären. Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

0.13. Hinweise - Ökologie

0.13.1 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. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenpölkästen) erreicht. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus dem Regenwassersammelbehälter sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.13.2 Architektur/Energieeinsparungsmaßnahmen

- Das A/V-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 Ausführung kommen, müssen diese zur Vermeidung von Wärmebrücken thermisch getrennt angebracht werden können.

0.10.7 Pflanzungen im Bereich der planlich festgelegten privaten Grünzüge

- Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass).
- Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonnenenergieernutzung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergärten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerativer Energien, etc. sollen genutzt werden.
- Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.
- Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

0.13.3. 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 Formsprache orientieren.

0.14. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

a) Allgemein

Die Bedarfsfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt 1615 m² und befindet sich auf Flurnummer 503/5 entlang des Steppbaches im sogenannten "Der Wend". Die Grundstücksaufwertung hat, wie im Umweltbericht beschrieben, zu erfolgen.

b) Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf dem Grundstück Flurnummer 503/5 zu gewährleisten, ist auf dem Ausgleichsgrundstück die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde - erforderlich. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig. Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflichten, Verkehrssicherungspflichten oder Kosten. Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 Bay NatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt zu melden. Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvervoer der Gemeinde dokumentiert wird. Die Ökointerflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Gemeinde Tiefenbach an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

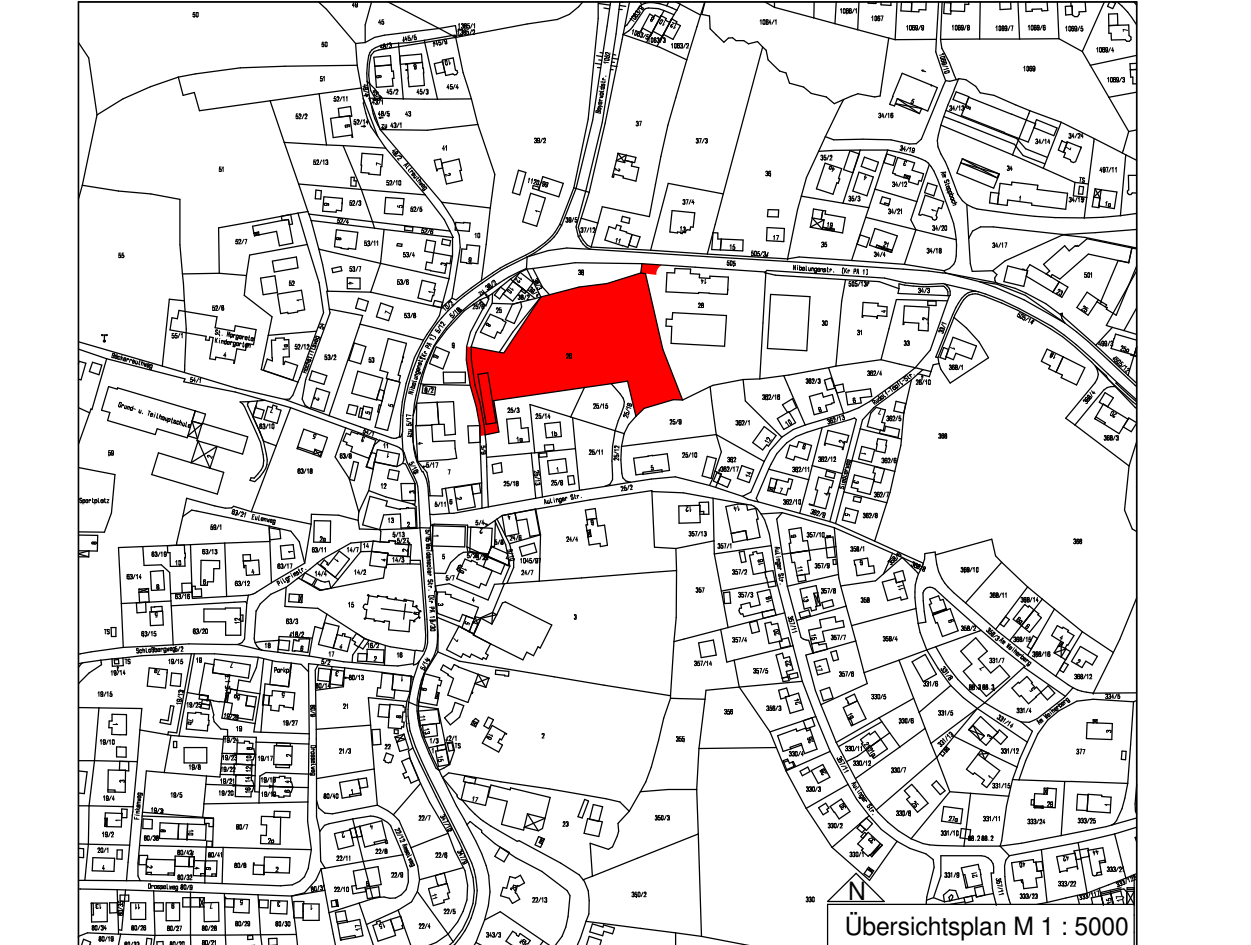
VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Deckblattes 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Deckblattes Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " sowie der Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Frühzeitige Beteiligung TOB**  
..... bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Stellungnahme**  
Zum Entwurf des Deckblattes Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Auslegung**  
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich durch ..... bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Satzung**  
Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Deckblatt Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht.  
Das Deckblatt Nr. 30 zum Bebauungsplan " Weierfeld " mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tiefenbach, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 30 des Bebauungsplanes " Weierfeld " in Kraft. Auf die Voraussetzungen der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeschädigt werden demnach:  
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und  
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Deckblattes Nr. 30 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erloschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Tiefenbach, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

DECKBLATT NR. 30 ZUM Bebauungsplan Weierfeld



GEMEINDE	TIEFENBACH
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN
entwurfsverfasser:	
DATUM PLANARBEITUNG	19.04.2005
ÄNDERUNG AUSLEGUNG	20.09.2005
ENDAUSSERTIGUNG	---
architekturbüro febl + partner	
kussensstraße 29 94051 haudenberg	
tel. 08589 / 2055-56 - fax 08589 / 2057	
PLANUNTERLAGEN	
DITÄLE FLURKARTE AUS DER CO-ROM DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU VOM MAI 2002. HOHENSCHICHTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE TIEFENBACH GESCHNITTEN UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND ANDEREN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. FÜR GENAUEN MASSSTABNÄHE NICHT GEEIGNET.	