

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO § 4, Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sowie die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1 - 5 sind nicht zugelassen. (Nach § 1, Abs.5 + Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
 GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
 GFZ : max. zulässige Geschosflächenzahl 0,6 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.
 Wandhöhe : 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 Hangabseits 5,20 m Hangunterseits 6,80 m Kniestockhöhe dabei Hangabseits max. 1,20 m Hangunterseits max. 0,50 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen. Als Kniestockhöhe gilt die Höhe von Oberkante fertiger Fußböden des obersten Geschosses bis Oberkante Platte. Der Dachfirst muss in der Mitte des Gebäudes liegen (+/- 1,00m).

0.2. Gebäude
0.2.1 Wohngebäude
 Dachform : Zulässig sind Satteldach, Walmdach oder Zeltdach.
 Dachneigung : 18° - 36°
 Dachdeckung : Ziegel, naturrot, braun, anthrazit, Dachbepflanzung, Blechdachendeckung 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 Ortsgang 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 Ortsgang 2,50 m und untereinander 2,00 m.
 Zwerchgiebel : Zulässig in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite max. 4,00 m; Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m; Der First des Zwerchgiebeldaches muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 Ein Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Auslüftung kommen und das Hauptdach sowie das Zwerchgiebdach mind. 30° Dachneigung aufweisen.

0.2.2 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 höhengleich auszuführen, der Leitungen von 0,50 m
 Stauraum vor den Garagen : Zwischen Garagen 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.

0.3. 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 Zeltdach: Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite darf bis 1 : 1 sein.
0.4. Einfriedungen
 Zum Straßenraum : Zulässig sind senkrechte Holzplanken 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. Grundsteiner aus einem Stück bis 18 x 18 cm sind zulässig.
 Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.5. Geländeverhältnisse / Topographie
 - Das Urelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstückfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Bermen entstehen. Das Urelände an den Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden.
 - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, wenn die vorhandenen Geländeverhältnisse dies erfordern (z. B. bei Garageneinfahrten).
 - Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivelelements einzureichen, welche den geneigten und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
 - In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.
0.6. Zahl der Wohneinheiten
 Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
0.7. Ökologie
0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszuzänge
 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfügenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

0.8. Festsetzungen Grünordnung
0.8.1. 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 abzuhelven und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminsen Mischungen anzubäuen.
0.8.2. Sicherstellung des Pflanzraumes
 Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
0.8.3. Unbebaute Grundstücke
 Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflanzen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
0.8.4. Nicht überbaubare private Grundstücksfällchen
 Je 200 m² Gesamtgrundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wachstumsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
0.8.5. Pflanzungen in privaten Gärten
 Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
0.8.6. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen
 Folgende Solitäräume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen: (Standort siehe Plan)
 1. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
 2. Quercus Robur - Stieleiche
 3. Acer platanooides - Spitzahorn
 4. Carpinus betulus - Hainbuche
 5. Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 6. Acer campestre "Elaeik" - Feldahorn
 7. Crataegus i.A. - Weißdorn
 Pflanzqualifikation: Solitäräume 3 x V., m.B., STU 16/18 bis 18/20 Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wasseransatz oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.8.7. Pflanzungen im Bereich der planlich festgelegten privaten Ortsrandgrünungen und der privaten Grünzüge
 Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.
 Pflanzqualifikation: Hochstämmle und Stammblöcke 3xV 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 - 1 Pflanze je 3m² in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.
0.8.8. Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünanlagen / Naturspielräume
 Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.06.1976 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.
0.9. Entwässerung von Bauflächen
 Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenerflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, etc.) zu treffen.
0.10. Schallschutzmaßnahmen
0.10.1. Lärmschutzwand/- wall entlang der Kr PA 1
 Entlang der Kr PA 1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus beiden herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m betragen. Der Lärmschutzwand / die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen.
0.10.2. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden
 Bei den Bauparzellen 1 - 4 und 38 - 40 sind die Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen.
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Wohngebäude auf den Parzellen 1 - 9 und 36 - 40 folgendes festgelegt:
 "Die Außenbauteile von Wohngebäudebauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß Rw, res. 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 - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten."

0.9. Entwässerung von Bauflächen
 Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenerflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, etc.) zu treffen.
0.10. Schallschutzmaßnahmen
0.10.1. Lärmschutzwand/- wall entlang der Kr PA 1
 Entlang der Kr PA 1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus beiden herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m betragen. Der Lärmschutzwand / die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen.
0.10.2. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden
 Bei den Bauparzellen 1 - 4 und 38 - 40 sind die Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen.
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Wohngebäude auf den Parzellen 1 - 9 und 36 - 40 folgendes festgelegt:
 "Die Außenbauteile von Wohngebäudebauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß Rw, res. 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 - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten."

0.10. Schallschutzmaßnahmen
0.10.1. Lärmschutzwand/- wall entlang der Kr PA 1
 Entlang der Kr PA 1 ist, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination aus beiden herzustellen. Die Mindesthöhe muss dabei 3,00 m betragen. Der Lärmschutzwand / die Lärmschutzwand ist beiderseits mit ortstypischen und heimischen Sträuchern einzugrünen.
0.10.2. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden
 Bei den Bauparzellen 1 - 4 und 38 - 40 sind die Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen.
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Wohngebäude auf den Parzellen 1 - 9 und 36 - 40 folgendes festgelegt:
 "Die Außenbauteile von Wohngebäudebauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß Rw, res. 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 - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten."

0.11. Hinweise - Allgemein
0.11.1. Grundwasser
 Über die Grundwasserhältnisse im Planungsbereich liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und teilweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. 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.
0.11.2. Denkmalerschutz
 Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landkreis Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
0.11.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen
 Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugelbiet 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 Elektroarbeiten 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. Bei Annäherung sind, wie vor, vor Arbeitsbeginn die E.ON Netz GmbH und die Stadtwerke Passau zu verständigen. Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen. Die Aus grünordnerischen 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 Schutz 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.
0.11.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke
 Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbeeinträchtigungen sind von den Bauherren hinzunehmen.

0.11.2. Denkmalerschutz
 Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landkreis Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.
0.11.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen
 Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugelbiet 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 Elektroarbeiten 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. Bei Annäherung sind, wie vor, vor Arbeitsbeginn die E.ON Netz GmbH und die Stadtwerke Passau zu verständigen. Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen. Die Aus grünordnerischen 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 Schutz 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.
0.11.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke
 Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbeeinträchtigungen sind von den Bauherren hinzunehmen.

0.12. Hinweise - Ökologie
0.12.1. Wasserversorgung
 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushalts-gesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) 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.
0.12.2. Architektur/Energieeinsparungsmaßnahmen
 - Das AN-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 Auslüftung kommen, müssen 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 Sonnenergieumwandlung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerative 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.
0.12.3. 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.









0.13. Planzeichen als Festsetzungen











	Baugrenze
	3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
	6. Verkehrsflächen
	Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des bestehenden Flurweges
	Neue öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Platzfläche, gepflastert
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentlicher Fuß- und Radweg / Bürgersteig
	9. Grünflächen
	Privater Grünzug und Ortsrande Grünung mit der zwingend festgelegten Bepflanzung nach Punkt 0.8.7
	Private Hausgärten
	Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
	Öffentlicher Grünzug

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

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

	Stellplätze / Garagenzufahrten
	Garagen mit eingezzeichneten Zufahrt
	Kinderspielplatz als Naturspielraum
	Mit Geh-, Fahrt- und / oder Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	Gebäude mit eingezzeichnet, vorgeschlagener Firstrichtung und eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse. Das Verhältnis der Gebäudelänge zu Gebäudebreite muss in jedem Fall mind. 1,2 : 1 betragen. Dabei muss der First in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante neue Grundstücksgrenzen
	Entfallende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude
	Höhenlinien
	Flurstücksnummern
	Neue Parzellen-Nummern
	Sichtdreieck: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
	Schallschutzwand/- wall entlang der KR PA 1

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.
 Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 13.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bäckerreut - Unterjacking BA II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Bürgerbeteiligung**
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung hat in der Zeit vom 11.11.2002 bis 15.11.2002 stattgefunden.
- 3. 1. Auslegung**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2002 bis 13.01.2003 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.11.2002 ortsüblich durch Aushang und Gemeindeblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 2. Auslegung**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2004 bis 11.01.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.11.2004 ortsüblich durch Aushang und Gemeindeblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. Satzung**
 Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2005 den Bebauungsplan "Bäckerreut-Unterjacking gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten**
 Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 09.03.2005 durch Anschlag an den Gemeindefahnen und durch Abdruck im Gemeindefahnenblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bäckerreut - Unterjacking BA II" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tiefenbach, Baumt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. 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. 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 Bebauungsplanes 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 entfällt der Entschädigungsanspruch 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 Anspruches herbeigeführt wird.

Tiefenbach, den 9. März 2005
 Der Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"BÄCKERREUT - UNTERJACKING" BAI

GEMEINDE : TIEFENBACH
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAVERN

BESTANDSAUFNAHME	05/2002	entwurfsvorlass:
DATUM ENTWURF	17.10.2002	architekturbüro febl + partner
ÄNDERUNG ZUR 2. AUSLEGUNG	22.11.2004	kussenbrotle 29 94051 hausberg tel. 08586 / 2055-56 - fax 08586 / 2057
ENDAUSFERTIGUNG	20.01.2005	e-mail: febl-partner@t-online.de

PLANNUTZLERLAGEN
 DIGITALE FLURKARTE, AUS DER GD-ROM DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU VOM MAI 2002; HÖHENSCHICHTLINIEN, KANAL- UND SONSTIGE LEITUNGEN UND DER I-BA WURDEN VOM DIGITALEN AUSFÜHRUNGSPLAN DES ING. BÜROS SCHÖNBLICHER, VILSHOFEN PER E-MAIL ÜBERNOMMEN. HÖHENSCHICHTLINIEN FÜR DEN SÜDLICHEN BEREICH WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE TIEFENBACH GEFÖHRT UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.