

**Gemeinde
Tiefenbach**
-Endfertigung-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„MU Tiefenbach Mitte“
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB-

Inhalt	Seite
A. Verfahrensvermerke	2 - 3
B. Begründung und Erläuterung	4 - 11
C. Textliche Festsetzungen	12 - 15
D. Bebauungsplan	16 - 17
Festsetzungen durch Planzeichen	18
E. Vorhaben- und Erschließungsplan	19 – 20
F. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Anlage 1

Vorentwurf vom	17.03.2022
ergänzt	13.12.2022
Endfassung	22.09.2023

Städtebau

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

Grünordnung

Kiendl & Moosbauer
Büro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel 0991 370070

A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 28.01.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ beschlossen und am 07.04.2022 geändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ in der Fassung vom 24.08.2022 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2022 bis 03.10.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2023 bis 05.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „MU Tiefenbach Mitte“ in der Fassung vom 13.12.2022 gegeben.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 2 Alt. 2, i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2023 bis 05.06.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2023 bis 05.06.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 2 Alt. 2, i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegt
8. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Tiefenbach vom 21.09.2023 den Bebauungsplan „MU Tiefenbach Mitte“ in der Fassung vom 22.09.2023 als Satzung beschlossen.

GEMEINDE TIEFENBACH, den...06.11.2023...

(Siegel)

Im Original gez.

Im Original gesiegelt

Christian Fürst, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

GEMEINDE TIEFENBACH, den...06.11.2023...

(Siegel)

Im Original gez.

Im Original gesiegelt

Christian Fürst, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „MU Tiefenbach Mitte“ wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit
Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2
sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

GEMEINDE TIEFENBACH, den **06.11.2023**.....

(Siegel)

Im Original gez.
Christian Fürst, 1. Bürgermeister

Im Original gesiegelt

B. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Ziel und Anlass der Planung, Verfahrenswahl

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat am 24.02.2022 beschlossen, den nördlichen Ortskern neu zu gestalten. Dabei soll ein zentraler Platz und neben der Gastronomie auch Gewerbe- und Wohnnutzung entstehen.

Um diese Neustrukturierung und Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung erforderlich. Der Bebauungsplan wird dabei vorhabenbezogen erstellt und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur angestrebten Nutzung zu schaffen. Er soll eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten. Die durch die Vorhabensträgerin (HMP Immobilien GmbH & Co. KG) geplanten Anlagen werden ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan (Gliederungspunkt E.) klargestellt. Hier ist die geplante Bebauung und Nutzung beschrieben und in Bauzeichnungen dargestellt.

Geplant ist die mit 3 Baukörpern bereits im Bestand vorhandene Struktur wieder aufzunehmen. Der nördliche Baukörper dient dem Wohnen, die Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet. Das EG könnte auch gewerblich für Büro und Praxen genutzt werden. Im mittleren Baukörper soll das EG nur dem Gewerbe dienen. Der Zwischenbau soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Der südliche Baukörper soll im EG gastronomisch genutzt werden. Die Öffnung nach Westen mit einem Gastgarten zur Ortsmitte bietet sich entsprechend an. In den Obergeschossen soll immer Wohnen stattfinden.

Die vorliegende Planung stellt somit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB dar. Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird seitens der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB) mit der Vorhabensträgerin geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Nachverdichtung. Leerstehende Gebäude werden zu Wohn- und Gewerbebezwecken erneuert.
- Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst rund 4.000 m². Die zulässige GRZ beträgt 0,6. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor da es sich hier nicht um besonders schützenswerte Gebiete für Vögel handelt und Fauna-/Florahabitate nicht betroffen sind.
- Im beschleunigten Verfahren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird dabei ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Dies ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

1.1 Änderung der Überschneidungsfläche MU Tiefenbach/WA Weiherfeld.

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherfeld“ wird die Flurstücknummer 26 sowie eine Teilfläche des Unholzerweges entnommen. Diese Flächen sind nun im Geltungsbereich des „MU Tiefenbach“ enthalten. Der Änderung des Bebauungsplans „Weiherfeld“ erfolgt parallel durch DB 36 und wird zeitgleich bekannt gemacht.

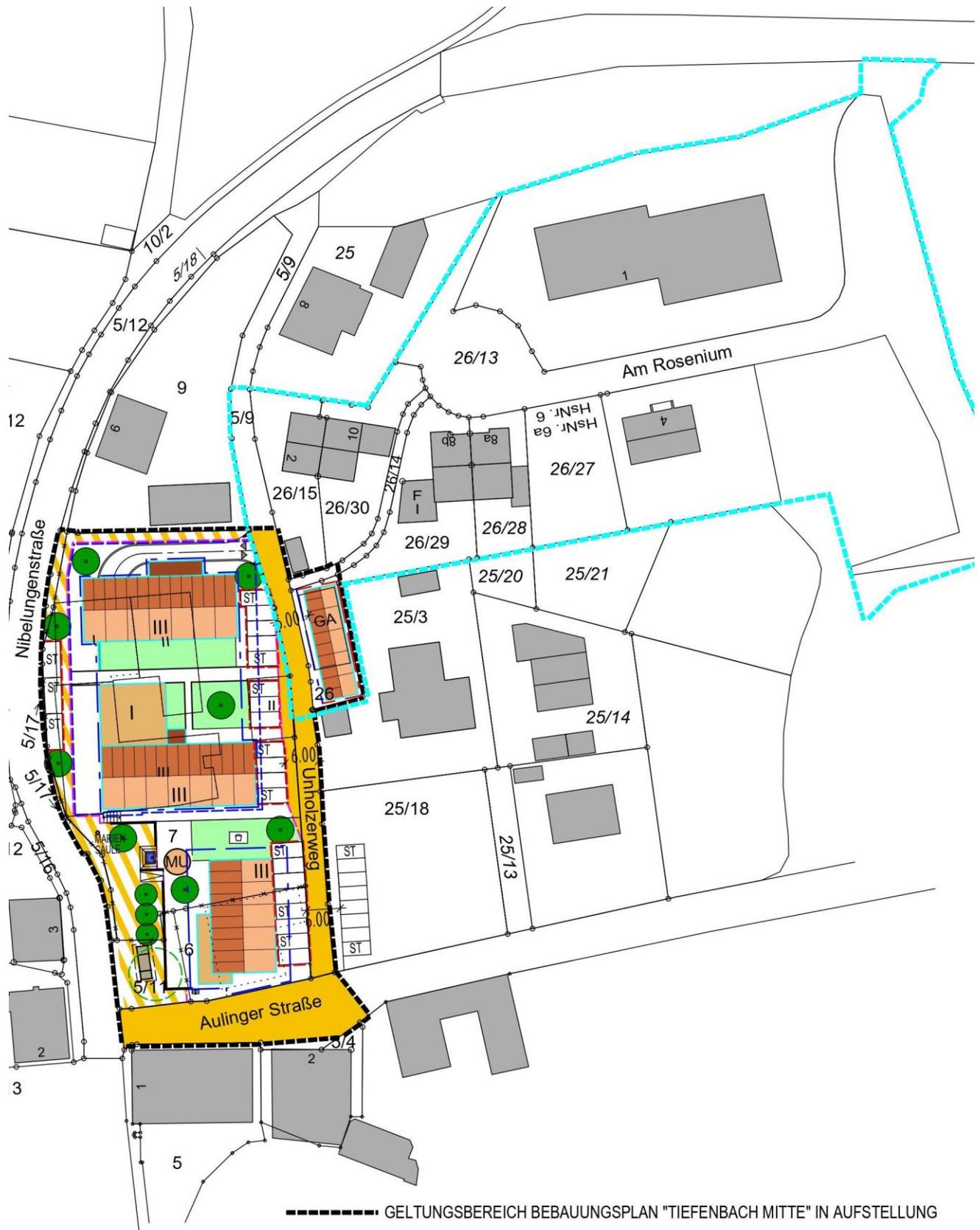


Abb. 1: Überschneidungsflächen der Bebauungspläne im Bereich der Flurstück-Nr. 26 (ohne Maßstab)

2. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach als MI (Mischgebiet) nach §6 BauGB dargestellt.



Abb. 2: Auszug derzeit rechtsgültiger FNP der Gemeinde Tiefenbach im Maßstab 1:5000

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung spiegelt den heute im Ortskern vorhandenen Bedarf an einer Mischung aus Gastronomie und Wohnen wieder. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass diese Nutzungen in ein Bauungskonzept eingefügt werden, welches die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Tiefenbach nicht beeinträchtigt.

Für die vorgelegte Planung wird der Flächennutzungsplan deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung mit Deckblatt 16 angepasst.



Abb. 3: Deckblatt Nr. 16 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach im Maßstab 1:5000

3. Beschreibung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und beinhaltet die Flurnummern 5/11, 5/17, 6, 7 und 26 sowie Teilbereiche der Flurnummern 5/9, 5/18, und 25/2 Gem. Tiefenbach. Es handelt sich dabei um den nördlichen Ortskern des Hauptortes der Gemeinde Tiefenbach. Tiefenbach liegt ca. 7 km nordwestlich der Kreisstadt Passau auf einer Kuppe der südlichsten Ausläufer des Bayerischen Waldes nordwestlich der Ilz und nördlich der Donau an der B 85.

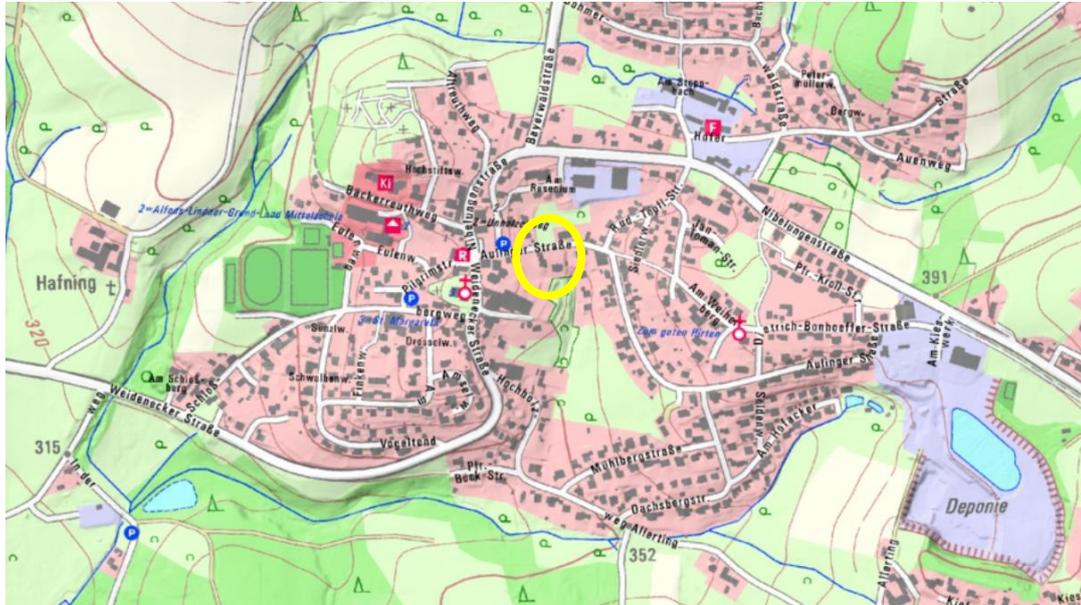


Abb. 4: Lage des Geltungsbereiches in Tiefenbach
Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Westen | Teilweise die Nibelungenstraße, Fl.ST. 12 und 13 |
| Im Süden | Aulinger Straße, Pilgrimstraße |
| Im Osten | Unholzerweg und das Fl.ST.26 |
| Im Norden | Die Grenze zu Fl.St. 9 |

Der Geltungsbereich liegt auf einer Kuppe mit einem leichten Nord-Süd-Hang und weist einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf.



Abb. 5: Luftbild mit Höhenlinien und Darstellung des Geltungsbereichs

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die bestehenden Straßen Aulinger Straße, Pilgrimstraße und Nibelungenstraße gesichert.

Abweichende Abstandsflächen sollen i. B. der bestehenden Garage gelten, da diese bereits Bestand ist und in etwa in gleicher Art und Weise neu errichtet werden soll. Auf den Vorraum vor der Garage soll verzichtet werden, da automatische Garagentore errichtet werden und die Zufahrt im aufgeweiteten Straßenraum (6.00 m) stattfinden soll.

Die nachbarlichen Interessen werden nicht berührt, da die Gebäude in etwa in gleicher Art und Weise wieder errichtet werden. Durch die Beseitigung des Leerstandes und der damit einhergehenden „Verwilderung“ des Grundstückes ist für die Nachbarn eine Verbesserung des privaten Umfeldes zu erwarten.

Die Wasserversorgung ist über die Stadtwerke Passau und durch das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert, ebenso die Löschwasserversorgung.

Das Schmutzwasser und anfallendes Oberflächenwasser wird wie bisher über das bestehende Mischsystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt mit einer Anbindung an das Netz der Stadtwerke Passau. Alle Grundstücke erhalten einen Anschluss, unabhängig von der späteren Nutzung.

5. Prüfung wesentlicher Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den nördlichen Ortskern von Tiefenbach, welcher jedoch in seiner städtebaulichen Struktur den aktuellen Erfordernissen nicht mehr gerecht wird. So soll durch den Bebauungsplan der Bereich neu strukturiert werden.

Durch die Neustrukturierung der Fläche und die Festsetzung von schalltechnischen Standards stellt die vorliegende Bauleitplanung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vor dem Hintergrund, dass der Bereich des Geltungsbereiches bereits jetzt bebaut ist, kann auch im Bestand von keinem hohen Stellenwert für dieses Schutzgut ausgegangen werden. Von einer Verschlechterung dieses Schutzgutes ist nicht auszugehen.

Die Ergebnisse des artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages sind zu beachten.

Schutzgut Boden

Die Fläche ist bereits größtenteils bebaut, Boden weitestgehend versiegelt. Eine Verschlechterung dieses Schutzgutes ist auch hier nicht anzunehmen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor. Festsetzungen zur Reduzierung des anfallenden Regenwassers werden getroffen.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da es bereits jetzt bebauter innerörtlicher Bereich ist. Inwieweit reduzierte oder vermehrte Pendlerströme sich aufgrund der neugeschaffenen Arbeitsplätze einstellen werden, kann auf dieser Ebene nicht festgestellt werden.

Landschaft/ Ortsbild

Das Ortsbild wird durch eine Neustrukturierung des Geltungsbereiches positiv beeinflusst, da diese die Chance bietet, auch auf die gestalterischen Bedürfnisse eines Ortskerns neu einzugehen.

Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Rathauses liegt ein alter Schöpfbrunnen, welcher von der Planung nicht berührt wird. Laut dem Bayerischen Denkmal- Atlas liegen in dem Geltungsbereich weder Denkmäler noch Bodendenkmäler. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt jedoch das denkmalgeschützte Schulhaus bzw. Mesnerhaus, daran südlich angrenzend die denkmalgeschützte Kirche samt östlichem Teil des Friedhofes. (Siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.7)

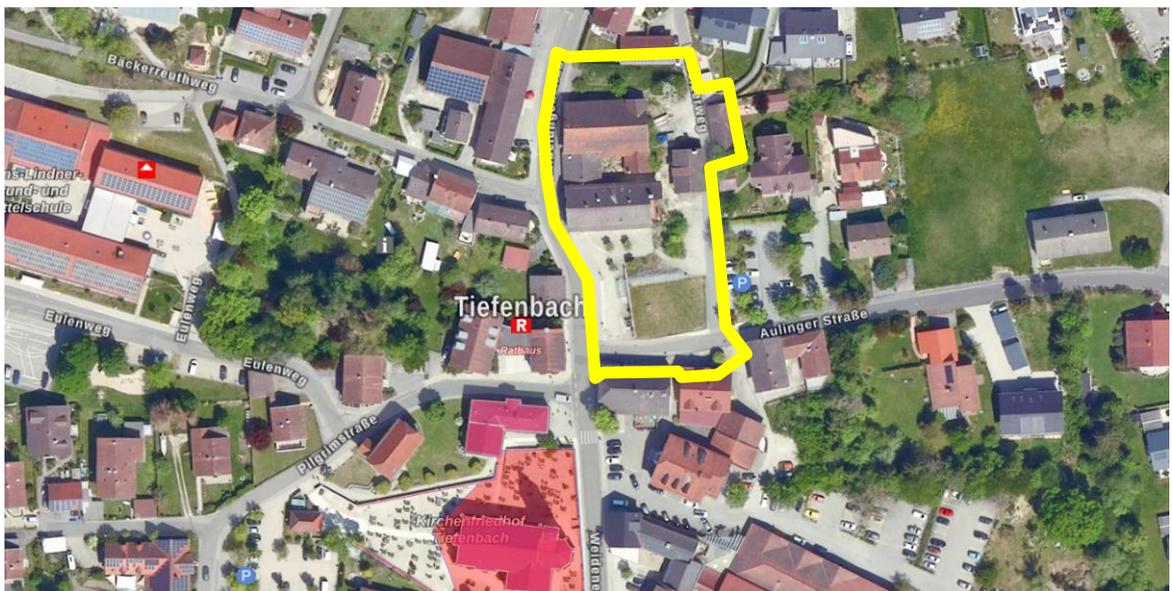


Abb. 6: Luftbild mit Denkmälern laut Bayr. Denkmal- Atlas südliche des Geltungsbereiches

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

6. Grünordnung

Bestandserfassung

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Ortskern Tiefenbach mit der nord-süd- verlaufenden Weidenecker Straße/ PA1, dem Rathaus im Südwesten, der Bushaltestelle, einem zentralen Platz, einer Grünfläche sowie Privatgebäuden. Im Südosten verläuft ein Teil der Aulinger Straße. Im Norden befinden sich Grünstrukturen, im Südwesten ein privater Garten und im Südosten eine arten- und strukturarme Rasenfläche. Des Weiteren befinden sich einzelne Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches. Westlich der Hauptstraße befindet sich ein alter Schöpfbrunnen.



Abb. 7: zentraler Platz mit Bushaltestelle



Abb. 8: arten- und strukturarme Rasenfläche



Abb. 9: Weidengruppe im O (mit Feldahorn)



Abb. 10: Gehölzgruppe (Weißdorn mit Hasel) im NO



Abb. 11: Feldahorn auf Platz

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden durch Festsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt:

- Durchgrünung und starke Eingrünung im Süden
- Integration bestehender Gehölzstrukturen wo möglich
- Festsetzung von versickerungsfähigem Pflaster für Parkplatzflächen
- Bündelung von Versorgungsleitungen an Wegen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise

Aus vor genannten Gründen kann von einer Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

Es sind nur Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag zulässig, Änderungen bedingen den Abschluss eines **neuen** Durchführungsvertrages.

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 - 21a BauNVO)

MU: Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 sind nicht zugelassen
(§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

GRZ: MU max. zulässige Grundflächenzahl 0,6

GFZ: MU max. zulässige Geschossflächenzahl 3,0

Bauweise: offene Bauweise

Vollgeschosse: max. III Vollgeschosse,

Wandhöhe: max. Firsthöhe 12,50 m bezogen auf das Urgelände
max. Wandhöhe 10,75 m bezogen auf das Urgelände
max. Wandhöhe bei einem Vollgeschoss 4.50 m bezogen auf das Urgelände

1.2. Gestaltung der baulichen Anlage

Dachform/ Dachneigung: Satteldach DN 12° - 30°
Pultdach DN <10°
Flachdach

Dachdeckung: Metall (hell bis mittlere Grautöne)
Ziegel (hell bis mittlere Grautöne und Rottöne)
Flachdach mit Begrünung, Ausnahme Terrassenflächen

Dachaufbauten: Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik)
Aufgeständerte Kollektoren oder Photovoltaik sind nicht zulässig.

1.3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Abweichend zu Art. 6 der BayBO werden die Abstandsflächen über die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Wandhöhen geregelt.
Die Grenzbebauung der Garage ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Neubaues neu errichtet werden. (gilt nur für Ga)

1.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Standort: Standort, Tiefgarage (TG), Garage (Ga) und Stellplätze
nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
Zufahrt Tiefgarage gem. planlicher Darstellung über Unholzerweg.

Dachform Pultdach mit max. 10° Neigung, Satteldach DN 10° - 30° oder Flachdach,

Wandhöhe: Wandhöhe Garage auf Fl.St.Nr. 26: Innerhalb der gekennzeichneten Garagenfläche auf Fl.St.Nr. 26 werden die Abstandsflächen bezüglich Art. 6. Abs. 5 BayBO

abweichend geregelt, d.h. die mittlere Wandhöhe traufseitig darf hier max. 3,50 m bei einem Grenzabstand von mind. 0,50 m betragen.
Max. Firsthöhe 4,50 m bei einem Grenzabstand von mind. 0.50 m.

Der offene Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach auf der Flurstück-Nr. 26 vor den Garagen auf 1.0 m festgelegt.
Es sind automatische Toranlagen einzubauen.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach vom 15.12.2011 kann für die oberirdischen Stellplätze als Mischnutzung mit einem Überschneidungsfaktor von 70% der in der Stellplatzsatzung geforderten Anzahl der Stellplätze für Büro-, Laden- und Gastronomiebereich genutzt werden.

Beispiel:		
Insgesamt sind (Wohn/Gewerbe)	74	Stellplätze erforderlich
Mischnutzung mit einem Überschneidungsfaktor von	70%	aus gewerblicher Nutzung
Gewerbliche Nutzung	38	Stellplätze erforderlich
38 gewerbliche. St.Pl x 0,70 =	27	Stellplätze
Somit sind	11	Stellplätze weniger erforderlich,
dennach müssten 74 - 11 =	63	Stellplätze mind. errichtet werden.

Für die als Wohnraum genutzte Fläche gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde unverändert.
Die unterirdischen Stellplätze (Tiefgarage) werden ausschließlich den Wohnungen zugeordnet.

1.5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Einfriedungen Eine Einfriedung ist als Metallgitterzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,20 m Höhe nur im Bereich der Wohnungsgärten und des Kinderspielplatzes zulässig.

Stützmauern: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, zuzüglich der erforderlichen Absturzsicherung.

1.6. Festsetzungen zur Grünordnung

1.6.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept der privaten Grünflächen

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste auszuwählen.

1.6.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig. Folgende Gehölzarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz

1.6.3. Flächenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Garagenzufahrten, KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

Ausnahme:

Tiefgaragenabfahrt aus Sicherheitsgründen versiegelt, mit rauher Oberfläche.

1.7. Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.8. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Nutzung für Gastronomie und für nichtstörende Gewerbe mit dem Technischen Umweltschutz am Landratsamt Passau vor Einreichung abzustimmen.

1.9. Festsetzungen zum Artenschutz Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung

- 1.9.1 Fledermäuse: Gebäudeabbruch Fledermäuse
Die Gebäude sind im Zeitraum Oktober bis Februar abzubauen, da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.
Alternativ: Ist ein Abbruch im oben genannten Zeitraum (Oktober bis Februar) nicht möglich, so sind im Zeitraum Oktober bis Februar mögliche Spalten und Einflugmöglichkeiten sicher zu verschließen oder zu entfernen. Dies erfolgt im Beisein einer Umweltbaubegleitung!
- 1.9.2 Fledermäuse: Ersatzquartiere
An den Fassaden der neu entstehenden Gebäude werden Fledermausquartiere angebracht bzw. bereits in die Fassade eingebaut (entsprechende Wand-/ Einbausysteme):
Pro Gebäude 4 Fledermauskästen. Anbringen in einer Mindesthöhe von 3m (besser höher, bevorzugt unter dem Dachvorstand), freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Kästen oder Einbausteine können süd-, ost- oder westexponiert angebracht werden. Zum Schutz der Fassade kann unterhalb der Einflugöffnung ein Kotbrett angebracht werden.
- 1.9.3 Fledermäuse: Beleuchtung
Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und

zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Parkplatzflächen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).

1.9.4 Vögel: Gebäudeabbruch Vögel

Der Gebäudeabbruch erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (Abbruch im Zeitraum Oktober bis Februar).

Alternativ: Potenzielle und nachgewiesene Brutplätze für gebäudebrütende Vogelarten (Gebäudeecken, offene Fenster, Nischen, Bretterverschläge, Balken, etc.) werden weitestgehend verschlossen oder entfernt. Der Verschluss muss bis spätestens Ende Februar erfolgt sein.

1.9.5 Vögel: Ersatzquartiere

An den neu entstehenden Gebäuden werden Vogelkästen angebracht bzw. bereits in die Fassade eingebaut (entsprechende Wand-/ Einbausysteme):

Pro Gebäude 2 Vogelnistkästen. Die Kästen oder Einbausteine können süd-, ost- oder westexponiert angebracht werden.

1.9.6 V7 Vögel: Vogelgefährdende Glasflächen

Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmungswänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Sichtbarmachen der Glasflächen durch hoch wirksame Markierungen (keine Greifvogelsilhouetten) oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Milchglas) zu entschärfen.

2.0. Hinweise

2.0.1 Pflanzabstände

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2,00 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Die Hinweise des „Merkblatt über Baumstandorte und elektrischen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGWRichtlinieGW125 sind zu beachten.

2.0.2 Gestaltung privater Grünflächen

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach nicht zugelassen.

2.0.3 Müllentsorgung

Die Abfallbehälter sind am Vortag der Entsorgung in Abstimmung mit dem ZAW Donau-Wald an geeigneter Stelle entlang der Aulinger Straße bzw. Nibelungenstraße zu platzieren

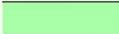
D. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



D. BEBAUUNGSPLAN M 1:500



D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
-  Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3, sind nicht zugelassen
(§1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,60 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 3,00 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I + III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
-  Baulinie, bei Garage Flur-Nr. 26
 Baugrenze
 Baugrenze Tiefgarage
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes MU Tiefenbach
- PD/SD/FDPultdach/Satteldach/Flachdach
-  Spielplatz
-  Stellplätze
- Verkehrsflächen**
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentlicher Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
-  unterirdische Löschwasserversorgung
- Grünflächen**
-  private Grünflächen
-  zu pflanzende Bäume ohne Festsetzung des Standorts
- Hinweise**
-  Gebäude
-  Garage
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)
- 3148/2 Flurstücknummer
-  bestehende Gebäude
-  Zufahrtsbereich
-  Brunnen
-  Bushaltestelle

E. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Beschreibung der Maßnahme:

Der baufällige Bestand (Gastronomie mit mehreren Wohnungen im OG/DG, landwirtschaftliche Gebäude mit Stallungen und Stadl sowie Nebengebäude) wird abgebrochen. Auf dem Gelände soll ein Neubau aus 3 Baukörpern mit Tiefgarage entstehen. Die 3 Hauptbaukörper sind in Form und Gestaltung aneinander angepasst. Ziel ist eine nachhaltige und zeitlose Architektur in die Ortsmitte von Tiefenbach entstehen zu lassen, die den Ortsmittelpunkt belebt und den Wohnwert steigert.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt über den Unholzerweg, einer Nebenstraße, die die Fläche bisher bereits erschlossen hat. Entlang des Unholzerweges erfolgt eine Parkierung, die der Gastronomie sowie den im EG befindlichen Gewerbeeinheiten dienen soll. Die 3 Kurzzeit Parker entlang der Nibelungenstraße ermöglichen den Besuch der Gewerbeeinheiten für Ladetätigkeiten oder auch für Menschen mit Gehbehinderung.

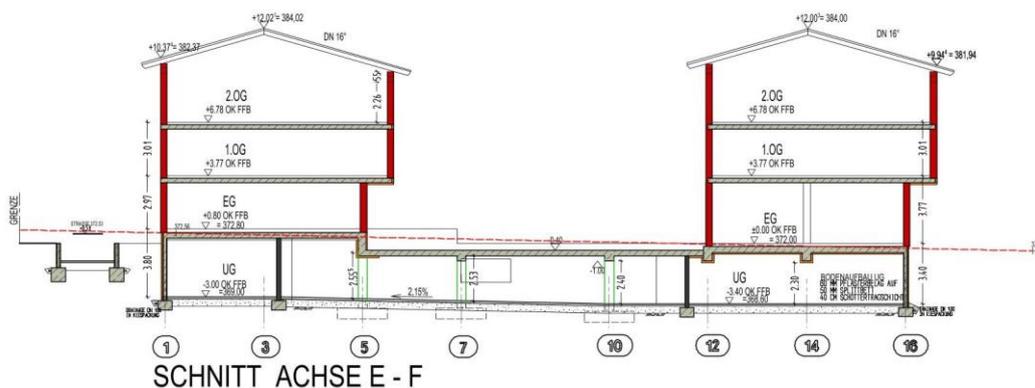
Die Nutzung des südlichen Baukörpers im EG wird mit einer Gastronomie, sowie zugehörigem Gastgarten festgesetzt. Das Erdgeschoss im nördlichen Baukörper könnte sowohl dem Wohnen und im Ersatzfall auch dem nichtstörenden Gewerbe oder freiberuflicher Nutzung (Büronutzung, Laden oder Praxis) dienen. Fest steht auch die Nutzung zwischen dem nördlichen und mittleren Baukörper als Laden des Einzelhandels oder Apotheke und die Nutzung des mittleren Baukörpers im EG als nichtstörendes Gewerbe oder freiberufliche Flächen.

Im 1. und 2. OG findet ausschließlich Wohnen statt. Die Ausrichtung der Gebäude ist so gewählt, dass eine energetisch optimale Nutzung der solaren Gewinne als auch die Nutzung der Photovoltaik möglich ist. Die altersgerechte Erschließung mit einem Aufzug ist geplant.

Mit Planungsstand vom 22.09.2022 sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Max.18 Wohnungen in Größen	40 - 120 m ²
Gewerbeflächen insgesamt	345 m ²
Gastronomie innen	200 - 250 m ²
Gastronomie Gastgarten	150 m ²

Tiefgaragenstellplätze	37 St.Pl.
offene Stellplätze	19 St.Pl.
Kurzzeit Parker	3 St.Pl.
Garagen	5 St.Pl.



Schnitt durch die nördlichen Baukörper (Verkleinerung ohne Maßstab)

ÜBERSICHTSPLAN



Gesamtes Baufeld des Investors (Verkleinerung ohne Maßstab)