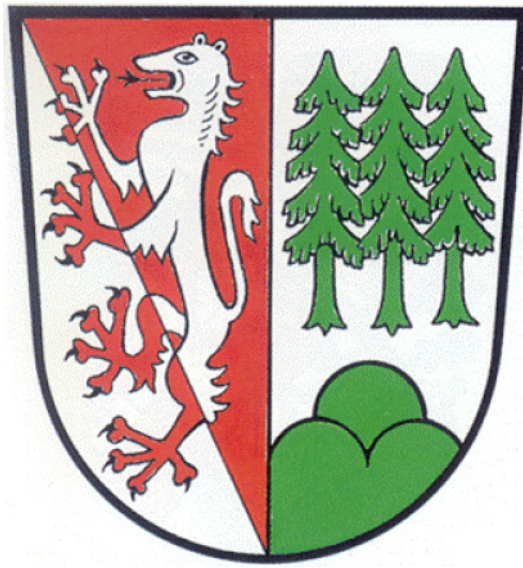


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Steinberg“ Änderung mit Deckblatt Nr. 17

Endfassung vom 10.07.2025

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom **21.03.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 16.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2019 bis 03.06.2019 beteiligt.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 16.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2019 bis 03.06.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 03.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2020 bis 25.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2020 bis 25.03.2020 erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2020 das Deckblatt Nr.17 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.04.2020 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Antragstellung vom 05.09.2022

7. Aufhebung Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **20.04.2023** den in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.05.2020 gefassten Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Steinberg 17 mit Deckblatt Nr.17 aufgehoben.

8. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom **20.04.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 20.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis 12.05.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.17 in der Fassung vom 20.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis 12.05.2025 erneut beteiligt.

11. Erneuter Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.07.2025 das Deckblatt Nr.17 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 03.08.2025 im Original gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

12. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 03.08.2025 im Original gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

13. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.17 wurde am 04.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.17 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. Das Deckblatt Nr.17 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 04.08.2025 im original gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstma (§ 20 BauNVO)
GRZ	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
III	Zulässig: Vollgeschoss als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Bestehende Hauptabwasserleitung unterirdisch
	Neu anzupflanzende bzw. Erhaltung bestehender Bäume
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Massangabe
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 17
	Geltungsbereich B-Plan "Steinberg"
Hinweise	
1702	Bestehende Flurstücksgrenze Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Bestehende Bebauung Nebengebäude
	Bebauungsvorschlag

Festsetzungen durch Planzeichen



Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Steinberg“ einschließlich Deckblatt Nr. 13. Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg festgesetzt:

zu 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III

zu 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp D, zulässig 3 Vollgeschosse = Untergeschoss am Hang + Erdgeschoss + Dachgeschoss

Dachform Satteldach

Dachneigung 17° bis **35°**

Kniestock 1,30 m (ab OK Rohdecke bis OK Pfette)

Dachgauben nicht zulässig

Zwerchgiebel /
Standgiebel zulässig, wenn mittig im Gebäude angeordnet;
die maximale Breite beträgt 1/2 der Gebäudelänge, wobei
der First des Zwerchgiebels / Standgiebels mindestens
0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss.
Dachneigung bis max. 45°;

Standgiebel dürfen maximal 2,50 m gegenüber dem Haupt-
baukörper vortreten.

Wandhöhe bergseits max. 6,25 m ab Urgelände
talseits max. 7,5 m ab Urgelände

Im Bereich des Zwerchgiebels / Standgiebels darf die fest-
gesetzte Wandhöhe überschritten werden.

zu 0.3 Garagen- und Nebengebäude

zu A) Flachdach:

Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

zu 0.4 Dacheindeckung

zu A) Material:

Bleiblech darf nicht verwendet werden und unbeschichtete Kupfer- und
Zinkbleche müssen bei einer Fläche von über 50 m² einen Filter für das
Niederschlagswasser haben.

zu B) Farben:

dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

0.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzab-
stand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der BayBO
und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Der Abstand von Vorderkante
Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 5,0 m betragen.

0.7 Stützmauern:

Stützmauern innerhalb der Baugrenzen sind bis 3,0 m sichtbare Höhe zulässig

0.8 Stellplätze und Garagenvorplätze

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wasserdurchlässiges Betonpflaster.

0.9 Entwässerung Oberflächenwasser

Auf den Grundstücken sind ausreichend dimensionierte Zisternen (mind. 3 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.10 Leitungsrechte

Außerhalb der geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg für die bestehenden unterirdischen Versorgungsanlagen der Gemeinde Tiefenbach (Mischwasserkanal, Druckleitung) einschließlich beidseitiger Schutzstreifen von je 1,50 m Breite eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

0.11 Aufhebung / Änderung von Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 13 für an Wald angrenzende Grundstücke

Der in Deckblatt Nr.13 festgesetzte Sicherheitsabstand von 15 m zu den östlich und südlich angrenzenden Waldgrundstücken wird an der östlichen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1616/1, Gemarkung Kirchberg aufgehoben.

Alternativ wird festgesetzt:

Zwischen den Bauherren auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg, sowie deren Rechtsnachfolgern und dem Grundstückseigentümer ~~der~~ des benachbarten Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/1, Gemarkung Kirchberg ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen (z.B. Vertrag über Waldsaumgestaltung und -pflege), dass an der Grundstücksgrenze des Waldgrundstücks zu dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg in einer Breite von 10 m der Baumbewuchs unter 10 m gehalten wird.

0.12 Haftungsfreistellung

Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/1 und 1458/3, Gemarkung Kirchberg sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg freizustellen (dingliche Sicherung).

Hinweise

1.0 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

2.0 Hinweis auf Art 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte "Schottergärten" sind demnach nicht zugelassen.

3.0 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind vor Beginn von Baumaßnahmen zu ermitteln. Falls die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse ergibt, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können, sind dagegen bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

4.0 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Es ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.

5.0 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.

6.0 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen.

Von den Hauptversorgungstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen. Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Maßnahmen und Pflanzungsarbeiten exakt zu klären. 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 Bayernwerk 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. Bei Annäherung von Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind die Pläne rechtzeitig vor Arbeitsbeginn der Bayernwerk Netz GmbH sowie den Stadtwerken Passau vorzulegen, und mit diesen abzustimmen. Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen.

7.0 Hinweis zur Hangwassergefährdung

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Als Hilfestellung wird das DWA – Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in Hanglagen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann

8.0 Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlasten-bezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

9.0 Bodendenkmalpflegerische Belange

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

10.0 Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

11.0 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstraße „Am Kirchenfeld“.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

1.1.1 Die Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg, Am Kirchenfeld 19, beantragen mit Schreiben vom 10.04.2015 die Änderung des Bebauungsplan „WA Steinberg“ (Anhang 1) durch Deckblatt Nr.17. Die Antragsteller planen die Errichtung eines Gästehauses mit Ferienwohnungen. Durch die starke Hangneigung ist das Grundstück nur sehr schwierig bebaubar. Der Bebauungsplan soll für die Realisierung des Vorhabens geändert werden.

1.1.2 Mit email vom 05.09.2022 beantragen die Grundstückseigentümer das bereits beschlossene Deckblatt Nr.17 zu ändern. Anstatt eines Gästehauses soll nun ein Gebäude mit drei Wohnungen verwirklicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben begrüßenswert, da in Kirchberg v. Wald ein erhöhter Bedarf an Wohnraum vorhanden ist und die Errichtung von drei Wohnungen auf insgesamt 1.114 m² Grundfläche auch einer Nachverdichtung im Innenbereich und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Mit Schreiben vom 11.12.2022 legt der Antragsteller eine überarbeitete Planung (Stand 17.08.2022) vor, mit der Bitte, diese dem weiteren Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen. Aufgrund der vorliegenden Planung sind Anpassungen der textlichen und planlichen Festsetzungen erforderlich.

1.2 Änderungsbeschluss

1.2.1 Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.03.2019 gefasst.

1.2.2 Der erneute Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.04.2023 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Steinberg“ ist seit dem 01.04.1974 rechtskräftig (Anhang 1), und wurde im Bereich der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg durch das Deckblatt Nr.13 vom 14.04.1994 (Anhang 2) fortgeschrieben.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.17 erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist (Anhang 4). Der

Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich an der Südgrenze keine parzellenscharfe Abgrenzung auf und bedarf geringfügiger Änderung.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Gegenüber dem Ursprungsplan bedeutet dies im Südwesten eine geringfügige Überschreitung, im Südosten eine geringfügige Unterschreitung. Die Größe des Planbereichs beträgt 1.114 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg ist im Besitz des Antragstellers.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.3.1 Topografie

Der Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Rand des Ortsteils Kirchberg. Der Planbereich weist ein ausgeprägtes Gefälle von Nord (421.00 ü. NN) nach Süd (415.70 ü. NN) mit einem Höhenunterschied von ca. 5,30 m auf. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 14%.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über das vorhandene Gemeinde-Straßennetz erschlossen. Im Norden ist dies die Ortstrasse „Am Steinberg“, im Westen die Ortstrasse „Am Kirchenfeld“. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.3 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung	gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem)
Regenwasserkanal	gemeindliches Kanalnetz (Mischsystem)
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Stromversorgung	Niederspannungsseitige Verkabelung E.ON Bayern AG
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

2.3.4 Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) in der Regel mit 800 l/min (48 m³/h) gegeben. Laut email - Nachricht der Stadtwerke Passau vom 20.03.2019 können aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung 43 m³/h sichergestellt werden. Bei Bedarf steht ein sich im näheren Umfeld zum Planbereich (400 m) befindender Hydrant mit einer zweiten Hauptleitung zur Verfügung (Anwesen Thalham 12a, neben Staatsstraße 2323).

3. **Planung**

Grundzüge der Planung

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Entwurfsplanung, Stand vom 17.08.2022. Die Entwurfsplanung sieht vor auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten errichten.

3.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Abweichend / ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.17 festgesetzt:

3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässig: 3 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von II auf III erhöht.
Begründung siehe unter 3.2.1

3.1.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden gegenüber der letzten rechtsgültigen Festsetzung durch Deckblatt Nr. 13 neu festgesetzt. Die bisherigen Grenzabstände der Baugrenzen zu den östlichen und südlichen Flurgrenzen (15 m) werden aufgegeben. Wegen der Belange des Baumfallschutzes siehe unter 3.2.9.

3.1.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der angrenzenden Ortsstraßen sind Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücksfläche eingeschränkt.

3.2 Textliche Festsetzungen

Abweichend / ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.17 festgesetzt:

3.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (ergänzend zu 0.2)

Es wird für die Hangbauweise ein weiterer Gebäudetyp mit Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang, sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss zugelassen. Infolge ist es auch erforderlich die maximal zulässigen Wandhöhen anzuheben und die Ausbildung eines Kniestocks zuzulassen.

Gebäudetyp D, zulässig 3 Vollgeschosse = Untergeschoss am Hang + Erdgeschoss + Dachgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachneigung	17° bis 35°
Kniestock	1,30 m (ab OK Rohdecke bis OK Pfette)
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel / Standgiebel	zulässig, wenn mittig im Gebäude angeordnet; die maximale Breite beträgt 1/2 der Gebäudelänge, wobei der First des Zwerchgiebels / Standgiebels mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Dachneigung bis max. 45°; Standgiebel dürfen maximal 2,50 m gegenüber dem Hauptbaukörper vortreten.
Wandhöhe	bergseits max. 6,25 m ab Urgelände talseits max. 7,5 m ab Urgelände Im Bereich des Zwerchgiebels / Standgiebels darf die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden.

Aufgrund der starken Hangneigung und der vorhanden Wandhöhen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar ein

zusätzliches Geschoss zuzulassen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

3.2.2 Garagen und Nebengebäude (ergänzend zu 0.3)

zu A) Flachdach:

Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt aus ökologischen Gesichtspunkten und entspricht der aktuellen Handhabung der Gemeinde.

3.2.3 Dacheindeckung (ergänzend zu 0.4)

zu A) Material:

Bleiblech darf nicht verwendet werden und unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche müssen bei einer Fläche von über 50 m² einen Filter für das Niederschlagswasser haben.

zu B) Farben:

dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten und entspricht der aktuellen Handhabung der Gemeinde.

3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der BayBO und der Garagenverordnung (GarVO) zulässig. Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 5,0 m betragen.

3.2.5 Stützmauern:

Stützmauern innerhalb der Baugrenzen sind bis 3,0 m sichtbare Höhe zulässig

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Freistellung der giebelseitigen Kellerumfassungswände, um Gebäudezugänge und Raumbelichtung zu ermöglichen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da die gebäudenahen Stützmauern nicht sonderlich in Erscheinung treten.

3.2.6 Stellplätze und Garagenvorplätze

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt aus ökologischen Gesichtspunkten und entspricht der aktuellen Handhabung der Gemeinde.

3.2.7 Entwässerung Oberflächenwasser

Auf den Grundstücken sind ausreichend dimensionierte Zisternen (mind. 3 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgt aus ökologischen Gesichtspunkten und entspricht der aktuellen Handhabung der Gemeinde.

3.2.8 Leitungsrechte

Außerhalb der geplanten Baugrenzen ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg für die bestehenden unterirdischen Versorgungsanlagen der Gemeinde Tiefenbach (Mischwasserkanal, Druckleitung) einschließlich beidseitiger Schutzstreifen von je 1,50 m Breite eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

3.2.9 Aufhebung / Änderung von Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 13 für an Wald angrenzende Grundstücke

Direkt östlich und südlich angrenzend befindet sich auf den Flur-Nrn. 1616/1 und 1458/3 Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des BayWaldG.

Vor allem vom Wald auf Flur-Nr. 1616/1 ging bisher die größte Gefährdung aus.

Der in Deckblatt Nr.13 festgesetzte Sicherheitsabstand von 15 m zu den östlich und südlich angrenzenden Waldgrundstücken wird an der östlichen Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1616/1, Gemarkung Kirchberg aufgehoben.

Alternativ wird festgesetzt:

Zwischen den Bauherrn auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg, sowie deren Rechtsnachfolgern und dem Grundstückseigentümer des benachbarten Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/1, Gemarkung Kirchberg ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen (z.B. Vertrag über Waldsaumgestaltung und -pflege), dass an der Grundstücksgrenze des Waldgrundstücks zu dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg in einer Breite von 10 m der Baumbewuchs unter 10 m gehalten wird.

Um die beabsichtigte Bebauung realisieren zu können, sind aus forstfachlicher Sicht o.g. Festsetzungen einzuhalten.

3.2.10 Haftungsfreistellung

Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 1616/1 und 1458/3, Gemarkung Kirchberg sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1458/31, Gemarkung Kirchberg freizustellen (dingliche Sicherung).

4. **Auswirkungen**

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) sind die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

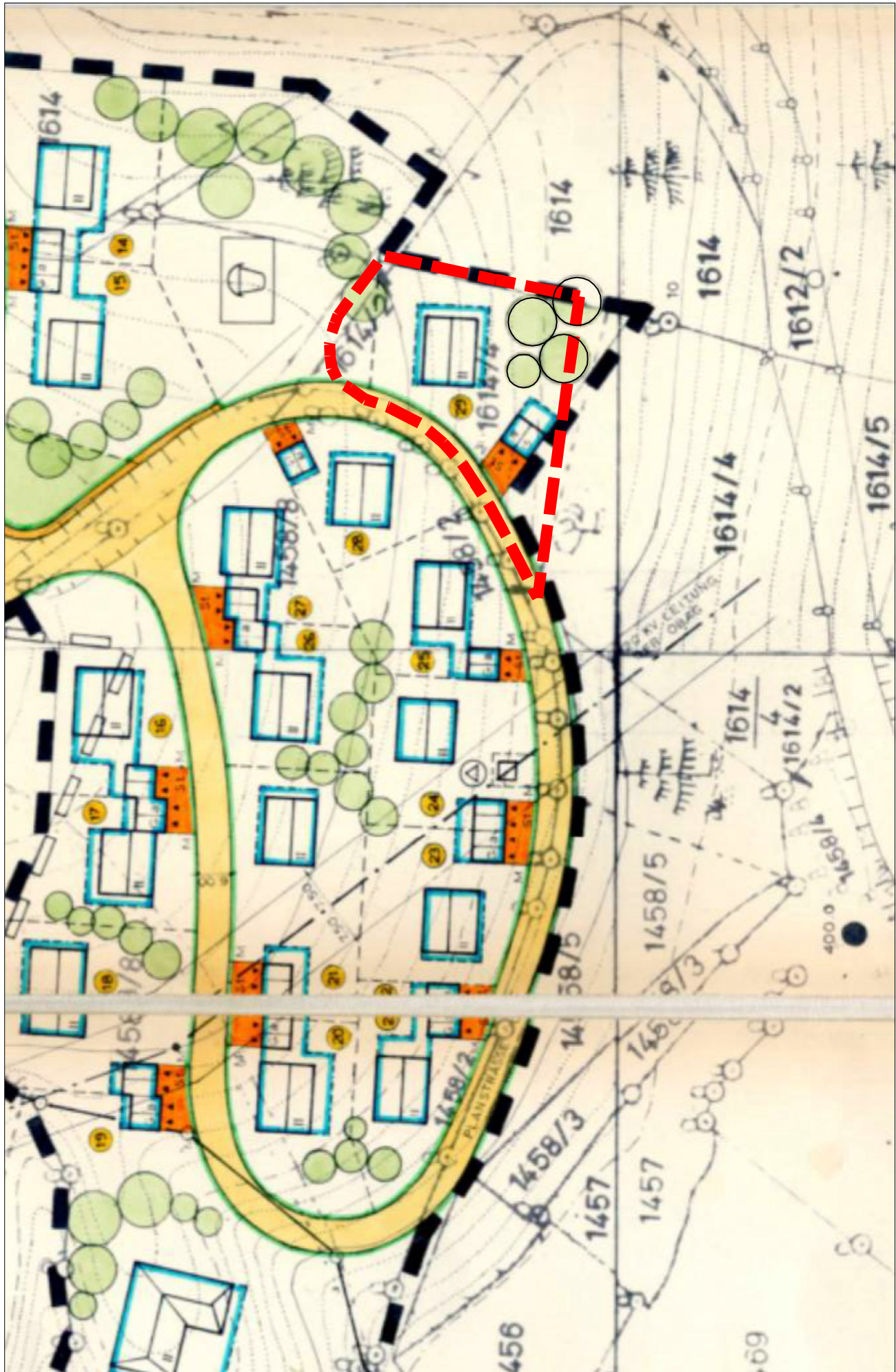
Durch die Änderungen mit Deckblatt Nr.17 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine wesentlichen Veränderungen

- der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, oder Veränderungen
- welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder
- das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen zu erwarten.

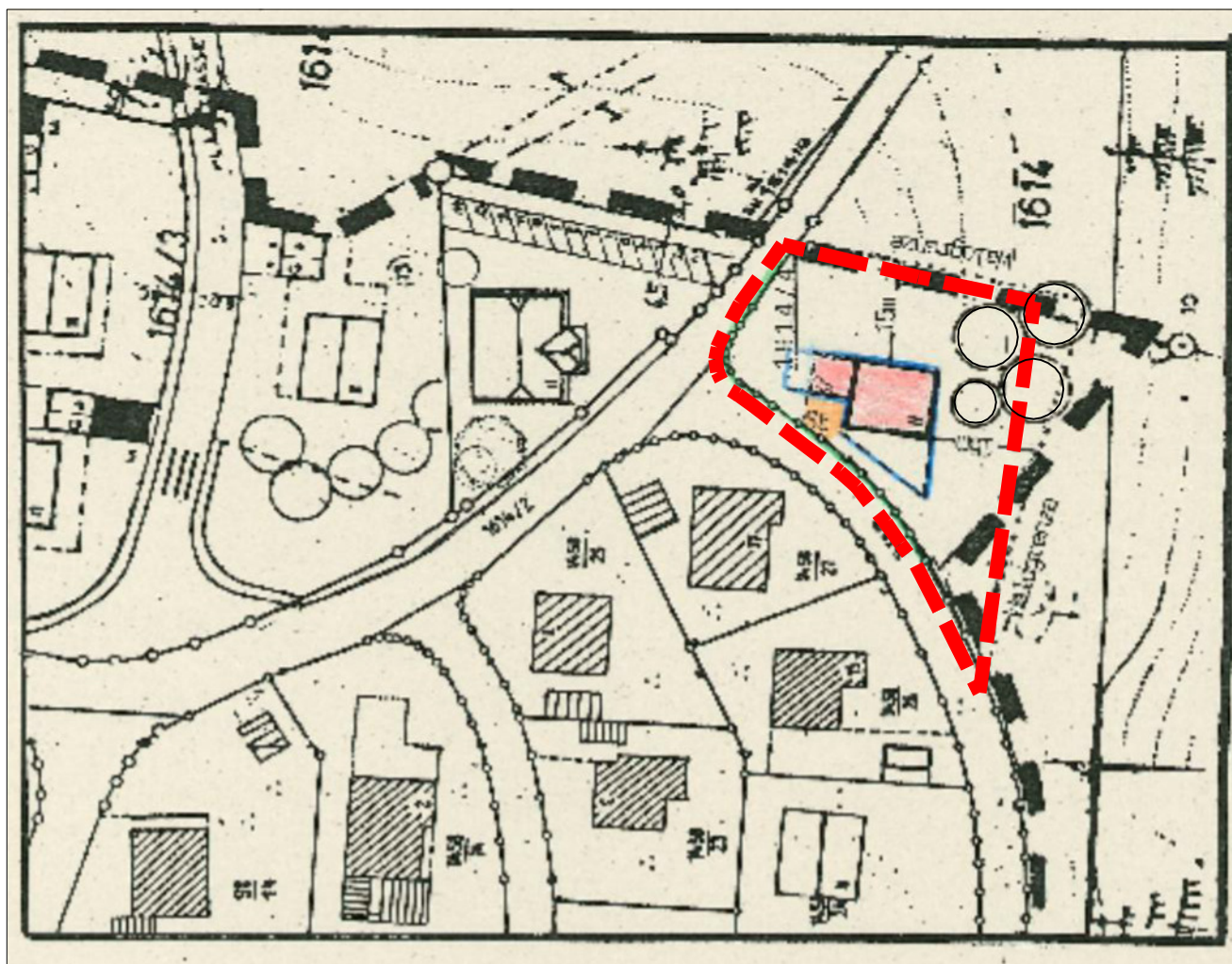
Das Vermeidungsgebot findet Beachtung durch Festsetzung von

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung

Aus o.g. Gründen geht der Verfasser davon aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig galten und somit kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.



Anhang 1
Ursprungsplan





Anhang 3 Luftbild + Parzellenkarte





Anhang 4
Flächennutzungsplan