

# Bebauungsplan

# Haselbach „ Bergäcker-Erweiterung “

Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau

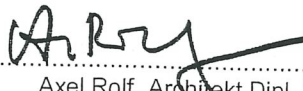
## Deckblatt Nr.1

### Planfertiger

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf, Architekten Dipl. Ing.(FH)  
Ilzleite 19a, 94034 Passau

Passau, den 10.01.2005

geändert:



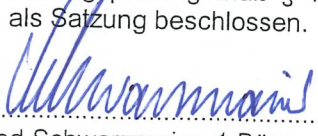
Axel Rolf, Architekt Dipl. Ing.(FH)



### Verfahren

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07./16.09.2004 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr.1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.1.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr.1 in der Fassung vom 10.01.2005 hat in der Zeit vom 28.1.2005 bis 3.2.2005 stattgefunden.
- Zu dem Vorentwurf des Deckblattes Nr.1 in der Fassung vom 10.01.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 31.1.2005 bis 3.3.2005 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr.1 in der Fassung vom 10.1.2005 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.3.2005 bis 13.4.2005 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.4.2005 das Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.1.2005 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 21. April 2005

  
Alfred Schwarzmaier, 1.Bürgermeister



### Genehmigung

- Die Änderung des Bebauungsplans bedarf keiner Genehmigung.

### Bekanntmachung

- Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr.1 wurde am 21.4.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Deckblatt Nr.1 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 21. April 2005

  
Alfred Schwarzmaier, 1.Bürgermeister



# Rechtsgültiger Bebauungsplan

M 1:1000



Stand 10.01.2005 Vorentwurf

# Planliche Festsetzungen

M 1:1000



Stand 10.01.2005 Vorentwurf

## Textliche Festsetzungen

*kursiv*  
**fett**

Festsetzungen laut rechtsgültigem Bebauungsplan  
**Festsetzungen durch Deckblatt Nr.1**

### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.1 je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe :  
Typ A - Hangbauweise mit Untergeschoß + Erdgeschoß

Bei schwächer geneigtem oder ebenen Gelände:

Typ B - Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

oder

Typ C - Erdgeschoß und Dachgeschoß

In den Schnitten und Ansichten muß das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden. Die Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstücks darzustellen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist zumindest im Bereich der Zufahrt zur Garage festzuhalten.

#### 3.2 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß + Untergeschoß am Hang - Typ A

Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelhöhe)

#### **Walmdach, Zeltdach**

Dachneigung : 18° - 33°

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit

Kniestock : konstruktiver Dachfuß bis max. 0,75 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig

Dachgaupen : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach,  
max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche

#### **max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach**

Ansichtsfläche max. 2,00 m<sup>2</sup>

Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m

In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

Ortgang : Überstand mind. 0,30 m

Traufe : Überstand mind. 0,50 m

Zwerggiebel : zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet:  
- max. 1/3 Breite der Längsfassade

Stand 10.01.2005 Vorentwurf

- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches
  - Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten
- Wandhöhe : Bergseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,00 m.  
Talseits ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,75 m.
- Sockelhöhe : ab fertigem Gelände max. 0,50 m

3.3 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bei ebenem Gelände - Typ B

Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmdachfläche max. 1/3 der Giebelhöhe)

**Walmdach, Zeltdach**

Dachneigung : 18° - 33°

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit

Kniestock : konstruktiver Dachfuß bis max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig

Dachgauben : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach  
max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche,

**max. 1 Einzelgaube pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach**

Ansichtsfläche max. 2,00 m<sup>2</sup>

Abstand der Dachgauben vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m

In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

Ortgang : Überstand mind. 0,30 m

Traufe : Überstand mind. 0,50 m

Zwerchgiebel : zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet :  
- max. 1/3 Breite der Längsfassade  
- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches  
- Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten

Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m

Sockelhöhe : ab fertigem Gelände max. 0,50 m  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Stand 10.01.2005 Vorentwurf

3.4 zulässig Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß - Typ C

Dachform : Satteldach, Krüppelwalmdach (ab 30°, Walmfäche max. 1/3 der Giebelhöhe)

**Walmdach, Zeltdach**

Dachneigung : 25° - 33°

Dachdeckung : Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, ziegelrot, dunkelbraun o. anthrazit

Kniestock : zulässig bis max. 1,25 m von OK Rohdecke bis OK Pfette, ausnahmsweise bis 1,50 m, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer oder Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.

Dachgaupen : zulässig ab 30° Dachneigung beim Hauptdach  
max. 2 Einzelgaupen pro Dachfläche,

**max. 1 Einzelgaupe pro Dachfläche bei Walmdach, Zeltdach**

Ansichtsfläche max. 2,00 m<sup>2</sup>

Abstand der Dachgaupen vom Ortgang bzw. zueinander mindestens 2,50 m bzw. 2,00 m

In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.

Ortgang : Überstand mind. 0,30 m

Traufe : Überstand mind. 0,50 m

Zwerchgiebel : zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet :  
- max. 1/3 Breite der Längsfassade  
- First mindestens 0,50 m unter First des Hauptdaches  
- Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Fassade vortreten

Wandhöhe : ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,75 m.

Sockelhöhe : ab fertigem Gelände max. 0,50 m  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

3.5 Die Firstrichtung hat über die Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen.

3.6 Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, dass sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält.

**Bei Walmdächern und Zeltdächern kann sich das Verhältnis von Länge zu Breite 1 : 1 verhalten**

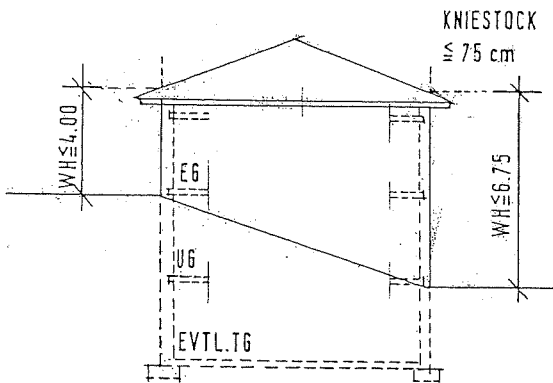
Stand 10.01.2005 Vorentwurf

## Schema – Schnitte Walmdach, Zeltdach

ohne Maßstab

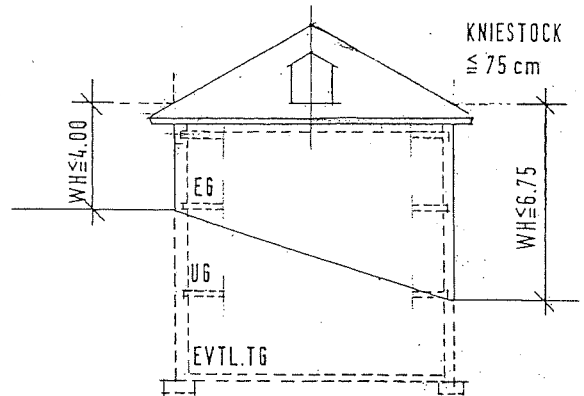
Typ A  
U+I

18° - 30°



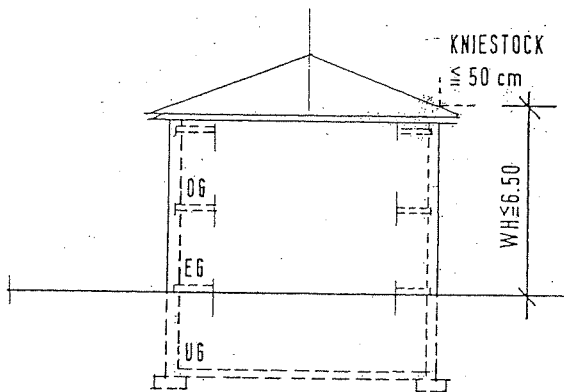
30° - 33°

Dachgaupe zulässig



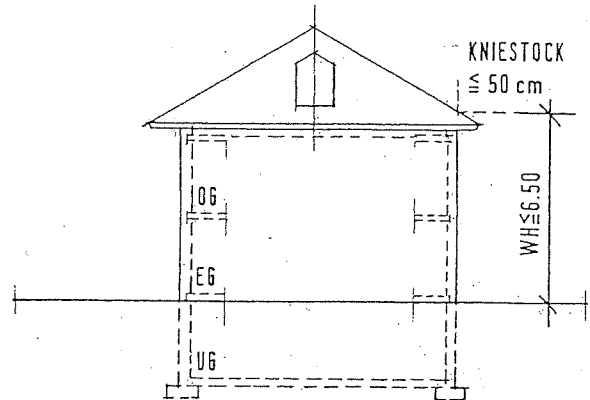
Typ B  
E+I

18° - 30°



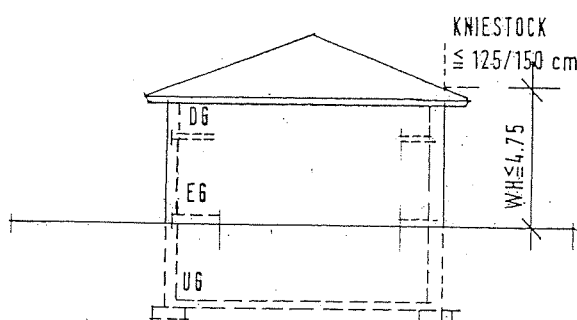
30° - 33°

Dachgaupe zulässig



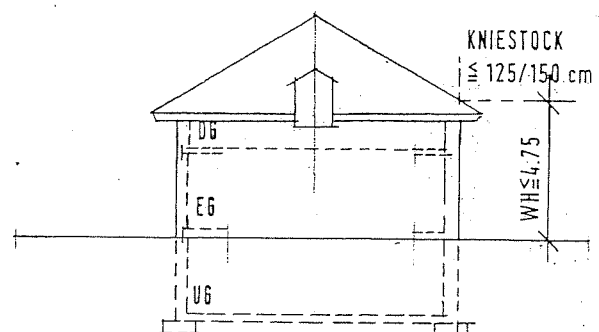
Typ C  
E+DG

18° - 30°



30° - 33°

Dachgaupe zulässig



Stand 10.01.2005 Vorentwurf

## Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

### 1. Änderungsanlass

#### 1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Der Eigentümer der Bauparzelle Nr. 11, Herr Andreas Friedl, Haselbach stellt bei der Gemeinde Tiefenbach den Antrag, den rechtsgültigen Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ändern:

- a) Herausnahme der öffentlichen Grünfläche westl. der Parzelle Nr.11
- b) geringfügige Vergrößerung der westl. Baugrenze im Bereich der Parzelle Nr.11
- c) Zulassung eines Walmdaches.

Zudem liegen weitere Anfragen von Grundstücksbewerbern vor, die ein Wohnhaus mit Walmdach („Toskana“-Haus) errichten möchten.

#### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.07.2004 zu Punkt a), der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.09.2004 zu Punkt b) und c) den Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. Rechtliche Vorgaben

Der Entwurf des Deckblattes Nr.1 einschließlich der fortgeschriebenen Begründung ist erneut öffentlich auszulegen (§4a Abs.3 Satz 1 BauGB).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau kann ein vereinfachtes Verfahren (§13 BauGB) nicht durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht unberührt bleiben.

### 3. Planung / Festsetzungen

In folgenden Punkten wird die Planung des rechtsgültigen Bebauungsplans geändert und durch Festsetzungen fortgeschrieben:

#### a) Herausnahme der öffentlichen Grünfläche westl. der Parzelle Nr.11

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist westl. der Parzelle 11 eine öffentl. Grünfläche (ca. 230 m<sup>2</sup>), sowie ein öffentl. Fußweg (ca. 75 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Die Lage der öffentlichen Grünfläche entspricht in etwa dem nicht überbaubaren Schutzstreifen links und rechts der Fernwasserhauptleitung.

Der öffentl. Weg dient einerseits der Erschließung des nördl. an Parzelle 11 angrenzenden landwirtschaftlichen Restgrundstückes, und andererseits der fußläufigen Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft (Waldgrundstück im Eigentum des Straßenbauamtes Passau).

Entsprechend dem Antrag wird die öffentliche Grünfläche herausgenommen und der Parzelle 11 zugeschlagen.

Auch im Interesse der Wirtschaftlichkeit ist eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche für die Gemeinde von Bedeutung.

Aufgrund der Eigenart des Baugebietes (1-Familien-Wohnhäuser) ist eine ausreichende Durch-



Stand 10.01.2005 Vorentwurf

grünung des Baugebietes gewährleistet.

Der öffentliche Weg wird an die Ostgrenze der Parzelle 9 verlegt. Somit ist auch weiterhin die fußläufige Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft gegeben.  
Die Erschließungsfunktion für das nördl. an Parzelle 11 angrenzende landwirtschaftliche Restgrundstück entfällt, da dieses ebenfalls vom Eigentümer der Parzelle 11 erworben wird, und der Parzelle 11 zugeschlagen wird.  
Die Breite des Weges wird mit 2,00 m festgesetzt.

**b) geringfügige Vergrößerung der westl. Baugrenze im Bereich der Parzelle Nr.11**

Entsprechend dem Antrag wird die westl. Baugrenze im Bereich der Parzelle 11 nach Westen um ca. 1,00 m verschoben.  
Die westl. Baugrenze ist somit identisch mit dem nicht überbaubaren Schutzstreifen der Fernwasserhauptleitung.

**c) Zulassung eines Walmdaches**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind nur Satteldächer, bzw. Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese Festsetzungen wurden vom südl. angrenzenden Baugebiet übernommen.

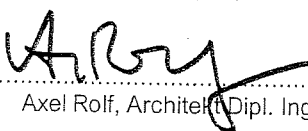
Um eine bessere Vermarktung der Grundstücke zu erreichen, ist es erforderlich bei der Gestaltung der baulichen Anlagen dem Zeitgeschmack Rechnung zu tragen, und die Errichtung sogenannter „Toskana“-Häuser zu ermöglichen.

Entsprechend dem Antrag werden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass auch Walmdächer und Zeltdächer zugelassen sind.  
Die Anzahl der Dachgauben (bei Dachneigungen ab 30°) wird hierbei auf 1 Dachgaube pro Dachfläche beschränkt.  
Bezüglich der Proportionen der Gebäude ist bei Walmdächern und Zeltdächern auch ein Verhältnis von Länge zu Breite von 1:1 zulässig.

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf, Architekten Dipl. Ing.(FH)  
Ilzleite 19a, 94034 Passau

Passau, den 10.01.2005

geändert:



Axel Rolf, Architekt (Dipl. Ing.(FH))



Stand 10.01.2005 Vorentwurf

## **Begründung Teil 2 / Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

#### **2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Deckblatts Nr.1 zum Bebauungsplans**

Siehe Begründung Teil 1, Pkt. 3

#### **2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach.

### **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Grundlage für die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes sind die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans im Geltungsbereich des Deckblattes Nr.1

##### **a) Schutzgut Mensch**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist aufgrund der geringen Größe und Lage für eine Erholungs-, bzw. Freizeitfunktion ohne Bedeutung.  
Der Weg innerhalb der Grünfläche sichert die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die freie Landschaft, und ist somit für die Wohnqualität von Bedeutung.

##### **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist für Tiere und Pflanzen ein Gebiet geringer Bedeutung.  
Die Änderung der Flächennutzung von einer öffentl. Grünfläche in eine private Gartennutzung und der Wegfall von 3 Bäumen stellt keinen Eingriff in das Ökosystem dar.

##### **c) Schutzgut Boden**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist für das Schutzgut Boden ein Gebiet mittlerer Bedeutung.

Durch die Änderung der Flächennutzung von einer öffentl. Grünfläche in eine private Gartennutzung bleiben die Inhalte des Bodenschutzes hinsichtlich der Reduzierung der Flächenversiegelung und der Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens unberührt.

##### **d) Schutzgut Wasser**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist für das Schutzgut Wasser ein Gebiet geringer Bedeutung.

Die Änderungen durch Deckblatt Nr.1 haben keinen Einfluss auf Grundwasserhaushalt und Grundwasserqualität.

Stand 10.01.2005 Vorentwurf

**e) Schutzgut Luft und Klima**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist für das Schutzgut Luft und Klima ein Gebiet geringer Bedeutung.

**f) Schutzgut Landschaft**

Die öffentliche Grünfläche westl. von Parzelle 11 ist für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung.

Durch die Baumstellungen entlang des Weges wird eine Grünstruktur vorgegeben.

Bei Änderung der Flächennutzung von einer öffentl. Grünfläche in eine private Gartennutzung entfällt diese Grünstruktur, das Landschaftsbild wird geringfügig beeinträchtigt.

**g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

**2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 bleibt die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten.

**2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**a) Schutzgut Mensch**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind keine nachteiligen Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

Die fußläufige Anbindung an die freie Landschaft bleibt erhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind keine nachteiligen Auswirkungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**c) Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind keine nachteiligen Auswirkungen für den Boden zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**d) Schutzgut Wasser**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind keine nachteiligen Auswirkungen für Gewässer zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stand 10.01.2005 Vorentwurf

#### **e) Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind keine nachteiligen Auswirkungen für Luft und Klima zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Durch die Festsetzungen des Deckblattes Nr.1 sind nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

### **2.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

## **2.3 Zusätzliche Angaben**

### **2.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildete der Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale erfasst.

### **2.3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bauleitplanes ergeben, zu überwachen.

Die Einstufung erfolgt in sehr erhebliche, erhebliche, weniger erhebliche und nicht erhebliche Umweltauswirkungen.

Da die Umweltauswirkungen durch die Änderungen des Deckblattes Nr.1 nicht erheblich sind, werden keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung festgelegt.

### **2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderungen des Deckblattes Nr.1 keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.