

# Bebauungsplan

## Haselbach „ Bergäcker-Erweiterung “

Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau

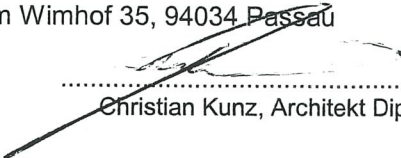
### Deckblatt Nr. 3

#### Planfertiger

Architekturbüro Christian Kunz, Am Wimhof 35, 94034 Passau

Passau, den 08.06.2005

geändert:

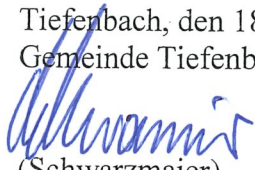
  
.....  
Christian Kunz, Architekt Dipl. Ing.(FH)



#### Verfahren

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 9.6.2005 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.6.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 17. Juni 2005 bis 13. Juli 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern wurde gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 23. Juni 2005 bis 13. Juli 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- d) Der Gemeinderat Tiefenbach (Grundstücks- und Bauausschuss) hat mit Beschluss vom 14. Juli 2005 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Haselbach-Bergäcker Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
- e) Der Satzungsbeschluss wurde am 18. Juli 2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Das Deckblatt Nr. 3 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 18. Juli 2005  
Gemeinde Tiefenbach

  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister



Stand 08.06.2005 Vorentwurf

## Begründung

### 1. Änderungsanlass

#### 1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

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

- a) zulässige Überschreitung der Breite und der Tiefe des Zwerchgiebels um ca. 1,00 m
- b) zulässige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) = 7,80 m
- c) Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der nördl. Baugrenze um ca. 15,00 m<sup>2</sup>

#### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2005 den Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. Rechtliche Vorgaben

Die Änderung des rechtsgültigen Bauleitplans durch Deckblatt Nr. 3 kann im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden, da

- die Änderungen nur für Parzelle 11 festgesetzt werden, und
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 3. Planung / Festsetzungen

In folgenden Punkten wird die Planung des rechtsgültigen Bebauungsplans geändert und durch Festsetzungen für Parzelle 11 fortgeschrieben:

#### a) zulässige Überschreitung der Breite und der Tiefe des Zwerchgiebels um ca. 1,00 m

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist bisher nur ein dem Hauptgebäude untergeordneter Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Längsfassade und einer max. Tiefe von 1,20 m zulässig.

Der vorliegende Bauentwurf sieht bei einer Fassadenlänge von 11,49 m eine Zwerchgiebelbreite von 4,76 m und eine Tiefe von 2,125 m vor.

Zulässig nach den Festsetzungen wäre eine Breite von 3,83 m und eine Tiefe von 1,20 m.

Die bauliche Gestaltung des vorliegenden Bauentwurfs erfolgt im sogenannten „Toskana“-Stil (seit Deckblatt Nr. 1 zulässig). Die vorgesehenen Überschreitungen sind bei diesem Baustil vertretbar.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 10 (Festsetzungen für Parzelle 11) ergänzt:

10.1 Bei Ausführung eines Walmdaches oder Zeltdaches ist der Zwerchgiebel zulässig mit

- max. 1/2 Breite der Fassade
- max. Tiefe von 2,50 m

#### b) zulässige Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche (Urgelände) = 7,80 m

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die zulässige Wandhöhe für Typ B (Erdgeschoss und 1 Obergeschoss) mit 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

Stand 08.06.2005 Vorentwurf

Da die Geländeneigung der Parzelle 11 auf Gebäudetiefe bereits knapp unter 1,50 m liegt, sieht der vorliegende Bauentwurf an der ungünstigsten Stelle eine Wandhöhe von 7,80 m über dem Urgelände vor.

Durch eine weitläufige Anschüttung (Terrasse) der betroffenen Fassade beträgt die sichtbar bleibende Wandhöhe jedoch nur ca. 6,00 m.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 10 (Festsetzungen für Parzelle 11) ergänzt:

#### 10.2 Zulässige Wandhöhe:

- max. 7,80 m, bezogen auf natürliche Geländeoberfläche, zulässig nur bei weitläufiger Anschüttung (sichtbare Wandhöhe max. 6,50 m)

#### c) Zulässigkeit einer geringfügigen Überschreitung der nördl. Baugrenze um ca. 15,00 m<sup>2</sup>

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die nördliche Baugrenze für Parzelle 11 durch planliche Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenze verläuft im Abstand von ca. 6,50 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze, um einer Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft genügend Raum zu lassen.

Der Eigentümer der Parzelle 11 hat auch die nördlich angrenzende Fläche erworben, sodass sich der „Ortsrand“ damit auch nach Norden verlagert.

Um die südlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung freizuhalten, sieht der vorliegende Bauentwurf eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 15,00 m<sup>2</sup> vor.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 10 (Festsetzungen für Parzelle 11) ergänzt:


#### 10.3 Nördliche Baugrenze:

- bei Zuerwerb der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche, ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze von ca. 15,00 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Festsetzungen der Ortsrandeingrünung (9.4) bleiben unberührt.

Architekturbüro Christian Kunz, Am Wimhof 35, 94034 Passau

Passau, den 08.06.2005

geändert:

  
.....  
Christian Kunz, Architekt Dipl. Ing.(FH)



Stand 08.06.2005 Vorentwurf

## Textliche Festsetzungen

*Kursiv* Festsetzungen laut rechtsgültigem Bebauungsplan,  
einschl. bisheriger Deckblätter

**fett** Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 3

### 10. Festsetzungen für Parzelle 11

10.1 Zwerchgiebel: Bei Ausführung eines Walmdaches oder Zeltdaches ist der Zwerchgiebel zulässig mit

- max.  $\frac{1}{2}$  Breite der Fassade
- max. Tiefe von 2,50 m

10.2 Zulässige Wandhöhe: max. 7,80 m, bezogen auf natürliche Geländeoberfläche, zulässig nur bei weitläufiger Anschüttung (sichtbare Wandhöhe max. 6,50 m)

10.3 Nördliche Baugrenze: bei Zuerwerb der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche, ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze von ca. 15,00 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Festsetzungen der Ortsrandeingrünung (9.4) bleiben unberührt.



