



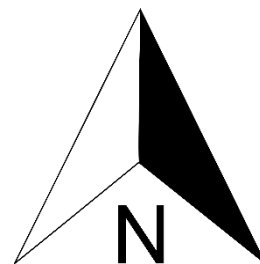
**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**„HASELBACH BERGÄCKER“**  
**DECKBLATT NR. 19**



GEMEINDE: TIEFENBACH  
 LANDKREIS: PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIERK: NIEDERBAYERN

**ARCHITEKT:**

REITER-HAHNE ARCHITEKTEN + BERATENDE INGENIEURE  
 NEUBURGE STR. 48, 94032 PASSAU  
 T. 0851/851717-0, F. 0851/851717-17  
 EMAIL: INFO@REITER-HAHNE.DE



VORENTWURF	02.11.2018	
ENTWURF	14.01.2019	
ENDFASSUNG	21.03.2019	

# Änderung Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“

## Deckblatt Nr. 19

### Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom **11. Oktober 2018** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 19. Änderung des Bebauungsplans „*WA Bergäcker – Haselbach*“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18. Januar 2019** ortsüblich bekannt gemacht.

---

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **14. Januar 2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26. Januar 2019** bis **1. März 2019** beteiligt.

---

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26. Januar 2019** bis **1. März 2019** öffentlich ausgelegt.

---

4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom **21. März 2019** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21. März 2019** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den .....  
.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister  
Dienstsiegel

---

5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den .....  
.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister  
Dienstsiegel

---

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 19 zum Bebauungsplan „*Bergäcker – Haselbach*“ 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 wird hingewiesen.

Tiefenbach, den .....  
.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister  
Dienstsiegel

# Änderung Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“

## Deckblatt Nr. 19

### **Begründung und Erläuterung**

Herr Christoph Maier hat mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA Bergäcker beantragt. Der Bebauungsplan „WA Bergäcker“ ist seit dem 3. August 1981 rechtskräftig. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 11. Oktober 2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Antragsteller hat die Grundstücke mit den Flur-Nummern 106/55 und 106/56, Gemarkung Haselbach erworben. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA Bergäcker. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung hat sich die Gemeinde Tiefenbach § 1 Abs. 5 BauGB auseinandergesetzt. Allerdings ist es im vorliegenden Fall nicht bzw. nur sehr schwierig realisierbar dies in Einklang mit dem § 1 Abs. 5 BauGB durchzuführen. Beide Grundstücke liegen in privaten Eigentum und haben keinen Bauzwang. Seit der Erweiterung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahre 1993 liegen beide Grundstücke brach. Mit dem damaligen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen sehr großzügig festgelegt. Der festgesetzte Korridor ist über mehrere Grundstücke gezogen. Somit wäre es damals ebenfalls schon möglich gewesen ein Wohnhaus über beide Grundstücke zu errichten. Mit der Bebauungsplanänderung wurden die Baugrenzen lediglich zur östlich liegenden Straße um ca. einen Meter vergrößert. So dass man zu dem Schluss kommen kann, dass dies nur geringfügig ist.

Was hier auch noch zum Tragen kommt, ist die östlich verlaufende öffentliche Wasserleitung, die auf beiden Seiten der Leitungstrasse ein Anbauverbot von jeweils 3,0 m hat. Somit ist auch der überbaubare Bereich dieses Grundstücks auch schon wieder eingeschränkt worden. Abschließend hält die Gemeinde auch an dieser Änderung fest, da das betroffene Grundstück seit 1993, also seit 25 Jahren brachliegt und nun endlich bebaut wird.

Folgende Veränderung werden mit dem Deckblatt Nr. 19 vorgenommen:

### **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Mit dem Deckblatt werden die festgesetzten Baugrenzen geringfügig verändert, da die Zufahrt von Osten her erfolgen soll. Die Zufahrt von Osten her ist hier von Vorteil, da im ursprünglichen Bebauungsplan die Zufahrt hangseitig geplant gewesen wäre.

### **Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Anzahl der Wohneinheiten für die beiden Grundstücke auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Dies dient der Erhaltung des Einfamilienwohnhaus-Charakters im Siedlungsgebiet. Die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude soll hier insbesondere die Entstehung von Mehrfamilienhäuser im Blockinnenbereich verhindern.

### **Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Als Dachform wird ein Flachdach zugelassen. Das Grundstück reicht an den Bebauungsplan „WA Bergäcker – Erweiterung“ heran. Im neueren Teil der Bergäcker-Siedlung wurde auch schon das Pultdach als Dachform zugelassen. Die Zulassung des Flachdachs für dieses Grundstück Dachform wurde im Bau- und Umweltausschuss umfassend diskutiert. Schlussendlich ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass für diese Parzelle ein Flachdach zugelassen werden soll, weil sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes (1993), der Zeitgeschmack verändert hat. Dach Flachdach wird nur für die beiden o.g. Grundstücke zugelassen. Der Grund dafür ist der, dass auf diesem Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses mit Flachdach und den entsprechenden modifizierten Wandhöhen passend ist. Nördlich und östlich grenzt unmittelbar eine öffentliche Straße an das Grundstück an, folglich ist der Abstand zu den Nachbargrundstücken relativ groß. Die Gemeinde Tiefenbach behält es sich bewusst vor, dass die Möglichkeit der Flachdachbebauung im Einzelfall entschieden und diskutiert wird. Grundsätzlich soll nach wie vor im Einzelfall entschieden werden, ob ein Wohnhaus mit Flachdach passend ist und ob dadurch nachbarschützende Belange beeinträchtigt sind. Da die Zahl der freien bebaubaren Grundstücke relativ gering ist, werden sich hier voraussichtlich auch nicht mehr sehr viele Deckblätter ergeben. Durch die Zulassung der Bebauung mit einem Flachdach ist eine Beeinträchtigung der Belichtung, Beschattung und Besonnung bei den Nachbargrundstücken nicht zu erwarten. Die Baugrenzen haben einen Abstand von ca. zwanzig Meter zum nördlich gelegenen Wohnhaus der Familie Denk (Flur-Nr. 105/10, Gemarkung Haselbach, Bärenholzweg 30)

---

## **HINWEISE**

### **Fernwasserleitung auf dem Grundstück**

Für die Fernwasserleitung ist durch den Eigentümer eine Auskunft von der Wasserversorgung Bayerischer Wald einzuholen.

### **Planvorlage**

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass in den Eingabeplänen und in den jeweiligen Schnitten die Darstellungen so sind, dass hier die mittlere Wandhöhe entsprechend ermittelt werden kann.

### **Abstandsflächen**

Es werden ausdrücklich keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

### **Einfriedungen**

Die rechtskräftigen Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes gelten weiter.









# Änderung Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“

## Deckblatt Nr. 19

Mit dem Deckblatt Nr. 19 werden die planlichen Festsetzungen für das Grundstück Nr. 106/55 und das Grundstück Nr. 106/56 überarbeitet, außerdem werden die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ergänzt. Die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gilt nur für die beiden o.g. Grundstücke.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1	<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	
1.1.3	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	
3.	<u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>	
3.4	BAUGRENZE	
3.6.1	FLACHDACH	
13.	<u>SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN</u>	
13.1.1	FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZÄUNT DÜRFEN	
13.1.3	GARAGEN MIT EINFAHRT	
13.1.4	KELLER, UNTERIRDICH	
13.6	GRENZE DES RÄUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	
13.7	FERNLEITUNG ABWASSER	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.32 ZU 2.1 ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: FLACHDACH

DACHNEIGUNG: 0° BIS 2°

DACHDECKUNG: FOLIE / KIES

WANDHÖHE: BERGSEITS IM MITTEL 4,60 M

TALSEITS IM MITTEL 7,00 M

**Die Wandhöhe ist ab Urgelände zu bemessen, alle Hausecken sind mit Höhenkoten bezogen auf das Urgelände zu versehen!**

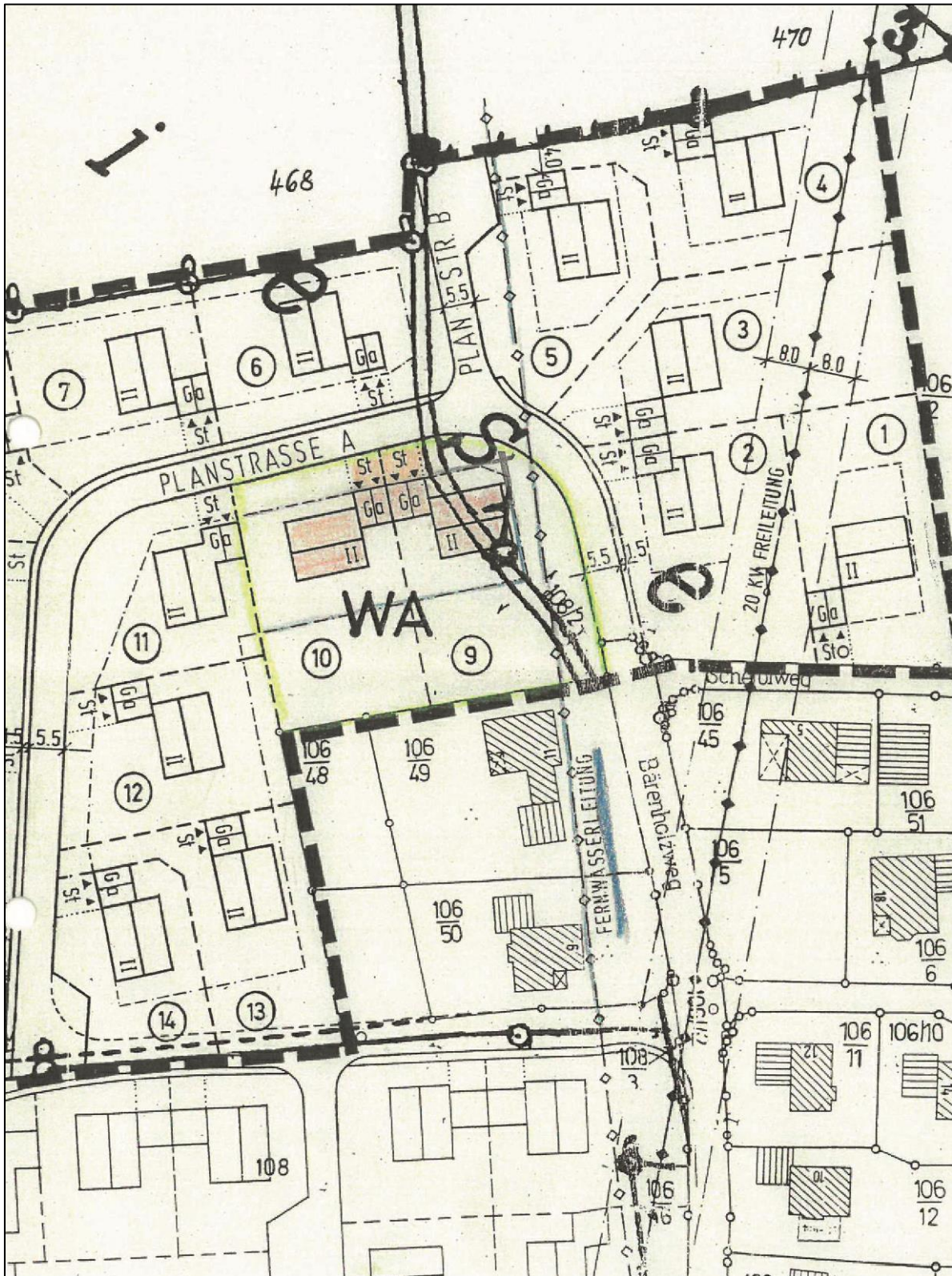
03.6 ANZAHL DER MAX ZULÄSSIGEN WOHNEINHEITEN = 2

Alle anderen planlichen und textlichen Festsetzungen gelten in derzeitiger Fassung. Ansonsten sind die gesetzlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

Tiefenbach, 2019-04-02

Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“ –  
Aktuelle Fassung



Maßstab 1 zu 1000

# Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“

## Deckblatt Nr. 19



Maßstab 1 zu 1000