

Gemeinde Tiefenbach



Änderung des Bebauungsplanes „Haselbach Bergäcker“ mit Deckblatt Nr. 20

Entwurfsfassung: 18.07.2019

Endfassung: 19.09.2019

Entwurfsverfasser:

Heininger Bau GmbH & Co. KG
Gewerbering 17
94161 Ruderting

Antragsteller:

Lindenberg Immobilien UG
(haftungsbeschränkt)
Maria Uhrmann Straße 10
94161 Ruderting

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom **16. Mai 2019** die Änderung des Bebauungsplans „Haselbach Bergäcker“ mit Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am **24. Juli 2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 20 in der Fassung vom **18. Juli 2019** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **1. August 2019** bis **4. September 2019** öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 20 in der Fassung vom **18. Juli 2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **1. August 2019** bis **4. September 2019** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom **19. September 2019** das Deckblatt Nr. 20 zum Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **19. September 2019** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 09. Okt. 2019

(Siegel)

.....
im Original gez. u. gesiegelt

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 09. Okt. 2019 ausgefertigt.

Tiefenbach, den 09. Okt. 2019

(Siegel)

.....
im Original gez. u. gesiegelt

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. Okt. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 20 zum Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“ ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 09. Okt. 2019

(Siegel)

.....
im Original gez. u. gesiegelt

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Erweiterung des Bebauungsplanes „Haselbach Bergäcker“ mit Deckblatt Nr. 20

Begründung:

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 106/2, Gemarkung Haselbach, Lindenbergweg 17, Herr Stefan Jendrusch hat die Änderung des Bebauungsplanes „Haselbach Bergäcker“ beantragt. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 106/2, Gemarkung Haselbach soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Bergäcker“ mitaufgenommen werden.

Die Änderungen sollen lediglich für das o.g. Grundstück vorgenommen werden. Auf dem Grundstück Lindenbergweg 17 in Haselbach haben sich um das Anwesen der Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker“, die Erweiterung mittels Deckblatt 13 und der Bebauungsplan „Bergäcker-Erweiterung“ entwickelt.

Die Eigentümer haben sich wegen einer zu aufwendigen anstehenden Sanierung der alten Hofstelle entschieden, dieses zu verkaufen um eine neue Nutzung zu ermöglichen. Da das Grundstück mit einer Größe von 2.817 m² und einem guten Anschluss über den Lindenbergweg und den Scheiblweg verfügt, besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung.

Im beiliegenden Lageplan ist die Änderung dargestellt, bezüglich der Flur-Nr. 106/2 (ca. 2817 m²) am Lindenbergweg 17, mit Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung der Bebauung inklusive der neuen Baugrenzen.

Mit dem Deckblatt Nr. 20 wird das vorhandene Grundstück städtebaulich geordnet. Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes „Haselbach Bergäcker“ werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Der Einfamilienwohnhauscharakter bleibt mit dem Deckblatt Nr. 20 weiterhin erhalten.

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Bisher ist das Grundstück mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Insgesamt sind Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 600 m² vorhanden. Als überbaubare Fläche gilt die bisherige Grundflächen- und Geschossflächenzahl des Bebauungsplanes „Haselbach Bergäcker“. Für das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Planung:

Ziel und der Zweck der Planung ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten und von 2 Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Somit wird mehr Wohnraum für den vorhandenen Bedarf geschaffen. Außerdem wird durch das Vorhaben im Rahmen der Nachverdichtung von übergroßen Baugrundstücken im Ortsbereich der Gemeinde Tiefenbach, Gemeindeteil Haselbach, sparsam mit Grund und Boden umgegangen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Einwirkungen auf die Umwelt und die umliegende Bebauung.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach erfüllt.

Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Größe der überplanten Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 UVPG für ein solches Vorhaben nicht erforderlich. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Das Grundstück ist bereits jetzt mit Gebäuden bebaut, die alle zusammen eine Grundfläche von ca. 650 m² haben. Rechnet man die Zufahrt hinzu, so kommt man zu einer überbauten Fläche von ca. 700 m².

Das überplante Grundstück ist bereits bebaut, bestehende Gebäude werden abgebrochen und neue Gebäude errichtet, daher wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, vgl. dazu § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es sowohl Doppel- als auch Mehrfamilienwohnhäuser. Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei Mehrfamilienhäusern auf 4, bei Doppelhäusern auf 1 Einheit pro Hälfte beschränkt.

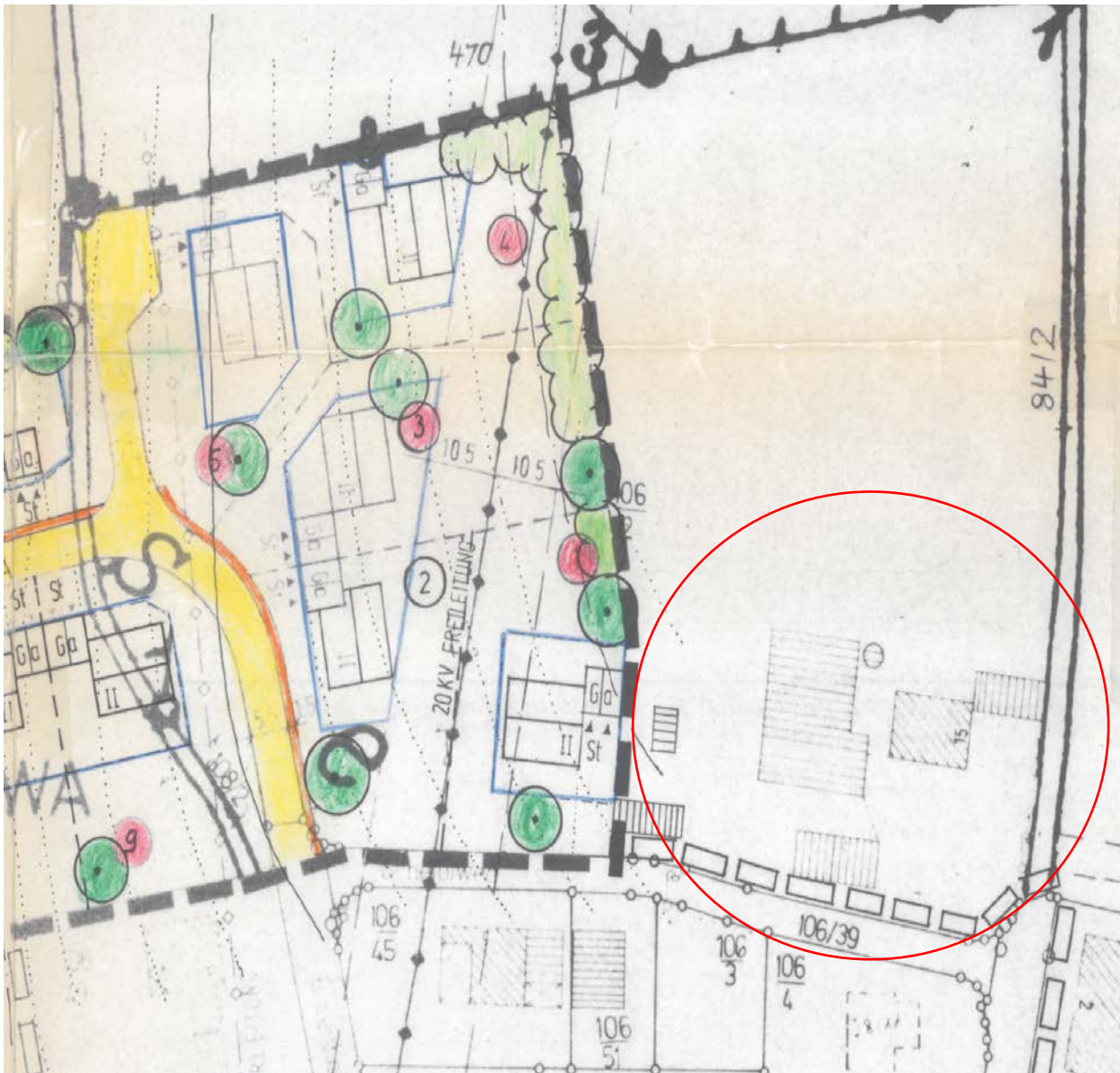
Erschließung:

- Sämtliche Erschließungsanlagen (Wasser, Gas, Strom, Telefon) sind vorhanden.
- Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich auf der Flur-Nr. 106/16, Gemarkung Haselbach und ist fußläufig erreichbar.
- Das Grundstück kann über zwei Zufahrtsstraßen angefahren werden, über den Lindenbergweg und den Bärenholzweg. Beide Straßen verfügen über eine ausreichende Straßenbreite, wo ein Begegnungsverkehr reibungslos möglich ist. Der untergeordnete Scheibelweg ist als Zufahrtsstraße für Anwohner zu bewerten. Die Straße hat eine Breite von 4,50 m und wird als ausreichend erachtet, dass der Anwohnerverkehr abgewickelt werden kann. Für langsam fahrende Fahrzeuge ist auch ein Begegnungsverkehr möglich. Falls sich durch eine Bebauung ein Parken von Fahrzeugen auf dieser Straße ergibt, soll dem durch die Aufstellung von Parkverbotsschildern entgegengewirkt werden. Im Einmündungsbereich des Scheibelweg zum Lindenbergweg wird durch das festgesetzte Sichtdreieck verbessert, da sich aktuell ein größerer Baum in Einmündungsbereich befindet, welcher bei einer Bebauung entfernt wird.

Hinweise:

- Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Bei Bepflanzungen, Einfriedungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselbach-Bergäcker“ in seiner Urfassung.
- Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen des AGBGB einzuhalten.
- Im festgesetztem Sichtdreieck sind keine Bepflanzungen zulässig.
- Die Mülltonnen sind möglichst auf dem Lindenbergweg aufzustellen. Falls sie auf dem Scheibelweg aufgestellt werden, sind diese einheitlich auf einer Straßenseite aufzustellen.

Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplan „Haselbach Bergäcker – Deckblatt Nr. 12:



Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.



Bebauungsplan "Haselbach - Bergäcker"

Erweiterung durch Deckblatt 20



M. 1:1000

05.07.2019

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Nur für FL.NR. 106/2)

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.22 Bei Doppelhaushälfte min 300 m²

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.32 zu 2.1 Erdgeschoß mit Untergeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß

- Zwerchgiebel: zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet:
- max. 1/3 breite der Längsfassade
- First mind. 0,5 m unter First Hauptgebäude
- Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus Fassade vortreten

Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,50 m

0.33 zu 2.1 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche max. 6,50 m

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Nur für FL.NR. 106/2)

2.0 Mass der baulichen Nutzung

2.2 max. zulässig 12 WE

je Gebäude max. 4 WE

im DH je DHH 1 WE

2.3 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung nachzuweisen.
Derzeit sind dies 2 Stellplätze pro Wohneinheit

2.4 Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig

3.0 Bauweise, Baulinen, Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze

SD/PD

Satteldach 25° bis 33°

Pulldach 5° bis 12°

6.0 Verkehrsflächen



Sichtdreieck, Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m Strassenkante durch nichts behindert werden

9.0 Grünflächen



Neu Anzupflanzende Bäume



Neu Anzupflanzende Sträucher

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.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.