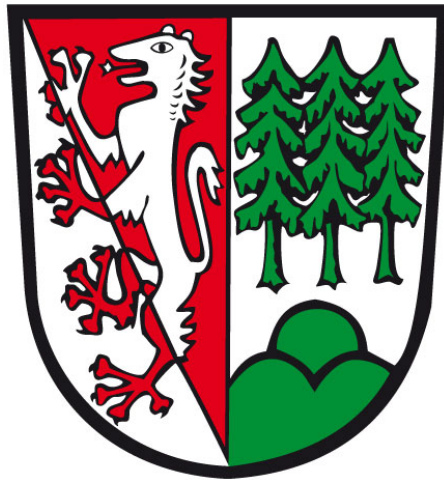


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rohrwiese“ Änderung mit Deckblatt Nr. 1 - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

Endfassung vom 22.01.2026

Verfahrensträger und Bearbeitung:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.eu

Verfahrensvermerk

1. Der Bau- und Unterveltausschuss hat in der Sitzung vom 18. September 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung mit Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. November 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Dezember 2025 bis 16. Januar 2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 04. Dezember 2025 bis 16. Januar 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Unterveltausschusses vom 22. Januar 2026 die Änderung des Bebauungsplans „Rohrwiese“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22. Januar 2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Tiefenbach, den 27.01.2026

im Original gez. und gesiegelt

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Tiefenbach, den 27.01.2026

im Original gez. und gesiegelt

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

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

Gemeinde Tiefenbach, den 28.01.2026

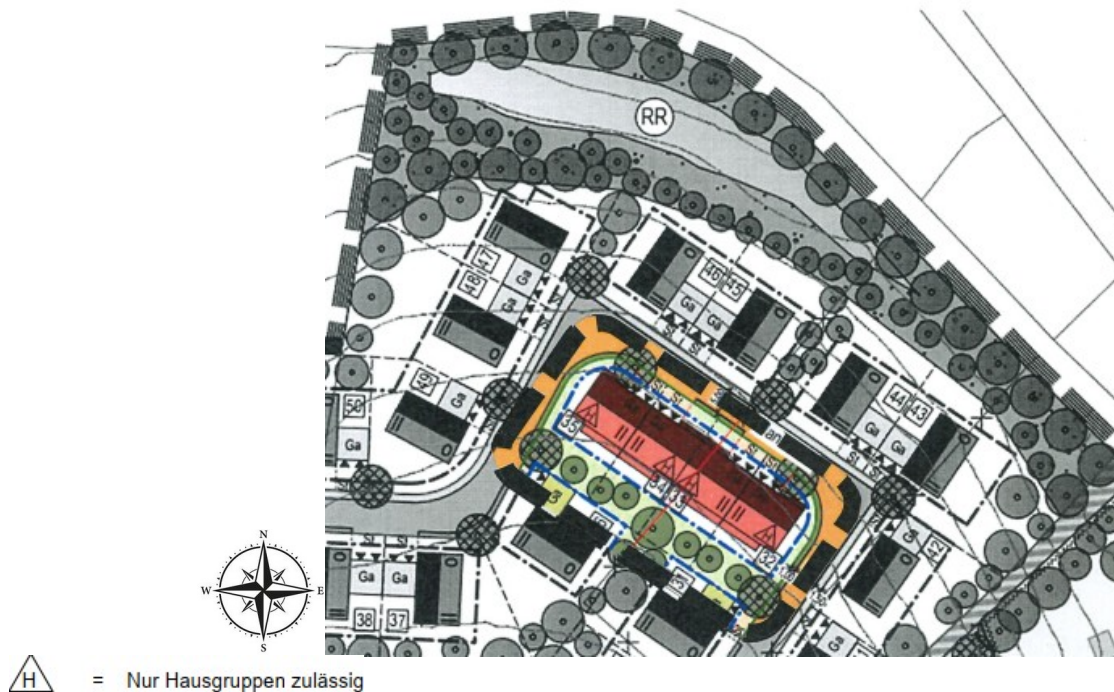
im Original gez. und gesiegelt

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

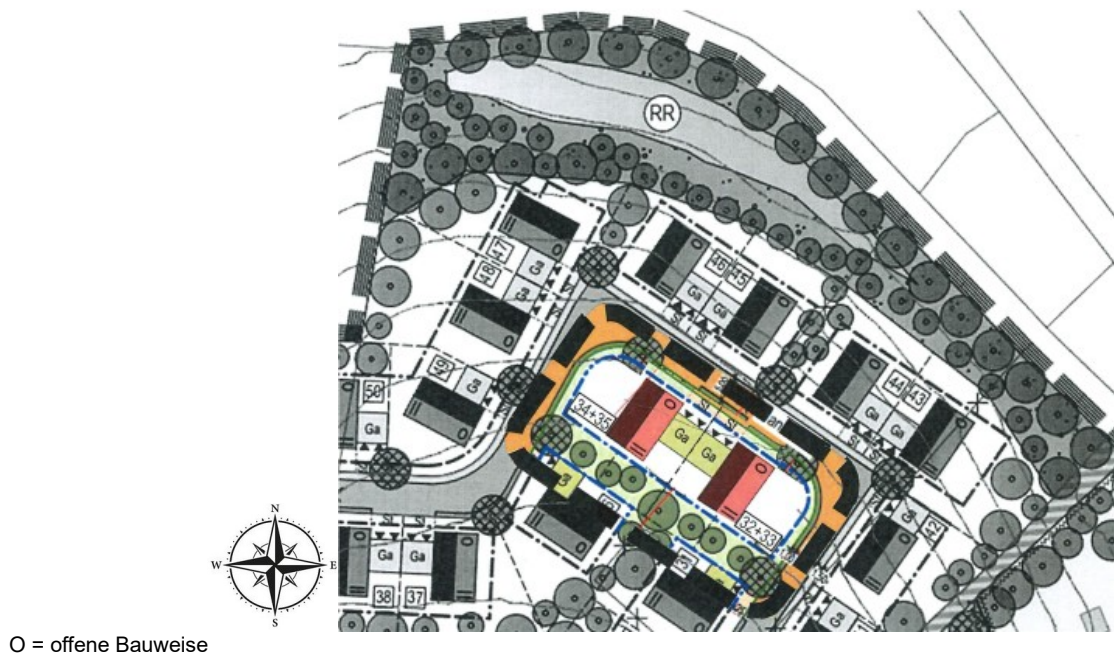
Planliche Festsetzungen

Bisherige planliche Fassung vom 12.11.2024 der Parzellen 32 bis 35 Grundstücke der Gemarkung Haselbach mit den Flur-Nrn. 136/5 und 139/28 (ohne Maßstab):



Für die Parzellen Nr. 32 bis 35 ist in der bisherigen Fassung nur eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhaus) zulässig.

Neue Fassung für die Parzellen 32 bis 35 (ohne Maßstab):



Die Parzellen 32 und 33, benannt als 32+33, sowie die Parzellen 34 und 35, benannt als 34+35 werden jeweils als eine Parzelle zusammengefasst, wobei auf nunmehr beiden Parzellen eine offene Bebauung zulässig ist.

Im Übrigen bleiben die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unberührt.

Textliche Festsetzungen

Abgesehen von den nachstehenden geänderten Festsetzungen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Rohrwiese“.

Abweichend / ergänzend wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohrwiese“ festgesetzt (Änderungen / Ergänzungen sind in roter Schrift verdeutlicht):

1.

Bisherige Fassung:

0.2 Gebäude

...

Dachdeckung:

Zulässig sind nur:

Bei geneigten Dächern: - Dachziegel, rot
 - Dachbepflanzung

...

Dachgauben:

Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,00 m. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Neue Fassung:

0.2 Gebäude

...

Dachdeckung:

Zulässig sind nur:

Bei geneigten Dächern: - Dachziegel, rot, rotbraun und anthrazit
 - Dachbepflanzung

...

~~Dachgauben:~~

~~Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,00 m. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.~~

(Festsetzung zu Dachgauben wird ersatzlos gestrichen)

Hinweis: Ungeachtet der Verfahrensfreiheit sind Dachgeschossausbauten im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 Bayerische Bauordnung (BayBO) nach Art. 57 Abs. 7 BayBO der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

2.

Bisherige Fassung:

0.5.1 Garagen und Nebengebäude - Gestaltung/Wandhöhe (5. Absatz)

Grenznahe Garagen sind zulässig mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Bei grenznahen Garagen wird dabei ein abweichendes Maß der Abstandsflächen auf 1,00 m festgelegt. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

Neue Fassung:

0.5.1 Garagen und Nebengebäude - Gestaltung/Wandhöhe (5. Absatz)

Bei Hanglagen sind grenznahe Garagen mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bei grenz-nahen Garagen wird dabei ein abweichendes Maß der Abstandsflächen auf 1,00 m festgelegt. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 BayBO)

3.

Bisherige Fassung:**0.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

Neue Fassung:**0.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen**

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen mit weniger als einem Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen, auch an der Grundstücksgrenze, dürfen eine maximale Höhe/Tiefe von 0,70 m nicht überschreiten.

Mit den Bauanträgen/Anträgen auf Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

4.**Bisherige Fassung:****0.7.2 Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Urgelände zulässig.

Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu Grundstücksgrenzen haben und sind in jedem Falle zwingend dauerhaft zu begrünen oder mit davor gepflanzten Hecken zu versehen.

Im Bereich des planlich festgesetzten privaten Grünzuges sind Stützmauern nicht zulässig.

Neue Fassung:**0.7.2 Stützmauern**

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im privaten Grünzug bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m ab Urgelände zulässig (im Bereich des planlich festgesetzten privaten Grünzuges sind Stützmauern nicht zulässig).

Stützmauern mit weniger als einem Abstand von 1,00 m zu Grundstücksgrenzen, auch an der Grundstücksgrenze, dürfen eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind zwingend dauerhaft zu bepflanzen oder mit davor gepflanzten Hecken zu versehen, hiervon ausgenommen sind Stützmauern, die in einem Abstand von weniger als 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.**Bisherige Fassung:****0.8.10 Schottergärten**

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

Sogenannte „Schottergärten“ sind demnach nicht zulässig

Neue Fassung:**0.8.10 Schottergärten**

Die Anlage von Schottergärten sowie die überwiegende Verwendung von mineralischen Materialien (z. B. Schotter, Kies, Splitt, Platten, Pflaster) in den nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen (ausgenommen Aufschüttungen) überbauten Flächen ohne hinreichende (unterhältliche) Bepflanzung ist unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten und zu bepflanzen.

Begründung

1. Planungsanlass

Erfahrungswerte aus den konkreten Bauplanungen der Bauwilligen im Baugebiet, sowie Änderungen in den Baunormen erfordern die vorstehenden Änderungen im Bebauungsplan.

1.1 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach befürwortet das Vorhaben und hat in seiner Sitzung am 18. September 2025 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rohrwiese“ mit Deckblatt Nr. 1 gefasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rohrwiese“ ist seit dem 12. November 2024 inkraftgetreten. Die Änderung des inkraftgetretenen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens stellen sich wie folgt dar:

- Keine wesentliche Beeinträchtigung: Die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung werden nicht berührt und der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.
- 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 BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplans 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.

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
- Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.
- Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.
- Von den zusammenfassenden Erklärungen nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 02. November 2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

2.3 Größe und Lage der Grundstücke

Der Geltungsbereich für die planlichen Festsetzungen / Änderungen umfasst die Grundstücke der Gemarkung Haselbach mit den Flur-Nrn. 136/5 und 139/28 mit einer Gesamtfläche von 1.374 m².

Der Geltungsbereich für die textlichen Festsetzungen / Änderungen umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rohrwiese“ mit einer Gesamtfläche von ca. 66.727 m².

3. **Begründung der Änderung / Ergänzung der Festsetzungen**

3.1 Planliche Festsetzungen

Die Aufhebung der Hausgruppen ist erforderlich, da die Praxis zeigt, dass die Flächen für Hausgruppen für private Bauherrn oder Bauträger, im Gegensatz zu Parzellen mit einer offenen Bauweise, nicht rentabel erscheinen und somit für die Gemeinde nicht zu veräußern sind und hier die Gefahr besteht, dass diese Flächen dauerhaft unbebaut bleiben und damit einer, aus städtebaulicher Sicht vorgesehenen Entwicklung, entgegenstehen.

3.2 Ergänzung der Dachdeckung in rotbraun und anthrazit

Die Einschränkung der Dachdeckung in nur rot ist nicht mehr zeitgemäß und insbesondere ist bei der Nutzung von einer verpflichtend vorgesehenen Dachphotovoltaikanlage der Kontrast einer roten Dachdeckung zu der dunklen Photovoltaikabdeckung dem landschaftlichen Erscheinungsbild weniger zuträglich als die aus städtebaulicher Sicht gewollte Einheitlichkeit der Dachabdeckung bei Verwendung einer z.B. anthraziten Farbe.

3.3 Dachgauben

Die Einschränkungen für Dachgauben werden aufgehoben, da in der Novelle der Bayerischen Bauordnung zum 01. Januar 2025 die Errichtung von Dachgauben bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei ist; zudem stehen nach dem neuen Art. 81 Abs. 5 BayBO örtliche Bauvorschriften, zu denen zählen auch Bebauungspläne, einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht entgegen.

3.4 Garagen und Nebengebäude

Hier bedurfte es einer genaueren Definition von grenznahen Garagen, da es vermehrt zu Missverständnissen in der Antragstellung der Bauherren gekommen ist. Seit 2008 maßgeblich: Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (mittlere Wandhöhe max. 3,0 m; max. Länge 9,0 m; keine Beschränkung der Grundfläche)

3.5 Auffüllungen und Abgrabungen

Bei der vorherrschenden Hanglage in den Grundstücksflächen des Baugebiets und der relativ geringen Größe der Bauparzellen ist die Einhaltung der Festsetzung, dass das Urgelände an der benachbarten Grundstücksgrenze nicht verändert werden darf, aus Sicht der Gemeinde eine zu große Einschränkung von gesunden Wohnverhältnissen und Wohnbedürfnissen.

3.6 Stützmauern

Die Änderung der ursprünglichen Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen bedingen auch die Änderungen der Festsetzungen zu den Stützmauern.

3.7 Schottergärten

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung zum 01. Januar 2025 ist die Pflicht, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu bepflanzen, weggefallen. Aus städtebaulicher Sicht ist es aber zwingend erforderlich, die überbauten, versiegelten und nicht bepflanzten Flächen auf das

erforderliche Maß zu begrenzen, um hier mit der Reduzierung der abgestrahlten Wärme einer Erhitzung der Siedlungen vorzubeugen. Zudem bleibt bei einer größeren wasserdurchlässigen Fläche das Niederschlagswasser durch Versickerung vor Ort und entlastet somit die Kanalisation, schützt das Grundwasser und verbessert die lokale Grundwasserneubildung.

4. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich, da der Eingriff, insbesondere in Bezug auf Baugrenzen, nicht verändert worden ist.

Aufgestellt:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach

Tiefenbach, den 27.01.2026

im Original gez. und gesiegelt
Christian Fürst, 1. Bürgermeister