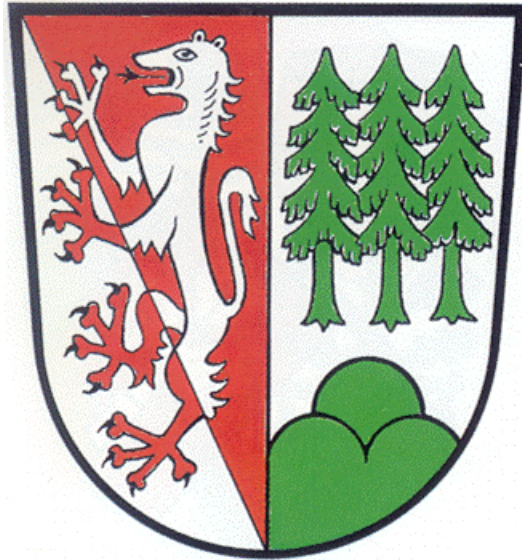


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Lohsiedlung“ Änderung mit Deckblatt Nr. 67

Endausfertigung

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 19.01.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 24.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 67 in der Fassung vom 18.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2023 bis 06.07.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 67 in der Fassung vom 18.04.2023 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 01.06.2023 bis 06.07.2023 beteiligt.

4. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 67 in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.

5. Erneute Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 67 in der Fassung vom 25.07.2023 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 14.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 12.10.2023 das Deckblatt Nr. 67 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 21.11.2023 im Original gez. Im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

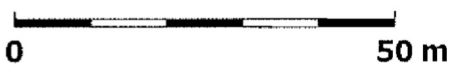
7. Ausfertigung

Tiefenbach, den 21.11.2023 im Original gez. im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 67 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 67 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 67 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.


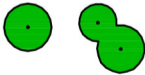



Tiefenbach, den 21.11.2023 im Original gez. im Original gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)








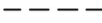

Maßstab = 1 : 1000

Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zulässig: Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	zu pflanzende Bäume (bodenständige Arten)
	Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
	Flächen für Garagen
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 17

Hinweise

	Bestehende Flurstücksgrenze Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Bestehende Bebauung Nebengebäude
	Geplante Bebauung
	Geplante Bebauung Nebengebäude
	geplante Grundstücksgrenze
	Grundstücksnummerierung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 67 ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 04.04.1974, sowie den Deckblättern Nr.9 und Nr.44.

Die zusätzlichen Festsetzungen gelten nur beschränkt für **Parzelle 14b** der Flur-Nr. 350/7, Gemarkung Haselbach.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

zu 0.3 Garagen- und Nebengebäude

zu A) Flachdach:

Flachdächer sind nur als **begrünte** Flachdächer zulässig.

zu 0.4 Dacheindeckung

zu A) Material:

Bleiblech darf nicht verwendet werden und unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche müssen bei einer Fläche von über 50 m² einen Filter für das Niederschlagswasser haben.

zu B) Farben:

dunkelbraun, anthrazit, **ziegelrot**

Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

0.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Stellplätze und Garagenvorplätze

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies / Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Betonpflaster.

Entwässerung Oberflächenwasser

Auf den Grundstücken sind ausreichend dimensionierte Zisternen (mind. 3 m³) für das Regenwasser zu errichten. Der Überlauf ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Das Wasser aus dem Regenwassersammelbehälter sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

Erhalt / Pflanzung eines heimischen Laubbaums (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm) je 300 bis 400 m² angefangene Grundstücksfläche

Hinweise

1. Schutz des Oberbodens

Erdarbeiten sollten zum Schutz der Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bei Bodenaushub ist auf schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen zu achten.

2. Abstandsflächen

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.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Mit Schreiben vom 09.01.2023 beantragt der Grundstückseigentümer von Flur-Nr. 350/7, Gemarkung Haselbach die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 67, um Baurecht für eine zweite Wohnbebauung auf seinem Grundstück zu erhalten. Hierzu ist es erforderlich Baugrenzen neu festzusetzen.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 19.01.2023 den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Entwicklungsziel

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Durch Schaffung von weiteren Wohneinheiten wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. § 1a Absatz 2 legt fest: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 9 zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lohsiedlung“. Der Bebauungsplan „Lohsiedlung“ ist seit 04.04.1974 in Kraft getreten und wurde durch das Deckblatt Nr. 9 erweitert (Anhang 1).

Die Ausweisung von weiterem Baurecht auf großen Grundstücken trägt zu einer Verdichtung im Bestand bei. Zur Umsetzung wurde das Instrument des B-Plans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingeführt, der dem Ziel dient, einer weiteren Flächeninanspruchnahme in der offenen Landschaft entgegenzuwirken. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten entsprechend auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 67 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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 Baugesetzbuch (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.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 02.11.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ (WA) dargestellt. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 67 umfasst die Flur - Nr. 350/7 und hat eine Größe von 1.706 m². Der Geltungsbereich liegt ca. 400 m östlich der Ortsmitte von Haselbach. Das Grundstück fällt vom höchsten Punkt an der Nord-Ost-Ecke (ca. 398.00 ü.NN.) jeweils nach Westen und Süden um ca. 5,0 m. Dies entspricht einem Hanggefälle von 10%.

3.4 Schutzgebiete/Denkmalerschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

4. **Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

4.1 Besitzverhältnisse der betroffenen Grundstücksflächen

Flur Nr. 350/7	1.706 m ²	privater Eigentümer
----------------	----------------------	---------------------

4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 67 liegt ca. 0,4 km östlich der Ortsmitte von Haselbach. Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

b) Art und Maß der Nutzung

Die nördliche Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 67 ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Die südliche Fläche ist derzeit unbebaut, und wird als Gartenfläche genutzt.

c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 67 ist im Süden durch die unmittelbar angrenzende Lohwaldstraße erschlossen.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist sowohl von 1- und 2-Familienwohnhäusern als auch durch Mehrfamilienwohnhäuser geprägt.

e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs entspricht der üblichen Ausformung von Hausgärten. Zur Lohwaldstraße hin besteht eine ausgeprägte Randbegrünung.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 0,5 km entfernten Ortsmitte von Haselbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Haltestelle an der Hofmarkstraße gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Entwässerung	Gemeindliches Kanalnetz: Mischwasserkanal
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung E.ON Bayern AG
Gasversorgung	Ortsnetz der Stadtwerke Passau
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

5. Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan und den einschlägigen Deckblättern beibehalten.

5.2 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan und den einschlägigen Deckblättern beibehalten.

5.3 Baugrenzen

Für die südliche Grundstückfläche wird ein zusätzliches Baufenster durch Baugrenzen ausgewiesen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Keine weiteren Einrichtungen geplant. Anschluss an bestehende Netze.

5.5 Stellplätze, Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen werden durch Planzeichen festgesetzt.

5.6 Garagen- und Nebengebäude

Die Zulässigkeit von Flachdächern wird hinsichtlich ihrer Ausführung für die neu entstandene Parzelle 14b eingeschränkt. Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

5.7 Dacheindeckung

Für die Verwendung von Bleiblech und unbeschichteten Kupfer- und Zinkblechen werden Einschränkungen für Parzelle 14b festgesetzt.
Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird um den Farbton ziegelrot erweitert.
Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig

5.8 Grünflächen

Die ursprünglichen Festsetzungen aus Deckblatt Nr. 9 hinsichtlich zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern werden in das Deckblatt Nr. 67 übernommen.

6. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) .
Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

6.1 Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Bebauung der Parzelle 14b führen, sind

6.1.1 Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

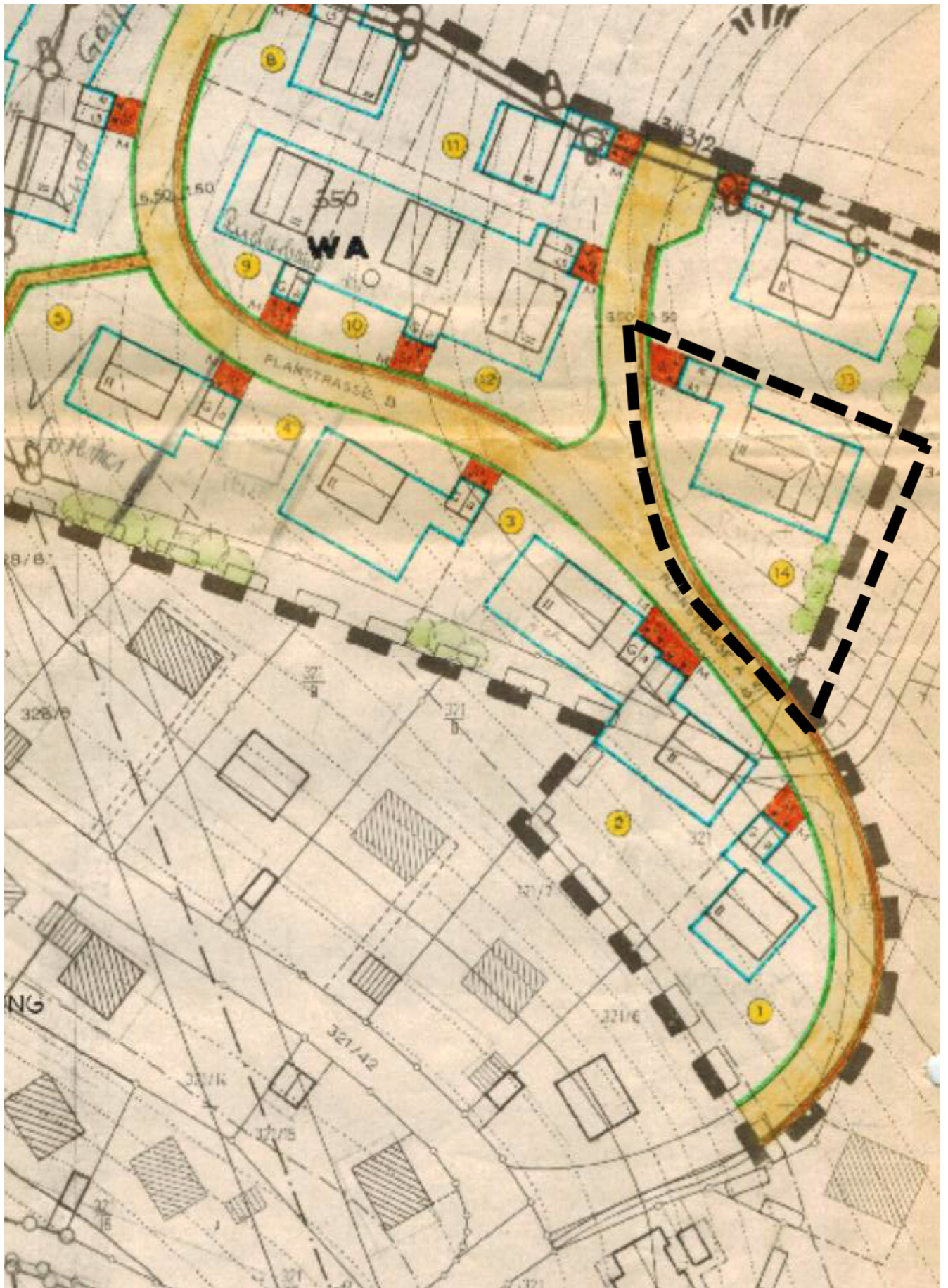
- Pflanzung eines heimischen Laubbaums (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm) je 300 bis 400 m² angefangene Grundstücksfläche

6.1.2 Wasserhaushalt

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung,

6.1.3 Bodenschutz

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung



0 50 m

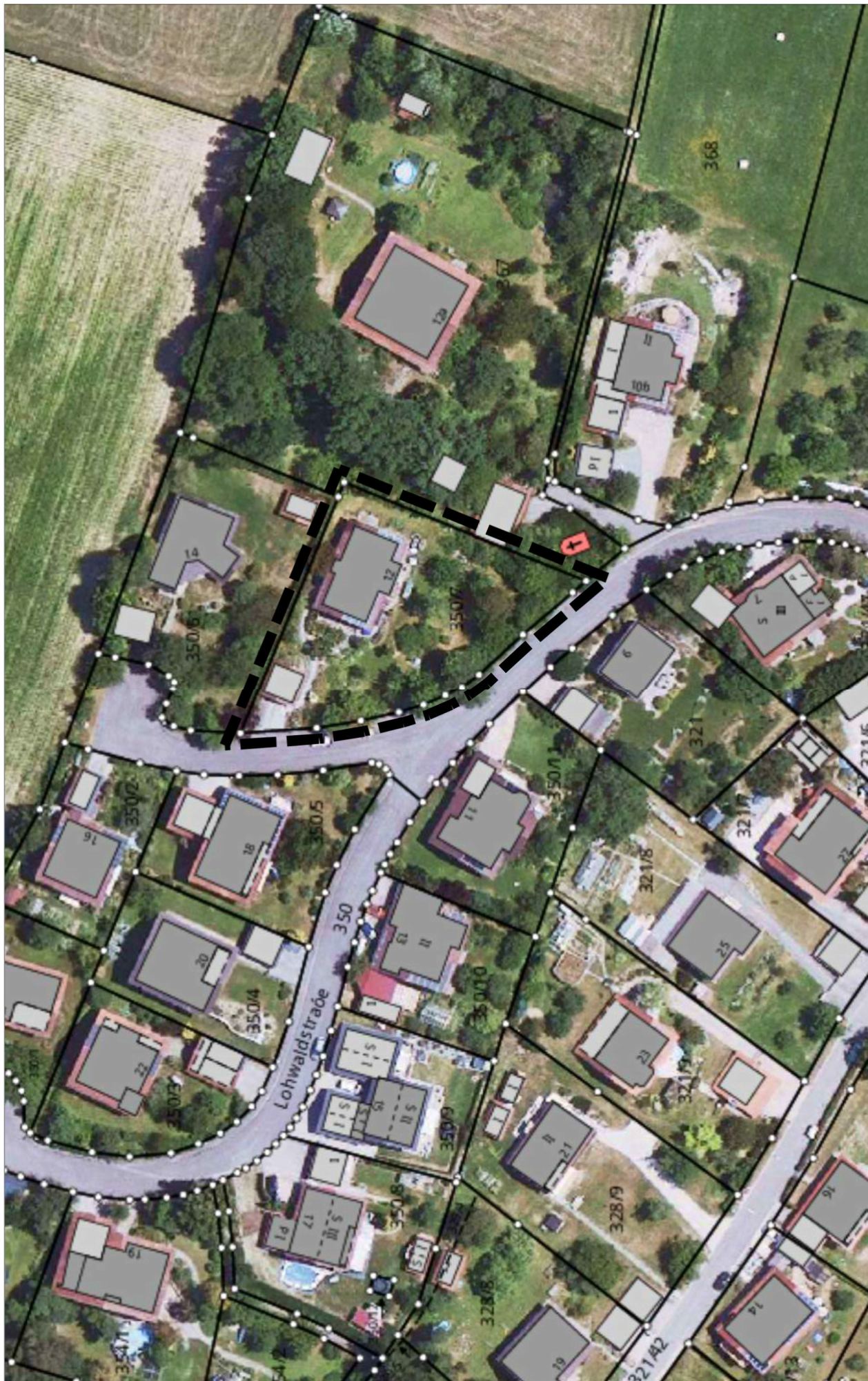
Maßstab = 1 : 1000

Seite 9 von 11

Anhang 1
BP "Lohsiedlung"
Deckblatt 13
Endausfertigung vom 12.10.2023



**Anhang 2
Flächennutzungsplan**



Anhang 3 Luftbild + Parzellenkarte

