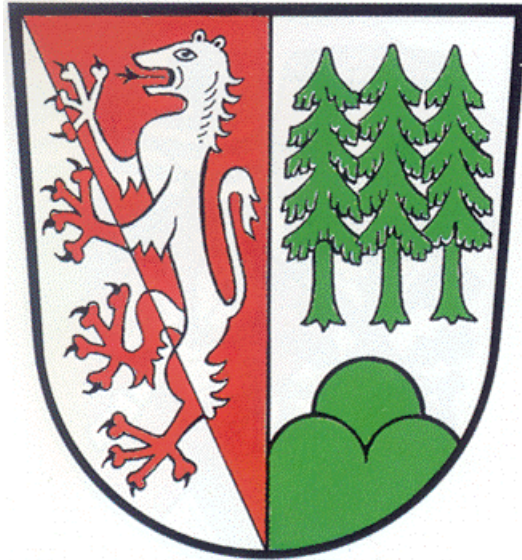


# Gemeinde Tiefenbach



## Bebauungsplan „Lohsiedlung“ Änderung mit Deckblatt Nr. 66

Endausfertigung vom 07.12.2022

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 23.06.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 66 in der Fassung vom 18.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 14.11.2022 öffentlich ausgelegt.

### 3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 66 in der Fassung vom 18.08.2022 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 13.10.2022 bis 14.11.2022 beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 17.11.2022 das Deckblatt Nr. 66 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.08.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 16.12.2022 ..... im Original gez. ..... Im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### 5. Ausfertigung












Tiefenbach, den 16.12.2022 ..... im Original gez. ..... im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

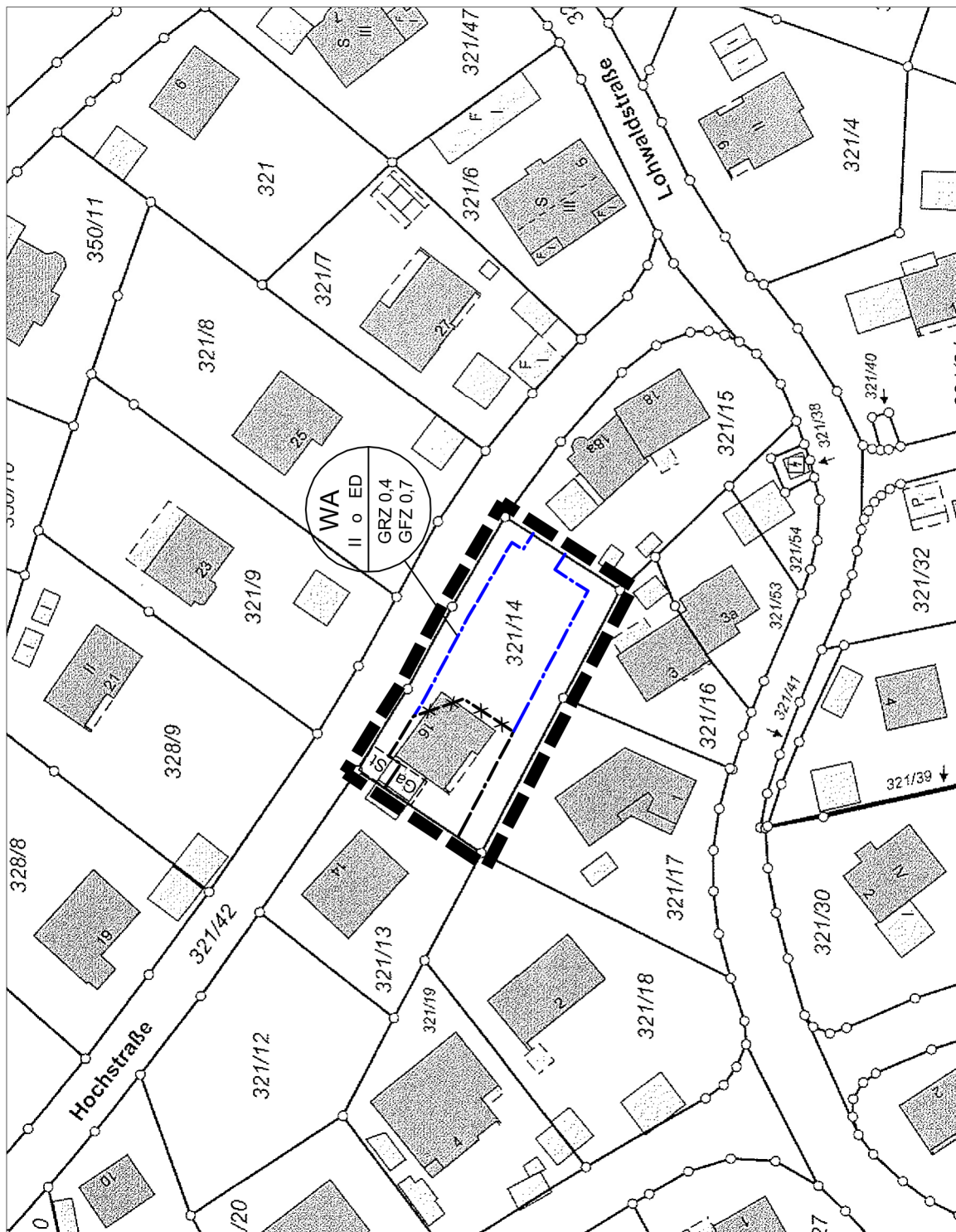
### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 66 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 66 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. 66 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 16.12.2022 ..... im Original gez. ..... im Original gesiegelt .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

### Festsetzungen durch Planzeichen

WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baugrenze bisher
	Baugrenze aufgehoben
	Flächen für private Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen
	Flächen für Garagen
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 66
	<b>Hinweise</b>
	Bestehende Flurstücksgrenze
	Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Bestehende Bebauung Nebengebäude



Kartengrundlage:  
 Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 M = 1:1000 Stand 29.06.2022

# Planliche Festsetzungen

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 66 ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 04.04.1974 und der Deckblätter 1 bis 65. Die zusätzlichen Festsetzungen gelten nur beschränkt für die Flur-Nr. 321/14, Gemarkung Haselbach.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 0.21 a) Gebäudetyp

alte Fassung: a) Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss

neue Fassung: a) Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss

#### zu a)

alte Fassung: zulässig zwei Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

neue Fassung: zulässig Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss, davon zwei Geschosse als Vollgeschoss

#### Dachneigung

alte Fassung: 28° bis 33°

neue Fassung: 15° bis 33°

#### Kniestock

alte Fassung: unzulässig

neue Fassung: Kniestock ist zulässig bis zu der Höhe, die sich aus der zulässigen Wandhöhe gemäß Deckblatt Nr. 66 ergibt

Dachgauben siehe Deckblatt Nr. 44

alte Fassung: Zulässig ab 28° Dachneigung; ohne Dachüberstände; pro Dachfläche 2 Einzelgauben, Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang her mindestens 2,50 m; aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig; Vorderfläche der Einzeldachgaube max. 1,50 m<sup>2</sup>.

neue Fassung: wie vor, jedoch Vorderfläche max. 2,5 m<sup>2</sup>

#### Wandhöhe

alte Fassung: Traufhöhe:  
bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m;  
talseits ab fertigem Gelände (das ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche) max. 6,50 m

neue Fassung: Wandhöhe:  
bergseits ab Urgelände max. 6,00 m;  
talseits ab Urgelände max. 9,00 m

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

14.1 Die Befestigung von neu zu errichtenden Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

- 14.2 Je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie oder Obst-Hochstamm) zu pflanzen.

## **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 14.06.2022 beantragt ein Bauwilliger die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 66, um auf der durch den Rückbau einer Hochspannungsleitung frei gewordenen Fläche eine Wohnbebauung errichten zu können.

Mit Abstimmung der Grundlagen für den Deckblattentwurf wird der Antrag dahingehend erweitert, das maximal zulässige Maß für die Traufhöhe anzuheben.

### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 23.06.2022 den Änderungsbeschluss gefasst.

## 2. Entwicklungsziel

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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 seit 04.04.1974 in Kraft getretenen und derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohsiedlung“ (Anhang 1). Die Aktivierung von nicht mehr genutzten Flächen wie der ehemaligen Trasse der Hochspannungsleitung 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. 66 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß Anlage 1 UVP für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes 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. 66 umfasst die Flur-Nr. 321/14 und hat eine Größe von 1.064 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich liegt östlich der Ortsmitte von Haselbach. Das Grundstück weist von Nord nach Süd ein starkes Gefälle auf. Der Höhenunterschied beträgt 5,0 m.

### 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. 321/14	1.064 m <sup>2</sup>	privater Eigentümer
-----------------	----------------------	---------------------

### 4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### a) Lage im Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 66 liegt ca. 1 km östl. der Ortsmitte von Haselbach. Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

#### b) Art und Maß der Nutzung

Die westliche Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 66 ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Die östliche Fläche ist derzeit unbebaut, da bisher mit einer festgesetzten Leitungstrasse belegt.

#### c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 66 ist im Norden durch die unmittelbar angrenzende Hochstraße erschlossen.

#### d) Baustruktur, Landschaftsbild

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

#### e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs entspricht der üblichen Ausformung von Hausgärten, ist jedoch aufgrund der Freihaltezone mit eingeschränktem Pflanzgebot wenig ausgeprägt.

#### f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,0 km entfernten Ortsmitte von Haselbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Haltestelle an der Hofmarkstraße gegeben (300m).

#### g) Technische Infrastruktur

Entwässerung	Gemeindliches Kanalnetz: Mischwasserkanal
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.
Gasversorgung	Ortsnetz der Stadtwerke Passau



#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

##### 4.2 Bauweise

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an Deckblatt Nr. 62 für die etwas nord-östlich liegende Flur-Nr. 321/6. Es wird für die Hangbauweise ein weiterer Gebäudetyp mit Erdgeschoss und Untergeschoss sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss zugelassen, davon können zwei Geschosse als Vollgeschoss ausgebildet werden. Infolge ist es erforderlich die maximal zulässigen Wandhöhen anzuhängen.



Abb. 1 Geländeverlauf Flur-Nr. 321/6

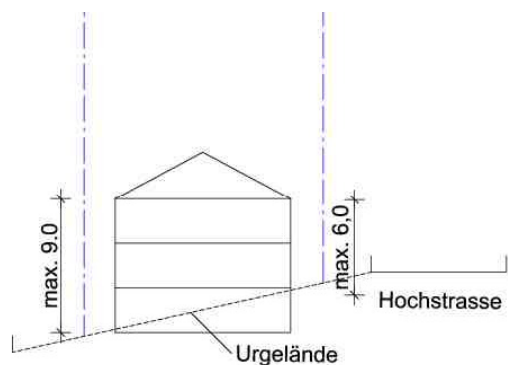


Abb. 2 Schemaschnitt mit Festsetzung der Wandhöhen

##### Begründung:

Aufgrund der starken Hangneigung und der vorhandenen Wandhöhen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar ein zusätzliches Geschoss zuzulassen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.



Abb. 3 Wandhöhe Flur-Nr. 321/15, 3-geschossig, östlich angrenzend



Abb. 4 Wandhöhe Flur-Nr. 321/6, 3-geschossig, nord-östlich angrenzend,





Abb. 5 Wandhöhe Flur-Nr. 321/53, 3-geschossig, südlich angrenzend



Abb. 6 Wandhöhe Flur-Nr. 321/17, 4-geschossig, südlich angrenzend

#### 4.3 Baugrenzen

Durch die Ausweitung des Baufensters (Baugrenzen) werden auch für die östliche Grundstückfläche Bauflächen ausgewiesen.

Begründung:

Durch Rückbau der oberirdischen Freileitung ist die Notwendigkeit einer Freihaltezone entfallen.

#### 4.4 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert durch die im Süden an Fl.-Nr. 37/3 angrenzende Gemeindestrasse.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Keine weiteren Einrichtungen geplant. Anschluss an bestehende Netze.

### 5. **Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für Bbauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 S. 2Nr. 1 BauGB) .

Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

#### 5.1 Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

##### 5.1.1 Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen

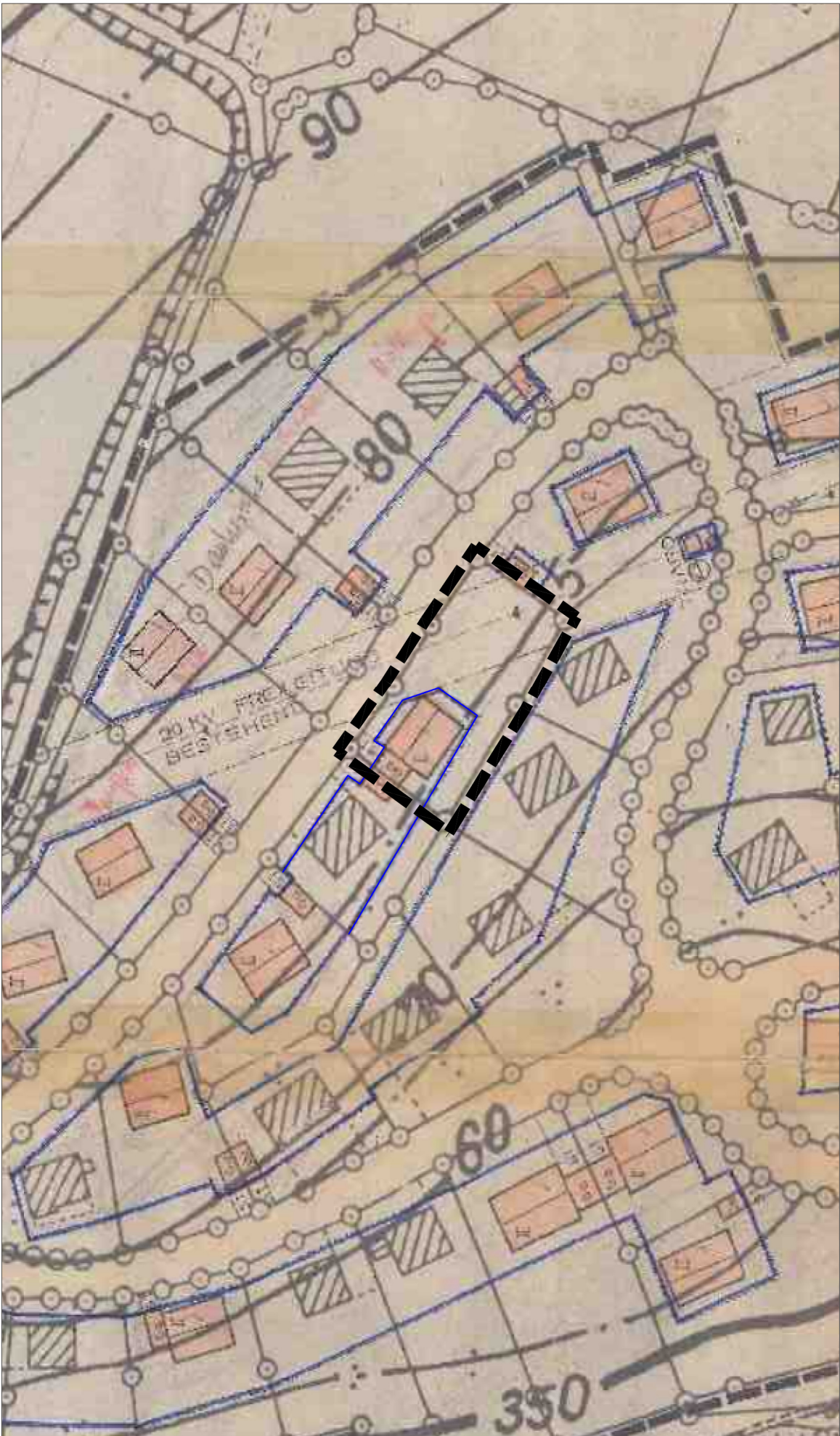
- Pflanzung eines heimischen Laubbaums (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm) je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche-

##### 5.1.2 Wasserhaushalt

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

##### 5.1.3 Bodenschutz

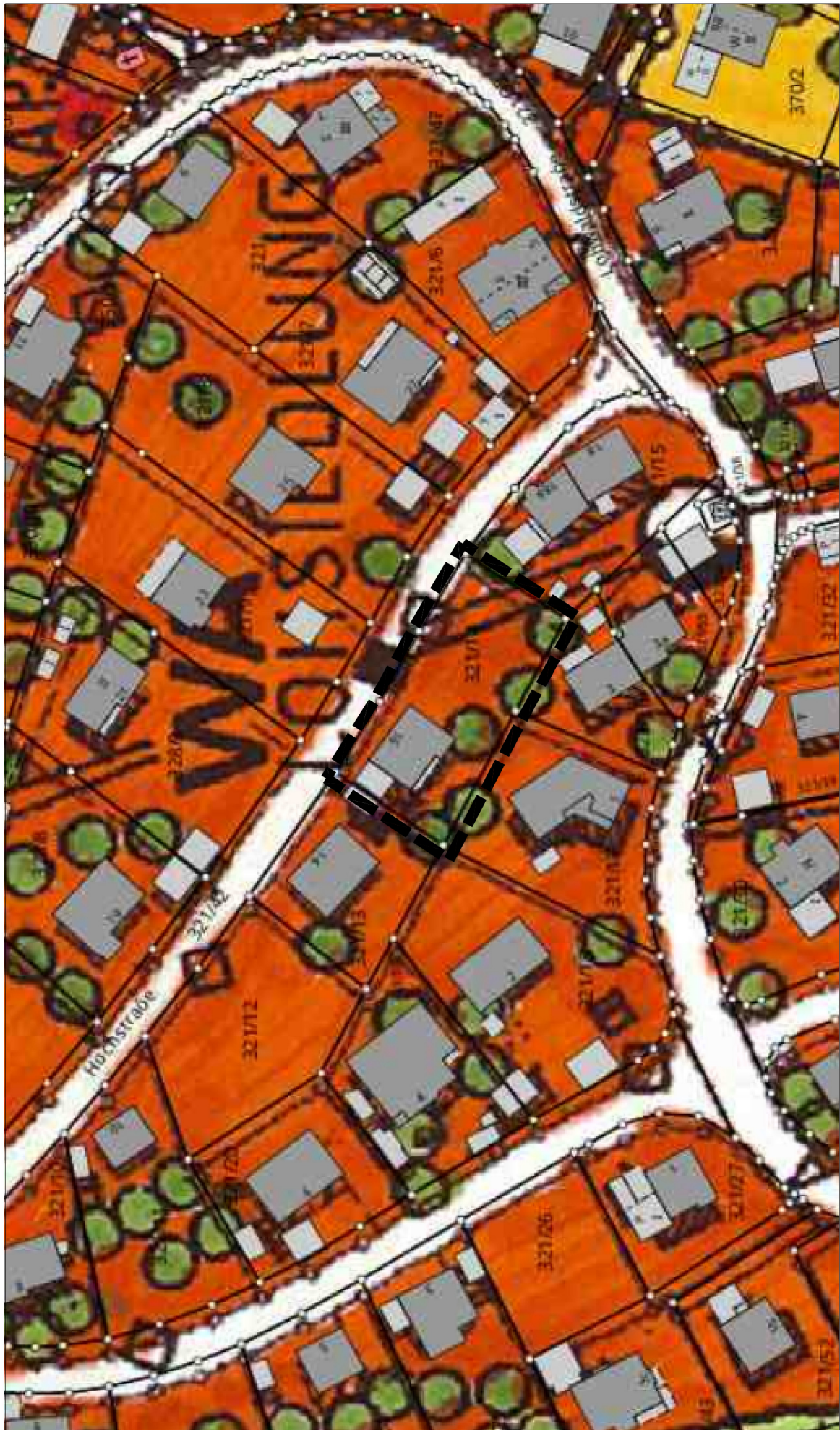
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen  
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung berücksichtigen



**Anhang 1**  
**B-Plan Urfassung**

Kartengrundlage:  
Urfassung  
M = 1:1000 Stand 04.04.1974





Kartengrundlage:  
Flächennutzungsplan  
M = 1:1000 Stand 29.06.2022

## Anhang 2 Flächennutzungsplan





## Anhang 3 Luftbild

Kartengrundlage:  
Flächennutzungsplan  
M = 1:1000 Stand 29.06.2022