

# Bebauungsplan „Lohsiedlung“

Gemeinde Tiefenbach – Ortsteil Haselbach  
Landkreis Passau

## Deckblatt Nr. 63 / Endausfertigung

### Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Feldstraße 28a, 94121 Salzweg, Tel. 0851 / 30784

Salzweg, den 11.09.2017

geändert: 20.09.2017  
05.12.2017  
19.01.2018  
08.03.2018 Endausfertigung

.....  
( Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.FH )



### Verfahrensvermerke

- a) Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 13.10.2016 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 63 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 63 in der Fassung vom 19.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Deckblatts Nr. 63 in der Fassung vom 19.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2018 das Deckblatt Nr. 63 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.03.2018 als Satzung beschlossen.

**14. MRZ. 2018**

Tiefenbach, den .....

**Im Original gez.**

.....  
Christian Fürst, 2. Bürgermeister

.....  
( Siegel )

- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 63 wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 63 ist damit in Kraft getreten.

**15. MRZ. 2018**

Tiefenbach, den .....

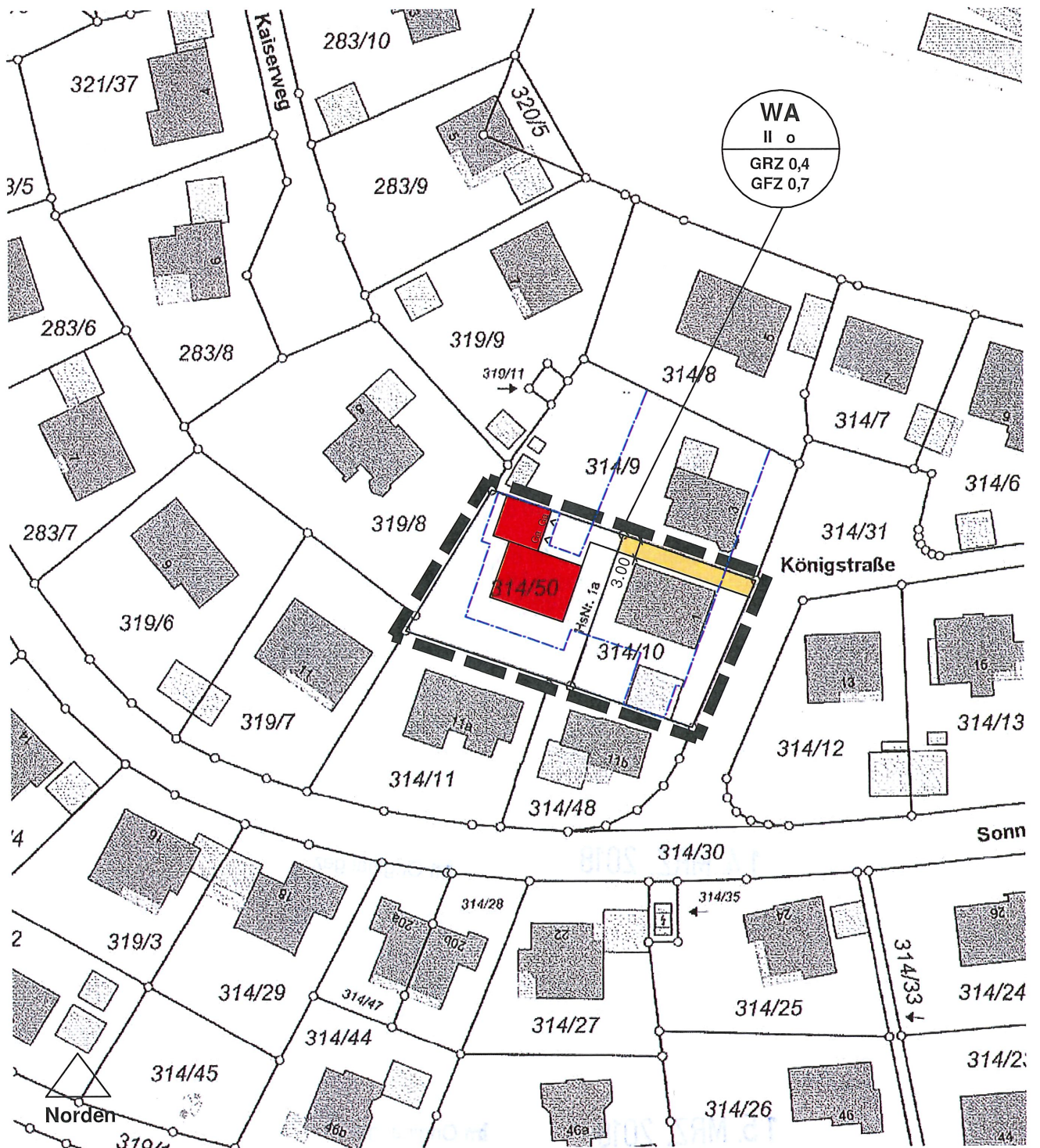
**Im Original gez.**

.....  
Christian Fürst, 2. Bürgermeister

.....  
( Siegel )

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

## Planliche Festsetzungen



Kartengrundlage:  
Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
M = 1:1000  
Stand 11.09.2017

Architekturbüro Rolf  
Feldstr. 28a, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

## Planzeichen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 63, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



GFZ 0,70

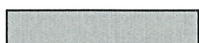
GRZ 0,40

II

O



1702



1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Geschossflächenzahl
  - 2.2 Grundflächenzahl
  - 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.1 Offene Bauweise
  - 3.5 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
  - 6.3 Private Verkehrsfläche, Geh- und Fahrrecht für Fl.Nr. 314/50
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.3 Garagen mit Angabe der Einfahrt
    - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

## Hinweise

- 16.1 bestehende Flurstücksgrenze
- 16.2 Flurnummer
- 16.3 Bestehende Bebauung
- 16.4 Vorgeschlagene Bebauung



Stand 08.03.2018 Endausfertigung

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 63, **ergänzend** zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans einschl. Deckblatt 62.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.21 zu b)  
ergänzend zu Dachform: zulässig Walmdach

0.21 zu b)  
abweichend zu Dachneigung: 15° bis 24°

0.21 zu b)  
abweichend zu Traufhöhe:  
talseits max. 7,50 m bezogen auf das Urgelände

### 0.4 Dacheindeckung

ergänzend zu Farben: ziegelrot

### 0.5 Einfriedungen

ergänzend zulässig:

Stützmauern  $H_{\max.} = 1,00$  m. Auf die Stützmauer aufgesetzte 90 cm hohe Absturzsicherungen aus weitmaschigen und blickdurchlässigen Material (Maschendrahtzäune, Gitterzäune oder ähnliches) sind darüber hinaus zulässig.

Gestaltung der Stützmauern: zulässig sind Gabionen, Bruchsteinmauern, Spaltsteinmauersysteme;

### 0.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs sind gemäß Bilanzierung (siehe Begründung 1.6) 120 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zu erbringen.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Landkreises Passau (Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau).



Stand 08.03.2018 Endausfertigung

## Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

### 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

#### 1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Die Eheleute Markus und Nicole Bauer, Seining 7, 94113 Tiefenbach beantragen mit Eingabeplan vom 30.08.2017 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stützwand in der Königstraße 1a, 94113 Tiefenbach (Fl.-Nr. 314/50, Gemarkung Haselbach).

Um das Bauvorhaben entsprechend der Planung umzusetzen sind für den rechts-gültigen Bebauungsplan „Lohsiedlung“ textliche und planliche Festsetzungen durch Deckblatt erforderlich.

#### 1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.10.2016 gefasst.

#### 1.1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Lohsiedlung“ ist seit 04. April 1974 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 63 kann im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

#### 1.2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist.

Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen.

#### 1.2.2 Rechtliche Ausgangslage

Besitzverhältnisse

Fl.Nr. 314/10	612 m <sup>2</sup>	Markus und Nicole Bauer Seining 7 94113 Tiefenbach
Fl.Nr. 314/50	714 m <sup>2</sup>	Markus und Nicole Bauer Seining 7 94113 Tiefenbach
Fläche Geltungsbereich	1.326 m <sup>2</sup>	

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

### 1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### a) Lage im Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 63 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 Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 63 ist derzeit mit einem 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage und Parkdeck bebaut.

#### c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 63 ist im Osten durch die unmittelbar angrenzende Königstraße erschlossen.

#### d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein Geländegefälle von ca. 3,0 m, und von Ost nach West von ca. 0,5 m auf.

Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

#### e) Vegetation

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

Die im Baufenster liegenden Flächen sind geringfügig aufgeschüttet und werden derzeit als Rasenfläche genutzt.

#### 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

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung            Gemeindliches Kanalnetz:

Wasserversorgung    Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung    niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.

Gasversorgung       Ortsnetz der Stadtwerke Passau

Müllbeseitigung      ZAW Donau-Wald

Telekommunikation   Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

### 1.3 Planung

#### 1.3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf Fl.-Nr. 314/50 zu schaffen. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Eingabeplanung v. 30.08.2017.

Aus der bisher übergroßen Grundstücksfläche Fl.-Nr. 314/10 (1.326 m<sup>2</sup>) wurde ein sogenanntes „Hinterliegergrundstück“ mit Fl.-Nr. 314/50 (714 m<sup>2</sup>) herausgemessen.

Der rückwärtige Bereich von 314/10 konnte bisher aufgrund einer Belastung mit Oberleitung nicht überplant werden. Die Oberleitung wurde zurückgebaut, somit sind keine Leitungen mehr auf dem Grundstück, die eine Bebauung einschränken. Die Wasserleitung, die durch das Grundstück verlaufen ist, wurde ebenfalls umverlegt und verläuft nur noch auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/10, Gemarkung Haselbach, Königstraße 1.

Aufgrund der bisher sehr großen Grundstücksfläche von Fl.-Nr. 314/10 wird durch Schaffung von weiterem Baurecht 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".

Die Baustruktur entspricht den angrenzenden Bauflächen.

#### 1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die textl. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.  
GRZ 0,40 GFZ 0,70

Die Höchstgrenzen für GRZ und GFZ werden nach Teilung des Grundstücks mit Fl.Nr. 314/50 für beide Grundstücke eingehalten.

#### 1.3.3 verkehrliche Erschließung

Für Fl.-Nr. 314/50 wird auf Fl.-Nr. 314/10 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

#### 1.3.4 Grünordnung

Es gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

#### 1.3.5 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

#### 1.3.6 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung bestehendes Kanalnetz



Stand 08.03.2018 Endausfertigung

Niederschlagswasser	wie vor
Gasversorgung	wie vor
Stromversorgung	wie vor
Müllbeseitigung	durch die ZAW Donau-Wald gegeben; Abholung erfolgt an der Königstraße
Telekommunikation	bestehendes Telekommunikationsnetz

## 1.4 Festsetzungen des Deckblatts Nr. 63

### 1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet WA

a) Maß der baulichen Nutzung  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: GRZ 0,4 GFZ 0,7

b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: offene Bauweise  
ergänzend: Baugrenzen

### 1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 63 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 44 maßgebend.  
Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 63 folgende Festsetzungen getroffen:  
Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

## 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.21 zu b)  
ergänzend zu Dachform: zulässig Walmdach

Begründung:  
Um bei der Gestaltung der baulichen Anlagen dem Zeitgeschmack Rechnung zu tragen, ist auch die Errichtung sogenannter „Toskana“-Häuser zugelassen.

0.21 zu b)  
abweichend zu Dachneigung: 15° bis 24°

Begründung:  
Der Bautypus „Toskana“-Haus verlangt Walmdächer mit Dachneigungen ab 15°. Auch für Satteldächer, die zugleich den oberen Raumabschluss bilden, sind flach geneigte Dächer üblich. Die bisherige Mindestdachneigung von 28° wird deshalb auf 15° reduziert.  
Die Begrenzung der max. zulässigen Dachneigung von 33° auf 24° reduziert die

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

Firsthöhe (Giebelhöhe) um 1,00 m bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 9,75 m. Im Gegenzug wird die zulässige talseitige Traufhöhe um 1,00 m erhöht (siehe unten). Die Firsthöhe über Urgelände bleibt somit unverändert.

- 0.21 zu b)  
abweichend zu Traufhöhe:  
talseits max. 7,50 m bezogen auf das Urgelände

Begründung:

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m bezogen auf das Urgelände kann aufgrund des bestehenden Hanggefälles (ca. 1,20 m) und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschosse nicht eingehalten werden.

Wandhöhe (bezogen auf das Urgelände) entsprechend der vorgesehenen Tektur zur Eingabeplanung vom 30.08.2017 (Gebäude wird 0,5 m tiefergesetzt, sodass die bergseitige Wandhöhe mit 6,50 m eingehalten wird):

	West	Ost
talseits	7,52 m	7,08 m

Die nach Anschüttung der Grundstücksflächen sichtbar werdende Traufhöhe beträgt 5,99 m.

#### 0.4 Dacheindeckung

ergänzend zu Farben: ziegelrot

Begründung:

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Farben dunkelbraun und anthrazit entsprechen nicht mehr dem Bild der umliegenden Dächer. Die Einschränkung auf wenige Farben entspricht nicht dem üblichen Angebot an Dachziegeln.

#### 0.5 Einfriedungen

ergänzend zulässig: Stützmauern mit  $H_{\max} = 1,00$

Auf die Stützmauer aufgesetzte 90 cm hohe Absturzsicherungen aus weitmaschigen und blickdurchlässigen Material (Maschendrahtzäune, Gitterzäune oder ähnliches) sind darüber hinaus zulässig.

Gestaltung der Stützmauern: zulässig sind Gabionen, Bruchsteinmauern, Spaltsteinmauersysteme;

Begründung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt nur Maschendraht- und Holzlattenzäune zu. Die vorgesehenen Tektur zum Eingabeplan vom 30.08.2017 sieht an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur besseren Grundstücksausnutzung und flacheren Gestaltung der Rasenflächen eine abgetreppte Stützmauer mit einer Höhe von 0,75 m bis 1,00 m vor. Auf die Stützmauer wird eine 90 cm hohe Absturzsicherung aufgesetzt. Die Stützmauer wird ebenerdig hinterfüllt.

Die Stützmauer ist nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO ohne die Einhaltung von Abstandsflächen zulässig.

Die Absturzsicherung ist licht- und luftdurchlässig geplant, daher nicht abstands-

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

flächenrelevant. Von der Absturzsicherung geht keine Wirkung wie bei einem Gebäude aus, und ist daher nach Art. 6 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO ohne Abstandsflächen zulässig.

Nach 05 einzufügen:

## **06 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Ausgleich des Eingriffs sind gemäß Bilanzierung (siehe Begründung 1.6) 120 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zu erbringen.

Begründung:

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist in §1a Abs.3 des Baugesetzbuches festgeschrieben. Die Eingriffsregelung selbst ist in §§14ff BNatSchG (Bayerischen Naturschutzgesetzes definiert).

### **1.5 Auswirkungen**

#### **1.5.1 Immissionsbelastungen**

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

### **1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

#### **1.6.1 Schritt 1**

##### **Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen des Deckblatts Nr. 63 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan bei den Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Veränderungen zu erwarten.

##### Gestalt oder Nutzung von Grundflächen

Im westlichen Planbereich des Deckblatts waren bisher Leitungstrassen für Wasser und Strom (oberirdisch) einschließlich Freihaltezonen (beidseitig 8 m) festgesetzt. Durch Wegfall dieser Trassen ist die Ausweitung des Baufensters möglich geworden. Die Oberleitung wurde zurückgebaut, somit sind keine Leitungen mehr auf dem Grundstück, die eine Bebauung einschränken. Die Wasserleitung, die durch das Grundstück verlaufen ist, wurde ebenfalls umverlegt und verläuft nur noch auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 314/10, Gemarkung Haselbach, Königstraße 1.

Überbaubare Grundstücksfläche auf Fl. Nr. 314/50

700 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ = 280 m<sup>2</sup>

##### Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels

Durch die vorgesehene Bebauung werden bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt, was zu einer geringeren Versickerung und höheren Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation führt.



Stand 08.03.2018 Endausfertigung

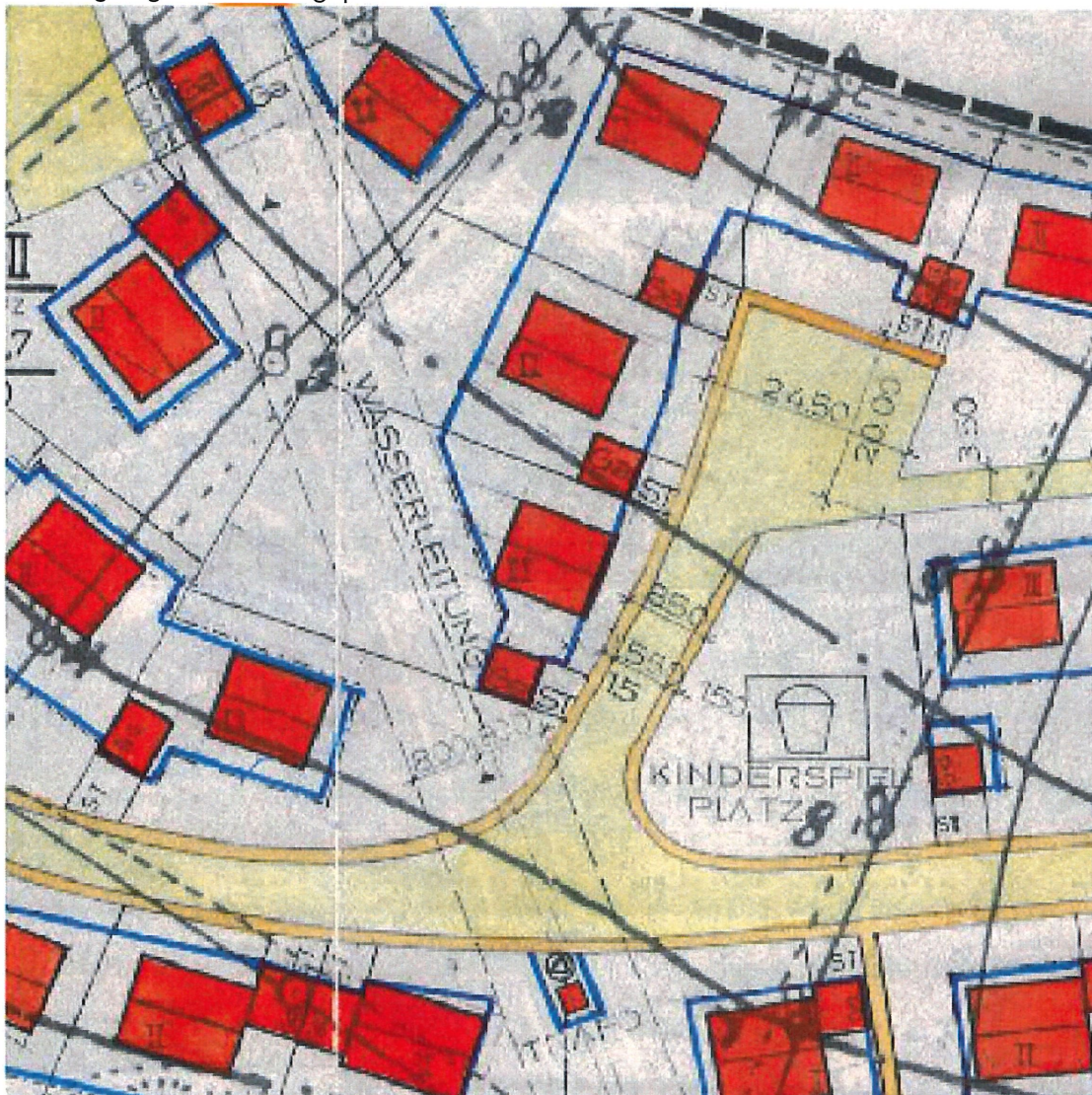
#### Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Der Planbereich ist für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nur von geringer Bedeutung (strukturarmer Zier- und Nutzgarten), zumal im Bereich der Freihaltezone (ca. 560 m<sup>2</sup>) ein eingeschränktes Pflanzgebot gegeben war.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch den Wegfall der oberirdischen Stromtrasse eine positive Aufwertung. Die bauliche Verdichtung durch das zusätzliche Wohnhaus entspricht den angrenzenden Bauflächen. Die Eigentümlichkeit des Wohnbaugebiets bleibt erhalten.

#### Rechtsgültiger Bebauungsplan



Die Einstufung des Zustands des Plangebiets erfolgt nach den Bedeutungen der Schutzgüter.

Gebiet geringer Bedeutung, Kategorie I, oberer Wert  
- strukturarmer Zier- und Nutzgarten

280 m<sup>2</sup>

Stand 08.03.2018 Endausfertigung

### 1.6.2 Schritt 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

a) Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,40

### 1.6.3 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Größe	Einstufung	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
280 m <sup>2</sup>	Kategorie I oberer Wert	Typ A I, 0,3 - 0,6 gewählt: ca. Mittelwert	84 bis 168 m <sup>2</sup>  120 m <sup>2</sup>
<b>Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen</b>			<b>120 m<sup>2</sup></b>

### 1.6.4 Schritt 3 Auswahl geeigneter Flächen naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

Fläche	Größe	Bewertung	Ausgleichsfläche
Anteiliger Flächenerwerb im Ökokonto-Flächenpool der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau	120 m <sup>2</sup>	Anerkennungsfaktor 1,0	120 m <sup>2</sup>

Die Bestätigung über die Abbuchung des erforderlichen Ausgleichs muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.  
Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf  
Feldstraße 28a – 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 11.09.2017

geändert: 20.09.2017  
05.12.2017  
19.01.2018  
08.03.2018

Axel Rolf Architekt Dipl.-Ing. (FH) 134 473 Siegel

