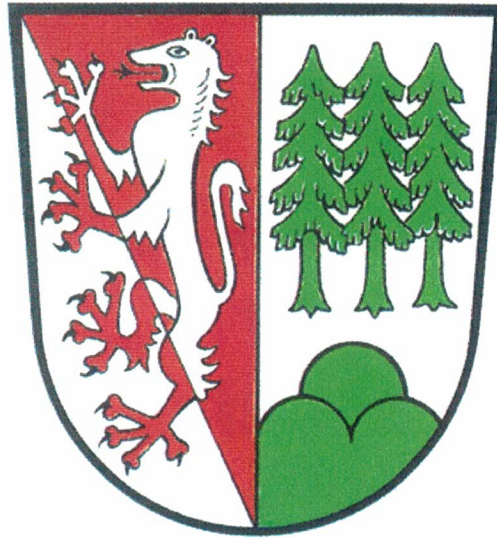


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Lohsiedlung“ Änderung mit Deckblatt Nr. 64

Entwurfassung vom 24.01.2020
Endausfertigung vom 12.05.2020

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 Unterausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 64 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 26.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 64 in der Fassung vom 08.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 Alt.2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 11.05.2020 öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 64 in der Fassung vom 08.11.2019 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 08.04.2020 bis 11.05.2020 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Unterausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 64 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2020 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **23. Juni 2020**

ger.

Christian Fürst, 1. Bürgermeister



5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am **23. Juni 2020** ausgefertigt

Tiefenbach, den **23. Juni 2020**

ger.

Christian Fürst, 1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 64 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. 64 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 **23. Juni 2020**

ger.

Christian Fürst, 1. Bürgermeister



100

100

100

100

100

100

100

100

Planliche Festsetzungen



- bestehende Flurgrenze
- Geltungsbereich WA Lohsiedlung
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 64
- Flurnummer
- bestehende Bebauung
- Baugrenze alt
- Baugrenze neu
- Fläche für Nebenanlagen
- Stellplätze, Garagen
- geplante Bebauung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 64, Grundstück mit der Flur-Nr. 328/6, Gemarkung Haselbach, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom 13. Mai 1976 und der Deckblätter 1-63.

- zu 3.2 Die Baugrenze wird neu festgelegt, siehe Plan „Planliche Festsetzungen zu Deckblatt Nr. 64“.

Hinweise

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen wird darauf hingewiesen, dass die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt sind.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Mit Schreiben vom 26.07.2019 beantragt einer der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 328/6, Gemarkung Haselbach, Hochstraße 15, die Änderung des Bebauungsplans „WA Lohsiedlung“ im Bereich seines Grundstücks. Geplant ist der Anbau eines zusätzlichen Wohngebäudes für seine Tochter an der Nordostseite des bereits bestehenden Wohnhauses. Das dort stehende Gartenhaus wird nach Westen versetzt. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich kein ausreichend großes Baufenster vor. Die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze für die neue Wohneinheit können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.09.2019 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „WA Lohsiedlung“ (Anlage 1) ist seit 04.04.1974 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 64 kann im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach (Anlage 2), der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist.

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

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Besitzverhältnisse

Flur Nr. 328/6	1.030 m ²	Antragsteller als Miteigentümer
----------------	----------------------	---------------------------------

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 64 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. 64 ist derzeit mit einem 2-Familienwohnhaus mit Doppelgarage und 2 weiteren Garagen bebaut.

c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts Nr. 64 ist im Südwesten durch die unmittelbar angrenzende Hochstraße erschlossen.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Süd-Ost nach Nord-West ein starkes Geländegefälle auf. Die Baustruktur des Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienhäusern.

e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs entspricht der üblichen Ausformung von Hausgärten. Die im Baufenster liegenden Flächen werden derzeit als Rasen-/Pflanzfläche genutzt.



Abb. 1



Abb. 2

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.

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

3. Planung

3.1 Grundzüge der Planung

Durch Schaffung von weiterem Baurecht 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".

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht für den Anbau einer weiteren Wohneinheit zu schaffen. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Planung vom 26.07.2019.

Das Baufenster wird nach Norden vergrößert. Der Verlauf der Baugrenze wird parallel zur Nordgrenze von Fl.-Nr. 328/6 mit 3,0 m Abstand festgesetzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, die an folgende Höchstwerte zulassen: GRZ 0,40 GFZ 0,70

3.3 verkehrliche Erschließung

Die Anbindung die öffentliche Verkehrsfläche ist durch die angrenzende Hochstraße gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.4 Umweltbelange

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im vereinfachten Verfahren n. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3.4.1 Eingriffsregelung

Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die für die Eingriffsregelung maßgeblichen Parameter (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild / Eingriffsschwere) werden durch die Deckblattänderung nicht berührt. Aufgrund der Nutzung als Hausgarten weist die Fläche eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Baum- oder ausgeprägter Gehölzbestand ist nicht betroffen.

Bisher durch das Baufenster zulässige Baufläche: 515 m²

Neue zulässige Baufläche 645 m²

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der 64. Änderung nicht erhöht. Die maximale zulässige Überbauung bleibt somit unverändert. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

3.4.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.
Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden.
Hinsichtlich der geringen Erweiterungen der Baugrenzen, ist davon auszugehen,
dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Betroffenheiten nach dem
Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

3.5 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant.

3.6 Technische Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen geplant. Anschluss an bestehende Netze.

23. Juni 2020

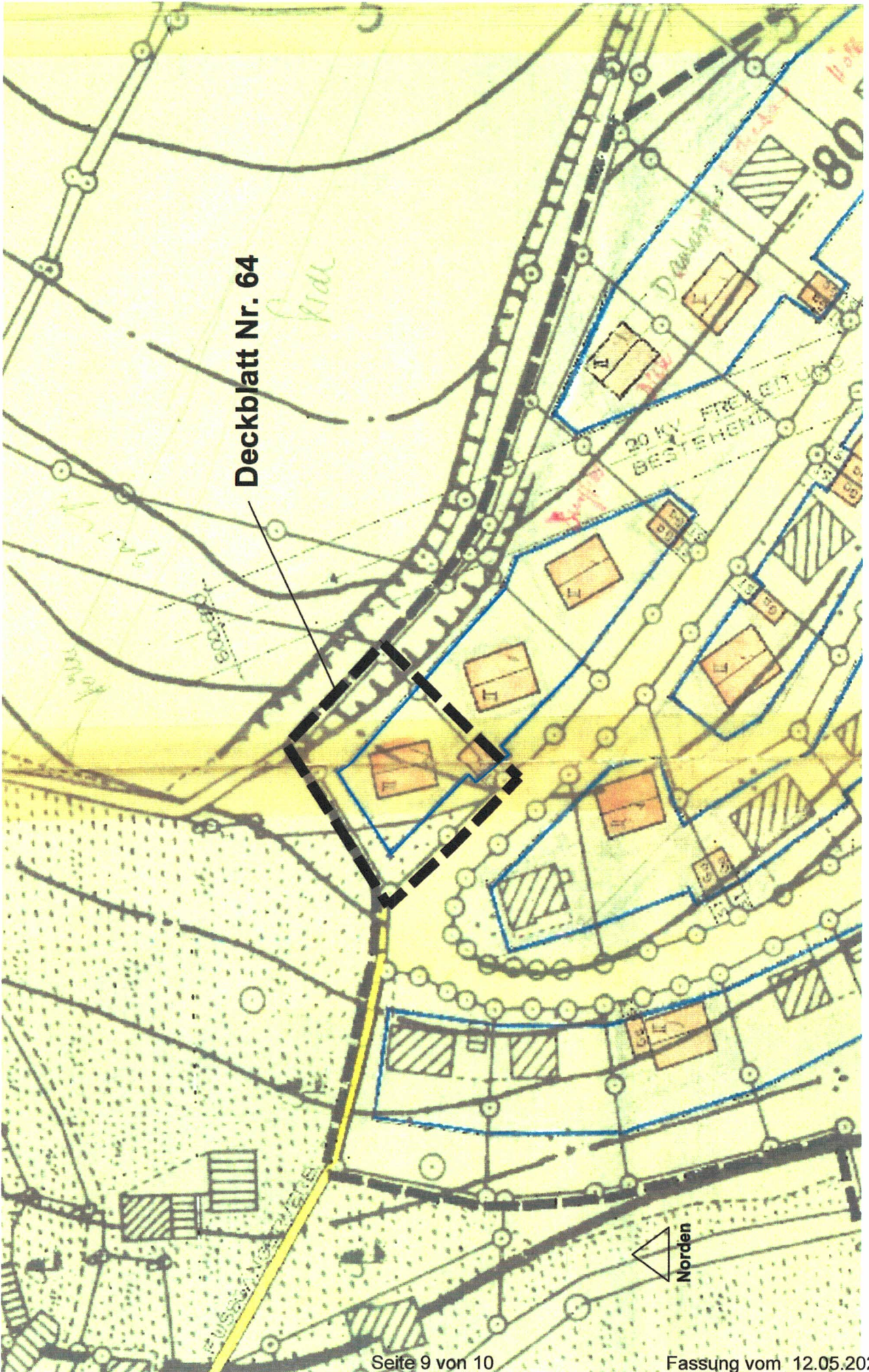
Tiefenbach, den

ger.

(1. Bürgermeister)



(Siegel)



Deckblatt Nr. 64

Norden

