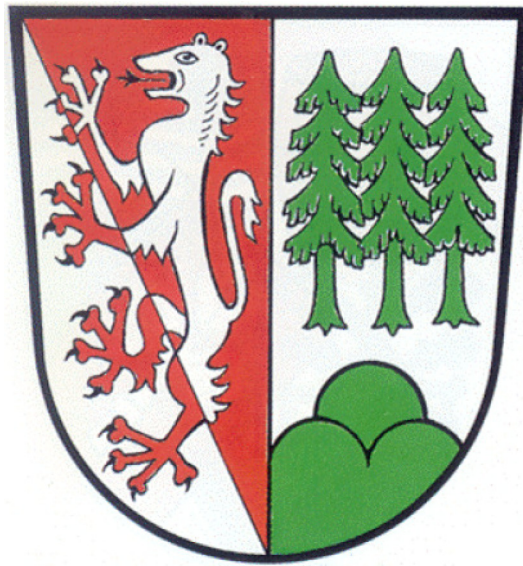


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Ml Steppbach“ Änderung mit Deckblatt Nr. 7

20.02.2025

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 24.10.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „MI Steppbach“ mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 7 in der Fassung vom 18.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2024 bis 31.01.2025 öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 7 in der Fassung vom 18.12.2024 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 30.12.2024 bis 31.01.2025 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 20.02.2025 das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „MI Steppbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.02.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 16.05.2025 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausfertigung

Tiefenbach, den 16.05.2025 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 7 wurde am 19.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „MI Steppbach“ 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. 7 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 19.05.2025 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1	Mischgebiet § 6 BauNVO, im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig
MI 2	Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

GFZ 1,0	zulässige Geschossflächenzahl Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (BauNVO § 21a Abs.4 Pkt.3)
---------	---

GRZ 0,5	zulässige Grundflächenzahl
---------	----------------------------



MI 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass



MI 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
— · — · —	Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Zuweg Fußgänger



private Verkehrsfläche, Anliegerweg



private Verkehrsfläche, Zugangsbereich Gewerbefläche EG



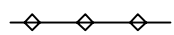
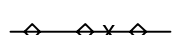
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Verteiler Telekommunikation

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

	unterirdische Hauptabwasserleitung
	unterirdische Hauptabwasserleitung zu verlegen
	unterirdische Hauptabwasserleitung neue Trasse

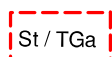
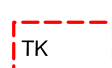
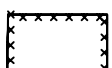
9. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für : St Stellplätze, TGa Tiefgaragen
	Umgrenzung von Flächen für : TK Telekommunikation
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen durch Lärm zu treffen sind
	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 7
	Geltungsbereich Urfassung
	Abrenzung unterschiedlicher Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Hinweise

	Bestehende Flurstücksgrenze Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Bestehende Bebauung Nebengebäude
	Vorgeschlagene Grundstücksteilungen
	Sichtdreieck mit Maßangaben

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans MI Steppbach einschließlich Deckblatt 4 (Ergänzung der textlichen Festsetzungen).
Abweichend / ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Im Erdgeschoss des Bereichs MI 1 sind Wohnungen und Wohnräume aller Art nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,5

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl II kann die entsprechend Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl 0,75 bis zur Kappungsgrenze 0,8 überschritten werden, soweit die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (BauNVO § 21a Abs.4 Pkt.3)

2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

bei schwächer geneigtem (weniger als 1,50 m auf Gebäudetiefe) oder ebenen Gelände:

Bereich MI 1

zulässig 3 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

Dachform Satteldach

Dachneigung 18° - 28°
bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig

Kniestock unzulässig

Dachgauben unzulässig

Wandhöhe bergseits max. 10,00 m
talseits max. 11,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bereich MI 2

zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss über Tiefgarage, Tiefgarage darf talseitig und seitlich sichtbar werden;

Dachform Satteldach

Dachneigung	18° - 28° bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig
Kniestock	zulässig, die Kniestockhöhe ergibt sich in Abhängigkeit der max. zulässigen Wandhöhe
Dachgauben	unzulässig
Wandhöhe	bergseits max. 8,50 m talseits max. 9,70 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

3. **Bauweise**

Offene Bauweise o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der offenen Bauweise o sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten. Abweichend hiervon wird festgesetzt:

- das Garagengeschoss darf unmittelbar oder auch mit geringerem Abstand als 3,0 m an die Nord- und Westgrenze
- die Gebäude im MI 2 dürfen unmittelbar oder auch mit geringerem Abstand als 3,0 m an die Nordgrenze angebaut werden.

Bei Grenzbebauungen ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO die Vorlage einer wirksamen Abstandsflächenübernahme durch den baurechtlichen Nachbarn erforderlich.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Für Vorbauten und Balkone sind Baugrenzen mit einer Tiefe von 3,0 m den Baugrenzen für Gebäude vorgelagert.

4.2 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen. Im vorliegenden Fall sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Gebäuden plangemäß mind. 5,0 m

bis zu Nebengebäuden plangemäß mind. 5,0 m

bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen plangemäß mind. 4,0 m

bis zu Zäunen u. Einfriedungen plangemäß mind. 4,0 m

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

5.1 Nebenanlagen

Die Aufstellorte der Abfallbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Strauchpflanzungen, bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste oder Sichtschutzwände abzuschirmen.

5.2 Stellplätze

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplans MI Steppach gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach maßgeblich. Der für den Gewerbebereich ermittelte Stellplatzbedarf kann mit Faktor 0,8 reduziert werden. Von den ausgewiesenen Stellplätzen dürfen nur 50% einzelnen Nutzern zugewiesen werden. Die restlichen 50% bleiben je nach Verfügbarkeit ohne Zuordnung für alle benutzbar.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen

Garagen sind als Gemeinschaftstiefgaragen mit begrünten Flachdächern auszuführen.

Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen erstellt werden. Tiefgaragenzufahrten und die zur Funktion der Tiefgarage erforderlichen Gebäudeteile sind ober- und unterirdisch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind nur an den im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagengeschosse, die nach BayBO Vollgeschosse sind, sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (BauNVO § 21a Abs.4 Pkt.3).

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**

6.1 Die Erschließung hat von der Nibelungenstraße aus über die private Verkehrsfläche Flur-Nr. 501/30 zu erfolgen. Eine Erschließung über die Hofer Straße ist nicht zulässig.

Einer zusätzlichen Privatzufahrt (Art. 19 BayStrWG) zur Kreisstraße wird nicht zugestimmt.

6.2 Die Zugangsbereiche (Fußgänger) zu den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Bereichs MI 1 sind dem Gebäude vorzulagern und an die Nibelungenstraße anzubinden.

7. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)**

7.1 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche

Für die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden der Bereiche MI 1 und MI 2 ist abweichend von BayBO Art. 6 Abs. 5 eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe bis zu einem Gebäudeabstand von 5,0 m zulässig = Mindestanforderung aus Brandschutz (Art 28 BayBO). Das Abstandsmaß bezieht sich auf brennbare Bauteile, Dachvorsprünge sind demnach zu beachten.

Die Anforderungen des Art. 45 BayBO (Aufenthaltsräume) sind durch entsprechende Grundrissorientierung im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu berücksichtigen.

8. **Abgrabungen / Aufschüttungen**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind bis 1,80 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

9. **Stützmauern**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 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.

10. **Entwässerung Oberflächenwasser**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

11. **Abstandsflächen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO**

Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei Grenzbebauungen ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auch die Vorlage einer wirksamen Abstandsflächenübernahme durch den baurechtlichen Nachbarn ausreichend.

Ausnahmen von der Einhaltung der Abstandsflächen siehe unter 7.1 der textlichen Festsetzungen.

12. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm**

Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen, bei denen von nächtlichen Geräuschpegeln über 50 dB(A) auszugehen ist. Hiervon ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (siehe planliche Festsetzungen) auszugehen. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung im Nachtzeitraum, ermittelt gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung oder zum Zeitpunkt des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, geringer als 50 dB(A) ist.

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien ohne Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen sind in einem Bereich mit einer Entfernung von weniger als 20 m von der Mitte der Kreisstraße PA 1 unzulässig, sofern die jeweilige Wohnung nicht über einen weiteren, mindestens gleichgroßen Außenwohnbereich in einem nicht vom Straßenlärm betroffenen Bereich verfügt. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn an den Balkonen oder Loggien Vorkehrungen von passivem Lärmschutz (Glas-Elemente, o.ä.) getroffen werden, oder wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung oder zum Zeitpunkt des Genehmigungsfreistellungsverfahrens üblichen Berechnungsverfahren ein Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder der deutlichen und dauerhaften Verringerung der Verkehrslärmimmissionen der Beurteilungspegel im Tageszeitraum im jeweiligen Außenwohnbereich weniger als 62 dB(A) beträgt.

13. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

13.1 Überdeckung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,25 m zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind bergseits niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen. Sofern ausnahmsweise Stützmauern erforderlich sind, sind diese gemäß Festsetzung unter Pkt. 9 zu errichten.

13.2 Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

14. **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insbesondere der Verkehrsteilnehmer auf der Bayerwaldstraße, auszuschließen sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Es wird festgesetzt, dass Solaranlagen grundsätzlich parallel zur Dachfläche errichtet werden müssen.

15. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

15.1 Pflanzungen in privaten Gärten

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Laubbaum mindestens 2. Wuchsklasse (2. Ordnung) oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die zeichnerisch dargestellte Lage der Bäume ist als Vorschlag zu sehen. Gesetzliche vorgeschriebene Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind dabei einzuhalten.

Die festgesetzte Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gem. Pflanzliste, autochthone Herkunft, Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald.

Pflanzqualifikation

Laubbäume 2. Ordnung, 3xv., m.B., STU 14/16
Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen

Artenliste 1, Hochstamm 3xv.mDb, STU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium „Plena“	gefüllte Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten

Artenliste 2 , Altheimische Bäume und Sträucher, Heister 2xv.mB, 40-100 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	zweiggrifflicher Weiß-Dorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Sommer-Eiche, Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thuja sind als Bepflanzungselemente auf den Privatgrundstücken nicht zugelassen.

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7, autochthone Herkunft, Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald.

Pflanzqualifikation 2xv., 40 – 100 cm

Pflanzdichte: in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze zu verwenden, insbesondere:

verpflanzte Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum spec.	Liguster
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix purpurea	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa	Rosen
Ribes spec.	Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum spec.	Schneeball
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze

Für geschnittene Hecken wird empfohlen eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

verpflanzte Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas	Kornell-Kirsche
Crataegus spec.	Weiß-Dorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum spec.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

15.2 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der Auswahlliste A zu ersetzen. Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig.

15.3 Heckenpflanzung

Zur Abtrennung der Bereiche öffentlicher Parkplatz / angrenzende private Grundstücksfläche ist auf der privaten Grundstücksfläche an der neuen Westgrenze eine dauerhaft dichte Heckenbepflanzung anzulegen.

15.4 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

15.5 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Hinweise

1. **Abfallrecht**

Es wird auf die Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (EBAS) des Kommunalunternehmens Abfallwirtschaft Donau-Wald hingewiesen.

§ 5 Anschluss- und Überlassungszwang

(1) Die Grundstückseigentümer im räumlichen Wirkungsbereich des AKU sind verpflichtet, ihre Grundstücke zur Entsorgung der dort angefallenen Abfälle im Holsystem an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des AKU anzuschließen (Anschlusszwang).

§ 11 Benutzung, Bereitstellung der Abfallbehältnisse im Holsystem

(4) Die Abfallbehältnisse sind vom Überlassungspflichtigen am Abholtag am Fahrbahnrand der mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren nächstgelegenen Straße so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; dies gilt auch für Abfallbehältnisse in Müllboxen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Behältnisse nicht behindert oder gefährdet werden. Nach der Leerung sind die Abfallbehältnisse vom Überlassungspflichtigen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen.

Die mit dem Sammelfahrzeug befahrbare nächstgelegene Straße ist die Nibelungenstraße. Die im Geltungsbereich des Deckblatts liegende private Stichstraße wird vom Sammelfahrzeug nicht befahren.

2. **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3. **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. **Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5. **Bodenschutz**

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen).

6. **Grundwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden

können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

7. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Tiefenbach zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist dem Versorgungsträger nach Aufforderung vorzulegen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations- Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

8. **Erschließungsleitungen**

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

9. **Brandschutz / Löschwasser**

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen und einzuhalten.

10. **Einsicht in die Technischen Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, können diese im Rathaus der Gemeinde Tiefenbach zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

11. **Schalltechnische Untersuchung**

Auf die „Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben zwischen der Nibelungenstraße und Hofer Straße in Tiefenbach“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1224-246349/03 Rev. 1 vom 07.02.2025, wird hingewiesen.

Es gelten die baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel an der konkret geplanten Bebauung, des erforderlichen baulichen Schallschutzes und der sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile zu beachten.

Begründung / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Durch ein Unternehmen der Immobilienbranche wurde Antrag auf Änderung des Bebauungsplan MI Steppbach gestellt, bei dem südlich der Hofer Straße und nördlich der Nibelungenstraße, gegenüber dem Feuerwehrgebäude der Gemeinde Tiefenbach, auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 501/16, 501/20, 501/30 und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 34/17, jeweils Gemarkung Tiefenbach drei Gebäude errichtet werden sollen. In den zwei nördlichen Baukörpern sollen jeweils Wohnungen untergebracht werden. Der südliche Baukörper soll im Erdgeschoss als Gewerbefläche und in zwei Obergeschossen mit Wohnungen genutzt werden. Für die benötigten Stellplätze soll im nördlichen Bereich eine Tiefgarage erbaut werden.

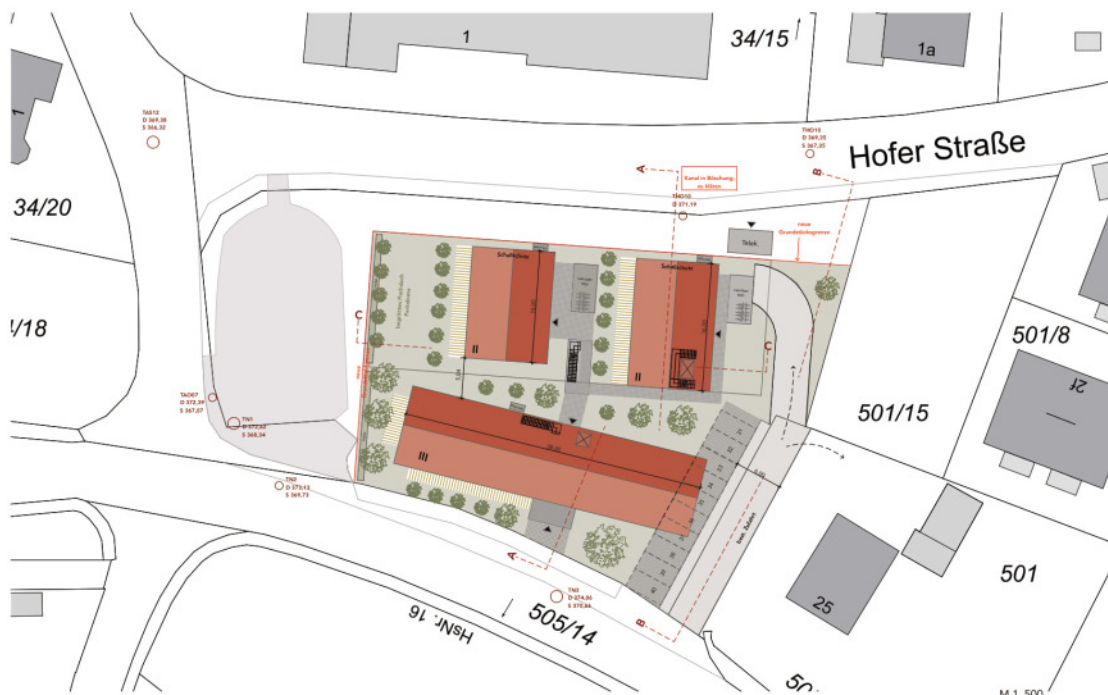


Abb.1 Planungskonzept Antragstellung

1.2 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 24.10.2024 den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Entwicklungsziel

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen. Mit Änderung des Bebauungsplans MI Steppbach soll im Bereich südlich der Hofer Straße und nördlich der Nibelungenstraße, gegenüber dem Feuerwehrgebäude der Gemeinde Tiefenbach, auf den Grundstücken mit den Flur - Nrn. 501/16, 501/20, 501/30 und einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur - Nr. 34/17, jeweils Gemarkung Tiefenbach Baurecht für drei Wohngebäude entstehen.

Grundzug der Planung ist, bei Einbeziehung der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan MI Steppbach, den Mischgebietscharakter zu

erhalten. Infolgedessen ist im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans MI Steppbach neben der gewünschten Wohnbaunutzung auch gewerbliche Nutzung festzusetzen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB angewandt werden.

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

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteiles. Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf Fortentwicklung insbesondere der Wohnbebauung (ca. 16 Wohnungen) innerhalb des gegebenen Siedlungsbereichs
- Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 4.100 m² deutlich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m²
- Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten
- 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 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.

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 entfällt
- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 02.11.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt (Anlage 1).

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 501/16, 501/20, 501/30, 34/17, sowie einer Teilfläche von 471/3 (Hofer Straße), jeweils Gemarkung Tiefenbach, und hat eine Größe von 4.100 m².

Der Geltungsbereich liegt etwa 500 m nord-östlich der Ortsmitte von Tiefenbach.

Der Geltungsbereich weist von Süd nach Nord ein Gefälle auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5,0 m.

3.4 Schutzgebiete / Denkmalschutz

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. 34/17	Gemeinde Tiefenbach
Flur-Nr. 501/16, 501/20, 501/30	privater Eigentümer

4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 liegt ca. 0,5 km nord-östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Nibelungenstraße (Kreisstraße PA 1) begrenzt. Die PA 1 stellt die Haupteinschließung der Gemeinde Tiefenbach von der B 85 kommend dar. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Hofer Straße gebildet. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

b) Art und Maß der Nutzung

Flur-Nr. 34/17	Öffentlicher Parkplatz mit ca.16 Stellplätzen und entlang der Hofer Straße ca.10 Stellplätze für Feuerwehr und Bauhof
Flur-Nr. 501/16	unbebaut
Flur-Nr. 501/20,	erdgeschossige Wohnbebauung
Flur-Nr. 501/30	private Erschließungsfläche

c) Verkehrliche Erschließung

Der öffentliche Parkplatz ist von Westen her über die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Am Steppbach" befahrbar.

Alle anderen Grundstücksflächen sind von der Nibelungenstraße aus über die private Erschließungsfläche (Flur-Nr. 501/30) erschlossen. Von Norden her (Hofer Straße) bestehen keine Zufahrten.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Die Baustruktur im Umfeld des Planbereichs entspricht einer innerörtlichen, dörflichen Bebauung. Die bestehenden Gebäude weisen meist Sattel- und Walmdächer auf.

Nördlich angrenzend an den Planbereich befinden sich Feuerwehr und Bauhof der Gemeinde.

e) Vegetation

Auf den bisher nicht überplanten Grundstückflächen sind ca. 5 Laubbäume vorhanden (Luftaufnahme).

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 0,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Weitere Versorgungseinrichtungen und der neue Kindergarten liegen etwa 0,5 km östlich. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe durch eine Haltestelle an der Nibelungenstraße gegeben.

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
Müllbeseitigung	ZAW Donau-Wald Der private Wohnweg (Flur-Nr. 501/30) wird von der ZAW nicht befahren, da keine Wendemöglichkeit besteht. Die Tonnen werden an den Entleerungstagen an der Nibelungenstraße aufgestellt.
Telekommunikation	Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

5. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, den gesamten Planbereich des Deckblatts Nr. 7 entsprechend der Antragstellung neu zu ordnen. Die Planung sieht die Änderung (schwarze Schraffur) bzw. Erweiterung (rote Schraffur) des Bebauungsplans MI Steppbach durch Deckblatt Nr. 7 vor.

Die bisher im Änderungsbereich festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude (Deckblatt Nr. 2, Anhang 2) wird aufgehoben. Die ursprüngliche Festsetzung resultiert aus städtebaulichen Überlegungen aus dem Jahr 1978. Der Bedarf wurde mittlerweile andernorts realisiert.

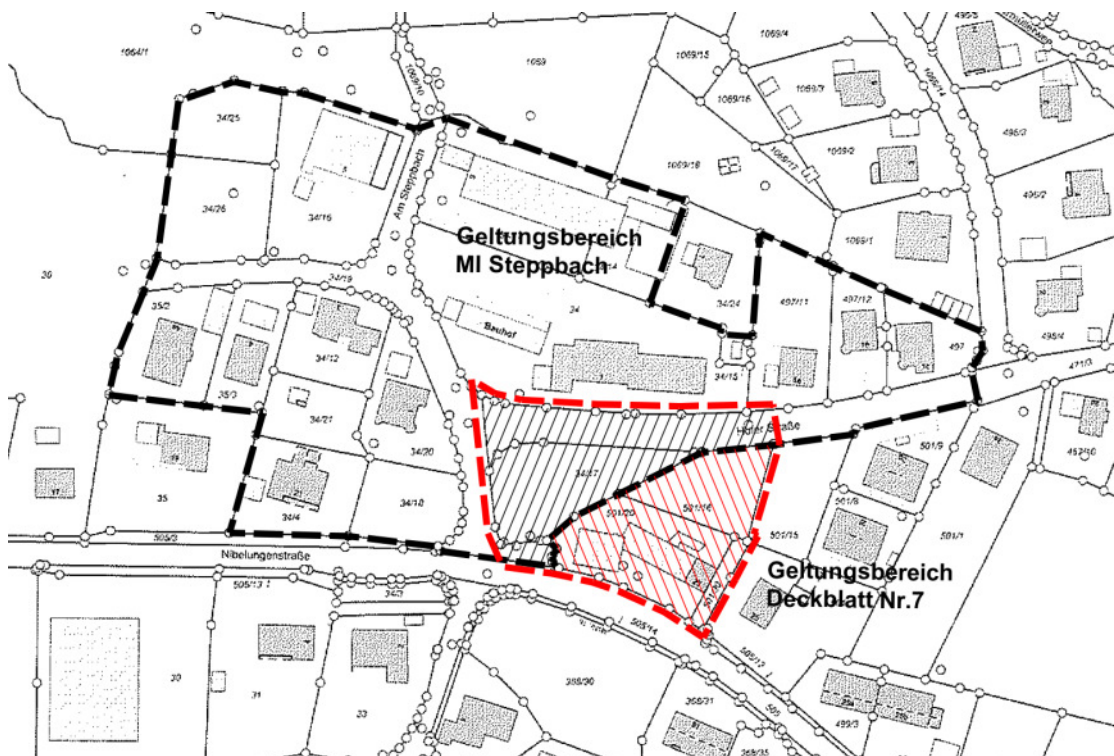


Abb.2 Darstellung Geltungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb als Mischgebiet festgesetzt. Im Bereich MI 2 sind alle Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässig. Im Bereich MI 1 ist für das Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig.

Begründung:

Der Bebauungsplan MI Steppbach wird entsprechend der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan (Anhang 1) fortentwickelt.

Grundzug der Planung ist es, bei Einbeziehung der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des MI Steppbach, den Mischgebietscharakter auch zukünftig zu erhalten. Infolgedessen ist im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans MI Steppbach neben der gewünschten Wohnbaunutzung auch gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, festzusetzen. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss liegen verkehrsgünstig an der Nibelungenstraße. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle und ein öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung des Antragstellers angehoben.

Grundflächenzahl (GRZ)	bisher 0,4	neu 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	bisher 0,8	neu 1,0

Begründung:

Durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenflächen- und Geschossflächenzahl ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen gegeben.

Durch Schaffung von höherem 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".

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan MI Steppbach sind 2 Vollgeschosse als Höchstmass zulässig.

Für den Bereich MI 2 wird dieses Höchstmass übernommen, wobei Garagengeschosse, die nach BayBO Vollgeschosse sind, nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind (BauNVO § 21a Abs.4 Pkt.3).

Für den Bereich MI 3 wird als Höchstmass abweichend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Dachform (Satteldach) und Dachgauben (unzulässig) werden entsprechend der bisherigen Festsetzungen übernommen.

Maßangaben zur zulässigen Kniestockhöhe werden nicht übernommen. Die zukünftige Kniestockhöhe ergibt sich in Abhängigkeit der maximal zulässigen Wandhöhe. Bei 3 Vollgeschossen ist ein Kniestock grundsätzlich nicht zulässig.

Für die maximal zulässigen Wandhöhen werden neue Höchstmasse festgesetzt:

MI 1

Wandhöhe bergseits	bisher 6,50 m	neu 10,00 m
Wandhöhe talseits	bisher 6.50 m	neu 11,00 m

MI 2

Wandhöhe bergseits	bisher 6,50 m	neu 8,50 m
Wandhöhe talseits	bisher 6,50 m	neu 9,70 m

Der ursprüngliche Begriff „Traufhöhe“ wird durch Wandhöhe ersetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Im Bereich MI 2 und den nördlich angrenzenden bestehenden Stellplätzen (Feuerwehr) entsteht durch die vorhandene Abgrabung bei den Stellplätzen (1,80 m) eine reale Wandhöhe von 11,50 m.

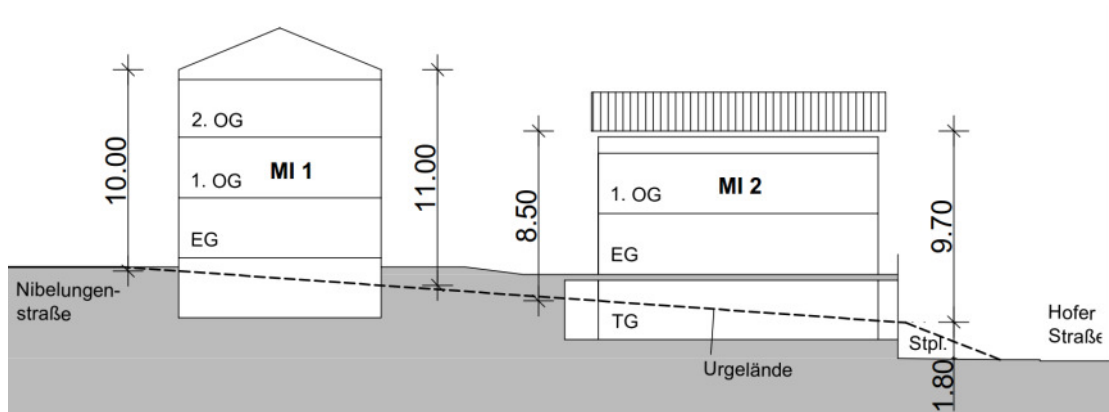


Abb.3 Schemaschnitt

Begründung:

Durch die Anhebung der zulässigen Vollgeschosse in einem Teilbereich und die Erhöhung der zulässigen Wandhöhen, ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen gegeben. Es gilt das unter 4.2 bereits erwähnte.

Die 3-Geschossigkeit an der Nibelungenstraße ist städtebaulich vertretbar und auch im näheren Umfeld bereits vorhanden.

5.4 Bauweise

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend der bisherigen Planung beibehalten. In der offenen Bauweise o sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten.

Abweichend hiervon wird festgesetzt:

- das Garagengeschoss darf unmittelbar oder auch mit geringerem Abstand als 3,0 m an die Nord- und Westgrenze
- die Gebäude im MI 2 dürfen unmittelbar oder auch mit geringerem Abstand als 3,0 m an die Nordgrenze angebaut werden.

Bei Grenzbebauungen ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO die Vorlage einer wirksamen Abstandsflächenübernahme durch den baurechtlichen Nachbarn erforderlich.

Begründung:

Im Bebauungsplan kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücksflächen wird dadurch nicht eingeschränkt, da nur Flächen für bestehende Stellplätze überlagert werden.

5.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen an den Süd- und Westseiten sind gestaffelt. Vorgelagert ist jeweils eine Baugrenze für Vorbauten, welche für Balkone, Erker u.ä. maßgeblich ist.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, um eine Gebäudegliederung entsprechend der Antragstellung und Maßstäblichkeit der Baukörper zu der umgebenden Bebauung zu erreichen.

5.6 Tiefe der Abstandsflächen

Entwurfsbedingt kommt es bei den Abstandsflächen zwischen den nördlichen und dem südlichen Baukörper zu Überschneidungen. Durch textliche Festsetzung wird die Reduzierung des Maßes für die Tiefe der Abstandsfläche auf einen Gebäudeabstand von mindestens 5,0 m zugelassen. Dieses Maß entspricht dem durch Brandschutz bedingtem Mindestabstand der Gebäude. Das Abstandsmaß bezieht sich auf brennbare Bauteile, Dachvorsprünge sind demnach zu beachten.

Begründung:

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden. Auch bei Reduzierung der Gebäudeabstände auf 5,0 m kann davon ausgegangen werden, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissorientierung nicht beeinträchtigt wird.

Weil der Bebauungsplan keine ins Einzelne gehenden Festsetzungen zur Bauausführung treffen kann, muss der Nachweis genügen, dass eine sowohl hinsichtlich der Grundrissgestaltung als auch hinsichtlich der Raumhöhen und Fenstergrößen vernünftige Bebauung im Rahmen der Festsetzungen möglich ist. Die abschließende Konfliktbewältigung muss dann unter Berücksichtigung der Anforderungen des Art. 45 BayBO (Aufenthaltsräume) im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

5.7 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch (10 Stpl.) bzw. unterirdisch (ca. 30 Stpl.) in einer Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung, bzw. Einreichung der Unterlagen im Genehmigungsverfahren gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach maßgeblich. Der für den Gewerbebereich ermittelte Stellplatzbedarf kann mit Faktor 0,8 reduziert werden.

Von den ausgewiesenen Stellplätzen dürfen nur 50% einzelnen Nutzern zugewiesen werden. Die restlichen 50% bleiben je nach Verfügbarkeit ohne Zuordnung für alle benutzbar.

Begründung:

Aufgrund einer möglichen Doppelnutzung der Stellplätze durch Wohnen und Gewerbe (zeitlich versetzte Nutzung), kann der für den Gewerbebereich ermittelte Stellplatzbedarf mit Faktor 0,8 reduziert werden.

5.8 Verkehrsflächen / verkehrliche Erschließung

- 5.8.1 Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über eine private Erschließungsfläche (Flur-Nr. 501/30) von der Nibelungenstraße aus. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist ebenfalls nur über diese Fläche zulässig. Im Bebauungsplan ist der Einfahrtsbereich der Tiefgarage gekennzeichnet.

Eine Erschließung über die Hofer Straße ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung wurde getroffen, um das Verkehrsaufkommen in der Hofer Straße nicht zu erhöhen.

- 5.8.2 Im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsfläche in die Nibelungenstraße ist entsprechend dem Planeintrag ein Sichtdreieck zu beachten. Die Anfahrtsicht gemes-

sen ab Straßenrand der Nibelungenstraße beträgt 3 m, die Schenkellänge des Sichtdreiecks 70 m

Begründung:

Auf die Freihaltung einer Annäherungssicht (10 m), die wartepflichtigen Kraftfahrern bereits aus größerer Entfernung vor dem Rand der Nibelungenstraße ausreichende Übersichtlichkeit bieten würde, kann innerhalb bebauter Gebiete in der Regel verzichtet werden. Zudem ist durch die auf Flur-Nr. 505/12 angrenzende bestehende Einfriedung in Form einer Mauer die Freihaltung einer Annäherungssicht von 10 m nicht realisierbar.

- 5.8.3 Die Zugangsbereiche (Fußgänger) zu den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Bereichs MI 1 sind dem Gebäude vorzulagern und an die Nibelungenstraße anzubinden.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird die fußläufige Erschließung der Wohn- und Gewerbeeinheiten eindeutig getrennt. Die Erschließung erfolgt dadurch nicht hofseitig, sondern straßenseitig. Aus städtebaulicher Sicht ist zudem die Zuordnung der Eingänge der Gewerbeeinheiten von der Nibelungenstraße aus erwünscht, denn hier befindet sich ein Gehweg, Bushaltestelle und naheliegend ein öffentlicher Parkplatz.

5.9 Abwasser

Schmutz und Oberflächenwasser sind im Mischsystem an das gemeindliche Kanalnetz anzuschließen. Der im Geltungsbereich von Nord-Ost nach Süd-West verlaufende Mischwasserkanal Richtung „Rudolf-Töpl-Str.“ ist zu verlegen. Die Verlegung erfolgt in der Hofer Straße und wird über den Mischwasserkanal „Am Steppbach“ abgeleitet.

Begründung:

Aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung des Antragstellers ist eine Verlegung des bestehenden Mischwasserkanals erforderlich.

5.10 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs einschließlich der öffentlichen Parkplätze sowie durch die Aktivitäten am Feuerwehrhaus ermittelt.

Durch den geringen Abstand der Bebauung zur Straße verursacht der Verkehrslärm an einem der drei geplanten Gebäude Beurteilungspegel, die über den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung liegen. Es ergeben sich erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Die Berechnungen ergaben, dass die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Übungen und Einsätze der Feuerwehr die Richtwerte der TA Lärm an den geplanten Gebäuden überschreiten können. Aufgrund der Bedeutung der Feuerwehr bei der Erfüllung der gemeindlichen Pflichtaufgabe des abwehrenden Brandschutzes finden die Maßstäbe der TA Lärm hier jedoch keine uneingeschränkte Anwendung. Nach Ansicht des Berichtverfassers kann trotz der zu erwartenden Geräuschemissionen davon ausgegangen werden, dass insbesondere aufgrund der geringen Ereignishäufigkeit keine unzumutbaren Geräuschemissionen verursacht werden und daher eine Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Feuerwehrhauses möglich ist und nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Für die durch Verkehrslärm der Nibelungenstraße verursachten Geräuschemissionen wurden für das südliche Gebäude entsprechende Schutzmaßnahmen textlich und planlich festgesetzt.

Begründung:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch Festsetzungen für schutzbedürftige Räume in Wohnungen wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit nächtlichen Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) festgesetzt.

Die Einwirkungen durch die Feuerwehr werden als ortsüblich, sozialadäquat und für einen von verständigen, durchschnittlich empfindlichen Mitbürgern als nicht störend angesehen.

5.11 Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie genutzt werden kann.

Begründung:

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) sowie dem Klimaschutz allgemein.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor die auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet zu errichten sind. Es wird textlich festgesetzt, dass Solaranlagen grundsätzlich parallel zur Dachfläche errichtet werden müssen.

Mit der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzziele geleistet.

5.12 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Ausreichend ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auch die Vorlage einer wirksamen Abstandsflächenübernahme durch den baurechtlichen Nachbarn.

Die geplanten Bebauungen im Bereich MI 2, sowie die geplante Tiefgarage grenzen unmittelbar an die geplante neue Grundstücksgrenze an. Hier sind Abstandsflächenübernahmen durch die Gemeinde Tiefenbach erforderlich.

Begründung:

Die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücksflächen wird durch die Abstandsflä-

chenübernahme nicht eingeschränkt, da nur Flächen für bestehende Stellplätze überlagert werden.

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.

Festsetzungen und Hinweise die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen bestehen:

- zur Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge bei Grundstückszufahrten (Festsetzung Pkt. 11.2)
- zum Schutz des Oberbodens (Hinweise Pkt.5.0)
- zur Gestaltung der privaten Grünflächen (textliche Festsetzungen Pkt. 13.1.)
- zur Erhaltung von Bäumen (textliche Festsetzungen Pkt. 13.2)

7. **Anhänge / Anlagen zur Begründung**

Anhang 1	Flächennutzungsplan	M 1:1000
Anhang 2	B-Plan MI Steppbach Deckblatt Nr.2	M 1:1000
Anhang 3	Luftaufnahme	M 1:1000
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung ACCON GmbH, Emil-Eigner-Straße 1, 86720 Nördlingen Bericht Nr. ACB-1224-246349/03 Rev. 1 vom 07.02.2025	52 Seiten



