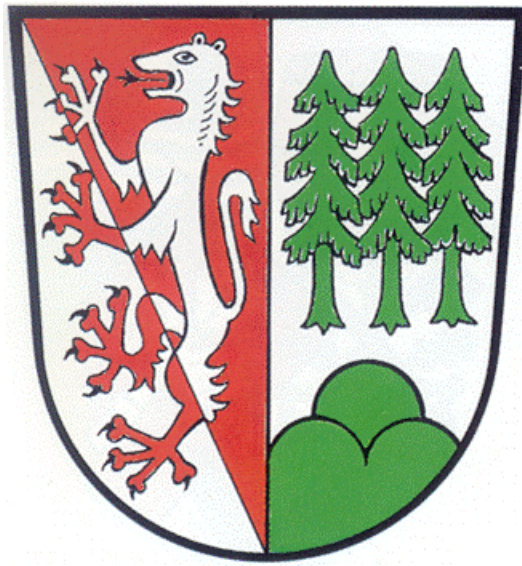


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Auling Erweiterung“ Änderung mit Deckblatt Nr. 14

Endausfertigung vom 10.05.2024

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 22.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt 14 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 28.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts 14 in der Fassung vom 15.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts 14 in der Fassung vom 15.01.2024 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 02.04.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom 14.05.2024 das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Auling Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 03.12.2024 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausfertigung

Tiefenbach, den 03.12.2024 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt 14 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Auling Erweiterung“ 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 14 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 04.12.2024 Im Original gez. und gesiegelt
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)



Zuordnung der Stellplätze

Haus Nr. 6

Haus Nr. 8

Haus Nr. 10 a+b



Planliche Festsetzungen

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
M = 1:1000 Stand 26.09.2022



0 50 m

Hinweise	
Bestehende Flurstücksgrenze	Flurnummer
Bestehende Bebauung	Bestehende Bebauung Nebengebäude
Baugrenze Bäume zu erhalten Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen Geltungsbereich Deckblatt Nr. 14	
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

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts 14 ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 04.04.1974 und der Deckblätter 10, 11 und 12.

Die zusätzlichen Festsetzungen gelten nur beschränkt für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26, 372/27, 372/36 und 372/37 Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8, 10a und 10b.

1. Hausformen

Flur-Nr. 372/27 und Flur-Nr. 372/36: jeweils 1 Doppelhaushälfte mit jeweils 1 Wohnung zulässig

2. Bauweise

max. zulässige Wandhöhe bergseits 6,90 m

max. zulässige Wandhöhe talseits 7,40 m

3. Baugrenzen

Untergeordnete Balkone, welche die Anforderungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO erfüllen (insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand, höchstens 5,00 m in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Flur-Nr. 372/25: max. 3 Wohneinheiten

Flur-Nr. 372/26: max. 5 Wohneinheiten

5. Stellplätze

Die ordnungsgemäße Nutzung von Stellplätzen darf nicht durch das Aufstellen von z.B. Abfallsammelbehältern eingeschränkt werden.

6. Flächen für die Abfallbeseitigung

Für den Bereich des Mehrfamilienwohnhauses (Haus-Nr. 8) auf Flur-Nr. 372/26 wird festgesetzt, dass der Aufstellort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen ist. Der Standort ist durch Strauchpflanzungen, bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste oder Sichtschutzwände abzuschirmen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Für die Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 sind zur ordnungsgemäßen Erschließung Geh- und Leitungsrechte auf Flur-Nr. 372/37 durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Hinweise

1. 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.

2. Brandschutz

Bei der Gebäudeplanung sind neben den allgemeinen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO die besonderen Brandschutzabstände nach Art. 30 Abs. 5 und nach Art. 28

Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BayBO zu beachten. Wegen der Gefahr des Brandüberschlags müssen Dachüberstände und Vorbauten mit nicht feuerhemmender Holzkonstruktion mindestens 2,5 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben, bzw. so errichtet werden, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist.

3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Tiefenbach (Stellplatzsatzung)“ in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Mit Schreiben vom 30.06.2022 beantragt der Eigentümer der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 372/25, 372/26 und 372/27, Gemarkung Tiefenbach, Pfarrer-Kroll-Straße 6, 8 und 10 die Änderung des Bebauungsplans „Auling Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 14, um für die auf den Grundstücken bauplan- und bebauungsplanabweichend errichteten Gebäude bauplanungsrechtliche Voraussetzungen durch Änderung der Festsetzungen zu schaffen.

Der Antrag beinhaltet die Änderung von Festsetzungen zu:

Anzahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan soll dahin geändert werden das

- auf Flur-Nr. 372/25 (Parzelle 01) ein Einzelhaus mit max. 3 Wohnungen
 - auf Flur-Nr. 372/26 (Parzelle 02) zwei Doppelhaushälften mit maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. zumindest für insgesamt zwei zusammenhängende Doppelhaushälften insgesamt 5 Wohnungen
 - auf den Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 (zusammen Parzelle 3a) je eine Doppelhaushälfte mit je einer Wohnung
- zulässig ist.

Zulässige Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe soll bergseits (Pfarrer-Kroll-Straße) von 6,60 m auf 6,90 m und talseits auf 7,40 m festgesetzt werden. Eine getrennte Festsetzung wäre sinnvoll, da das Grundstück auf Gebäudelänge bis zu 50 cm abfällt und folglich das Gebäude an der Pfarrer-Kroll-Straße zu tief liegen würde.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen außerhalb der Baugrenzen direkt angrenzend an die Pfarrer-Kroll-Straße erstellt werden.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 22.09.2022 den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Entwicklungsziel

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nicht bauplan- und bebauungsplanabweichend errichteten Gebäude zu schaffen. Durch Schaffung von weiteren Wohneinheiten wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.01.1969 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Auling Erweiterung“. Die erste Änderung erfolgte mit Deckblatt 10 anstatt Nr. 1 (hier wurde fälschlicherweise die Nummerierung der Deckblätter zum BP „Auling“ weitergeführt, welcher zu dem Zeitpunkt mit 9 Deckblättern aktuell war). Um das Verfahren falschlogisch weiterzuführen handelt es sich hier aber um das Deckblatt 14 zum Bebauungsplan „Auling Erweiterung“.

Durch das Deckblatt 14 wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der zulässigen Wohnungen) und das zulässige Maß für Wandhöhe/Kniestock erhöht. Beides trägt zu einer Verdichtung im Bestand bei.

Zur Umsetzung wurde das Instrument des Bebauungsplans 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 14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3.2 Flächennutzungsplan

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

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Der Geltungsbereich des Deckblatts 14 umfasst die Flur-Nrn. 372/25, 372/26, 372/27, 372/36 und 372/37, Gemarkung Tiefenbach und hat eine Größe von ca. 1.965 m².

Der Geltungsbereich weist von Süd nach Nord ein Gefälle auf. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind bebaut und bewohnt.

3.4 Schutzgebiete/Denkmalchutz

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

Die im Geltungsbereich des Deckblatts liegenden Grundstücke sind im Eigentum des Antragstellers.

4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage im Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts 14 liegt ca. 0,5 km östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

b) Art und Maß der Nutzung

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 6

Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine dritte Wohnung integriert. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 11, in denen je Einfamilienhaus max. 1 Wohnung vorgesehen ist.

Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden, zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.

Das Carport wurde zwischenzeitlich bereits zurückgebaut.

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 8

- Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde die Höhenlage des Gebäudes verändert (ca. 30 cm höher), außerdem wurde die Wandhöhe/Kniestock um bis zu ca. 49 cm höher errichtet. Die Wandhöhe ab Urgelände beträgt nun an der höchsten Stelle 7,40 m (zulässig gemäß Bebauungsplan 6,60 m). Außerdem wurde abweichend von der Genehmigung eine Treppe ins Dachgeschoss errichtet sowie im Dachgeschoss eine 5. Wohnung eingebaut, im Bebauungsplan sind je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde an der Südseite im Dachgeschoss ein Balkon außerhalb der Baugrenzen errichtet und ist somit unzulässig.
- Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde an der Westseite ein Balkon errichtet, welcher die Abstandsflächenvorschriften nicht einhält.
- Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde an der Ostseite eine Außentreppe errichtet, welche die Abstandsflächenvorschriften nicht einhält.

Gebäude Pfarrer-Kroll-Straße 10

- Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden zwei Doppelhaushälften mit je 1 Wohnung errichtet. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt 12, in denen ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten vorgesehen war.
 - Abweichend von den genehmigten Bauplänen wurde eine Garage errichtet, die den erforderlichen Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht einhält.
- Außerdem wurde ein Carport errichtet, dessen straßenseitige Stützen sich auf dem öffentlichen Straßengrundstück befinden (Mitteilung des Planers), zudem wird der erforderliche Stauraum gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach von 5 m zur Straße nicht eingehalten.
- Garage und Carport wurden zwischenzeitlich bereits zurückgebaut.
- Abweichend von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurde an der Ostseite der Grenzabstand von mindestens 3,0 m unterschritten (2,75 m).

c) Verkehrliche Erschließung

Die Fläche im Planbereich des Deckblatts 14 ist im Süden durch die unmittelbar angrenzende Pfarrer-Kroll-Straße erschlossen.

Die Stellplatzflächen sind senkrecht zur Pfarrer-Kroll-Straße angeordnet.

Entsprechend den bestehenden Pflasterstrukturen sind 18 Stellplätze ausgewiesen. Die Anzahl entspricht nicht der gemeindlichen Stellplatzsatzung, wonach 20 Stellplätze erforderlich sind.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

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

e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs ist nur auf den nördlich der Gebäude liegenden Grundstücksflächen gegeben. Die entlang der Pfarrer-Kroll-Straße zu pflanzenden Bäume wurden bisher nicht umgesetzt.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, die planlichen und textlichen Festsetzungen dahingehend zu ändern / zu ergänzen, sodass zukünftig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplan- und bebauungsplanabweichend errichteten Gebäude gegeben sind.

4.1 Festsetzungen durch Planzeichen

4.1.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Entsprechend § 9 Abs.1 Nr.4 und § 22 BauGB werden Flächen für Stellplätze direkt angrenzend an die Pfarrer-Kroll-Straße festgesetzt. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen in Deckblatt 11 und 12 vergrößert sich die Fläche hierfür.

Begründung:

Die bisher durch Planzeichen festgesetzte Anzahl von Stellplätzen ist durch die Anhebung der max. zulässigen Anzahl an Wohnungen nicht mehr ausreichend. Laut textlichen Festsetzungen sind je Wohnung 2 Stellplätze erforderlich. Um dies zu realisieren ist die Festsetzung von Stellplatzflächen über die gesamte Länge an der Pfarrer-Kroll-Straße notwendig.

4.1.2 Entfall von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen

In den Deckblättern 11 und 12 zum Bebauungsplan „Auling Erweiterung“ sind im Straßenraum zur Pfarrer-Kroll-Straße je Grundstück ein zu pflanzender Baum festgesetzt. Mit Deckblatt 14 entfällt diese Festsetzung.

Begründung:

Um die geforderte Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können, ist die Überplanung der bisher festgesetzten Baumstandorte unumgänglich. Der Wegfall von 3 Baumpflanzungen (Baumreihe junger Ausprägung) bedeutet nur einen geringen Eingriff für Natur und Landschaft, die Einbindung in das Landschaftsbild wird nicht gestört.

4.2 Textliche Festsetzungen

4.2.1 Hausformen

Flur-Nr. 372/27 und Flur-Nr. 372/36: jeweils 1 Doppelhaushälfte mit jeweils 1 Wohnung zulässig

Begründung:

Die getroffene Festsetzung bewirkt eine größeren Dichte, die vor allem zur Minderung der Flächeninanspruchnahme beiträgt.

4.2.2 Bauweise

max. zulässige Wandhöhe bergseits 6,90 m

max. zulässige Wandhöhe talseits 7,40 m

Begründung:

Durch die getroffenen Festsetzungen kann zusätzlicher Wohnraum in den Dachgeschossen geschaffen werden.

4.2.3 Baugrenzen

Untergeordnete Balkone, welche die Anforderungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO erfüllen (insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand, höchstens 5,00 m in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Begründung:

Durch die getroffene Festsetzung wird der bebauungsplanabweichend, da außerhalb der Baugrenzen, errichtete Balkon auf der Südseite des Gebäudes Haus-Nr. 8 zulässig.

4.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Flur-Nr. 372/25: max. 3 Wohneinheiten

Flur-Nr. 372/26: max. 5 Wohneinheiten

Begründung:

Durch die getroffenen Festsetzungen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

4.2.5 Stellplätze

Die ordnungsgemäße Nutzung von Stellplätzen darf nicht durch das Aufstellen von z.B. Abfallsammelbehältern eingeschränkt werden.

Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Begründung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan mit Deckblatt 11 und 12 trifft keine Aussagen zur Müllentsorgung bzw. zu Aufstellorten von Abfallsammelbehältern. Zur ordnungsgemäßen Nutzung von Stellplätzen ist es erforderlich, dass die Stellplatzmindestgröße von 2,30-2,50 x 5,00 m nicht anderweitig als Abstellfläche genutzt wird. Derzeit sind die Abfallsammelbehälter teilweise auf den Stellplatzflächen aufgestellt.

4.2.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Für den Bereich des Mehrfamilienwohnhauses (Haus-Nr. 8) auf Flur-Nr. 372/26 wird festgesetzt, dass der Aufstellort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen ist. Der Standort ist durch Strauchpflanzungen, bzw. durch begrünte Rankgerüste oder Sichtschutzwände abzuschirmen.

Begründung:

Durch die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Einheiten ist ein weit größerer Abfallbehälterbedarf als bei Doppelhäusern gegeben. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist hier die Gestaltung des Standorts für die Abfallbehälter angezeigt.

4.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Für die Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 sind zur ordnungsgemäßen Erschließung Geh- und Leitungsrechte auf Flur-Nr. 372/37 durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Begründung:

Aufgrund der räumlichen Enge auf den Grundstücksflächen und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach (2 Stpl./je Wohneinheit) ist es erforderlich Stellplätze auf andere Grundstücksflächen zu verlagern.

Die Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 grenzen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Pfarrer-Kroll-Straße) an. Zur ordnungsgemäßen Erschließung sind Geh- und Leitungsrechte auf dem dazwischen liegenden Grundstück erforderlich.

5. **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.

Bei den Flur-Nrn. 372/27 und 372/36 wurden die Gebäude direkt an der Grenze zu Flur-Nr. 372/37 errichtet. Hier ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

6. Abweichungen / Befreiungen / Ausnahmen

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Passau sind folgende Abweichungen zu den Festsetzungen der Bayerischen Bauordnung grundsätzlich möglich.

- 6.1 Haus-Nr. 10a und 10b: Unterschreitung der Abstandsfläche an der Ostgrenze (Grundstücksbreite Flur-Nr. 372/37 ist 2,75 m)
Abhilfe: Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 BayBO);
- 6.2 Haus-Nr. 8, Außentreppe Ost
Abhilfe: Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 Abstandsflächen BayBO);

Für nachfolgend aufgeführte Sachverhalte kann keine Abhilfe geschaffen werden. Folgende Maßnahmen müssen durchgeführt bzw. eingehalten werden.

- 6.3 Haus-Nr. 8 und 10a/b: Unterschreitung des Mindestabstands der Dächer hinsichtlich Brandschutz zwischen den Gebäuden, nach Art. BayBO 5,0 m.
(Grundstücksbreite Flur-Nr. 372/37 ist 2,75 m)
Abhilfe: Rückbau der Traufe oder brandschutztechnische Ertüchtigung der Traufe.
- 6.4 Haus-Nr. 8 Balkon West
Abhilfe: Rückbau auf Größe 3,10 x 1,15 m damit 2,00 m Grenzabstand (Grenze laut Katasterplan!) eingehalten werden.

7. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

- 6.1 Bestehende Festsetzungen (Deckblatt 10), die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

0.5.1 Stellplätze/ Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesbelag und dgl. mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

0.5.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.5.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.5.5 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

8. Anhänge

Anhang 1	Deckblatt Nr. 11	M 1 : 1000
Anhang 2	Deckblatt Nr. 12	M 1 : 1000
Anhang 3	Protokoll Bestandsaufnahme	8 Seiten

Planliche Festsetzungen_rechtskräftiger Bestand
Deckblatt Nr. 11
Bebauungsplan "Auling - Erweiterung"
Tiefenbach M 1/1000 25/04/2013

LEGENDE:		Bestehende Einzelbäume
	Baugrenze	
	Neue Parzellen- aufteilung	
	durchgehender baulicher Schallschutz	St
	Geltungsbereich	GA
		Garage
		Stellplatz
		Garage
		Nebengebäude
		NG



Planliche Festsetzungen_Änderung Deckblatt Nr. 12

Bebauungsplan "Auling - Erweiterung"
Tiefenbach M 1/1000 23/07/2013
Änderungsbeschluss vom 25/07/2013
Änderungen vom 09/10/2013

LEGENDE:

- Baugrenze
- Neue Parzellen-
aufteilung
- durchgehender
baulicher Schallschutz
- Geltungsbereich

- Bestehende
Einzelbäume
- Neue Einzelbäume
- Stellplatz
- Garage
- Nebengebäude



BESPRECHUNGSNIEDERSCHRIFT
AKTENNOTIZ

Baumaßnahme

Bebauungsplan "Auling - Erweiterung" Deckblatt Nr. 14

Datum

07.12.2022 / 09.01.2024

Betreff

Bestandsaufnahme

Teilnehmer

Herr Rolf (07.12.2022)

Herr Sommer, Herr Rolf (09.01.2024)

Verteiler

Gmde. Tiefenbach

Ort

Tiefenbach

Protokoll

Herr Rolf

Nächster Termin

Nr.	Tagesordnungspunkt Was?	Zuständig Wer?	Termin Bis Wann?	✓
1.	Der Ortstermin fand statt um die Anordnung der Stellplätze laut Antragstellung mit der Örtlichkeit abzugleichen. Zudem wurden weitere bebauungsplanabweichende Tatbestände dokumentiert.			
2.	 vor Haus Nr. 6 östlich: 2 Stellplätze vorhanden 5,40 / 2 = 2,70 x 5,76 m, Abstellfläche Mülltonnen i. O.			

3.

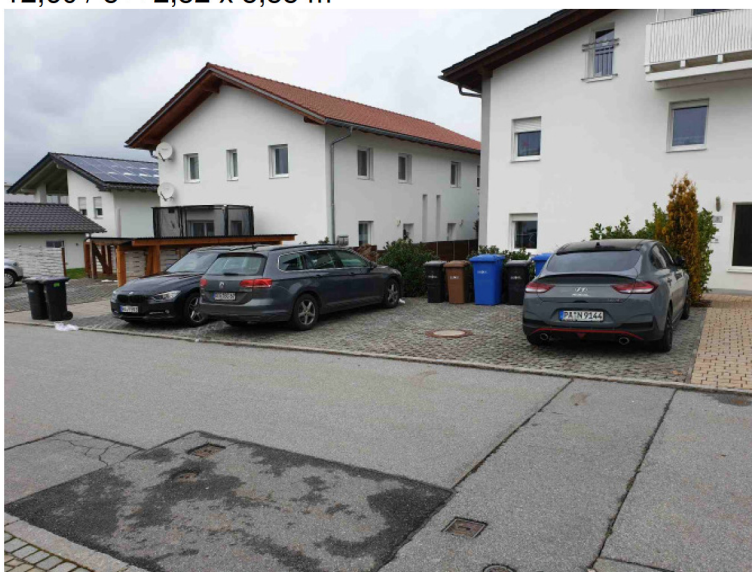


vor **Haus-Nr. 6** westlich: **1 +2 Stellplätze** vorhanden,
 1 x 2,52 x 5,55 m, 2 x 2,62 x 5,30 m; Abstellfläche Mülltonnen
 nicht i. O., da innerhalb der Stellplatzfläche.

4.



vor **Haus-Nr. 8** östlich: **4 Stellplätze** vorhanden
 $12,60 / 5 = 2,52 \times 5,55 \text{ m}$



vor **Haus-Nr. 8** westlich: **4 Stellplätze** vorhanden
 $10,60 / 4 = 2,65 \times 5,55 \text{ m}$, Abstellfläche Mülltonnen ist **grenz-**
wertig (Papiertonne ist 75 cm tief, kleine Tonnen 55 cm).

5.



vor **Haus-Nr. 10** westlich: **3 + 2 Stellplätze**

$8,05 / 3 = 2,68 \times 5,50 \text{ m}$

$6,05 / 2 = 3,02 \times 6,55 \text{ m}$, Abstellfläche Mülltonnen i. O.



vor **Haus-Nr. 10** östlich: kein **Stellplatz** vorhanden

2,86 m (Betonplatten) + 1,20 m (Rasengitter)

Die Fundamentstreifen und die gedeckte Mülltonnenstellfläche ist zu entfernen.

6.

Fazit:

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Gliederung der Stellplatzflächen durch Pflasterstrukturen sind **18 Stellplätze** vorhanden. Dies entspricht nicht der zeichnerischen Darstellung des Antragstellers (siehe Anhang). Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde und der Antragstellung sind **20 Stellplätze** erforderlich.

Problemlösung:

Die Gesamtbreite der Grundstücke im Geltungsbereich beträgt an der Pfarrer-Kroll-Str. ca. 55,00 m. Demnach sind rein rechnerisch $20 \times 2,50 \text{ m}$ für die Stellplätze und $3 \times 1,65 \text{ m}$ für die Hauszugänge möglich. Hierzu sind die bestehenden Oberflächenstrukturen anzupassen und neu zu gliedern. In Teilbereichen kann die bestehende Pflasterstruktur beibehalten werden.

Stellplätze, die nicht auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

7.



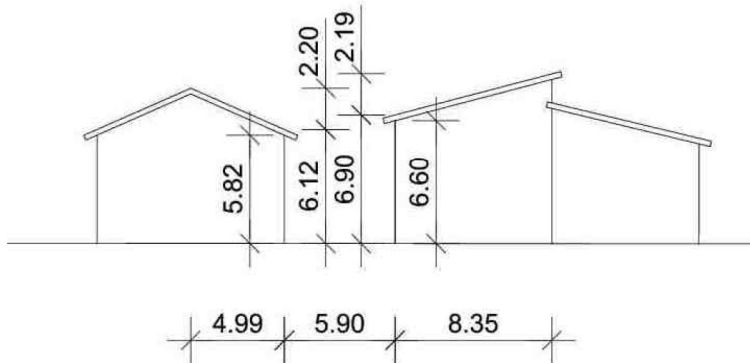
Der **Abstand** zwischen Haus-Nr. 10 und Haus-Nr. 8 beträgt 5,90 m (Süd+Mitte gemessen)

Beide Außenwände sind mit Vollwärmeschutz versehen.

Hinweis: nur nachträglich angebrachte Dämmungen bleiben bei der Abstandsflächenermittlung unberücksichtigt.

Der Mindestabstand von 2 x 3,00 m ist somit nicht gegeben.

Der tatsächliche Grenzverlauf entspricht nicht dem vor Ort festgestellten Zaunverlauf!



Wandhöhe (H) Haus-Nr. 10a und 10b:

5,82 m (bis UK Schalung) + 0,30 (Dachaufbau) = 6,12 m;

alte Abstandsflächenregel: $H/2 = 3,06$ m;

neue Abstandsflächenregel:

$[6,12 \text{ m (H)} + 0,73 \text{ m (1/3 Dachhöhe)}] \times 0,4 = 2,74 \text{ m}$, **jedoch mind. 3,00 m**

Der Grenzabstand zu Flur-Nr.372/26 beträgt 2,75 m.

Problemlösung:

Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 63 Abs.1 BayBO), hier Art. 6 Abstandsflächen. Vorabstimmung mit LRA: Abweichung möglich, jedoch muss der Brandschutzabstand von 5 m von Dach zu Dach gewährleistet sein. Hierzu ist der Rückbau der Traufe oder die brandschutztechnische Ertüchtigung der Traufe erforderlich. Bei brandschutztechnischer Ertüchtigung wird hinsichtlich der Ausführung zu weiterer Abstimmung mit der Brandschutzstelle des LRA angeraten.

Zudem ist Abstandsflächenübernahme auf Flur-Nr. 372/37 erforderlich

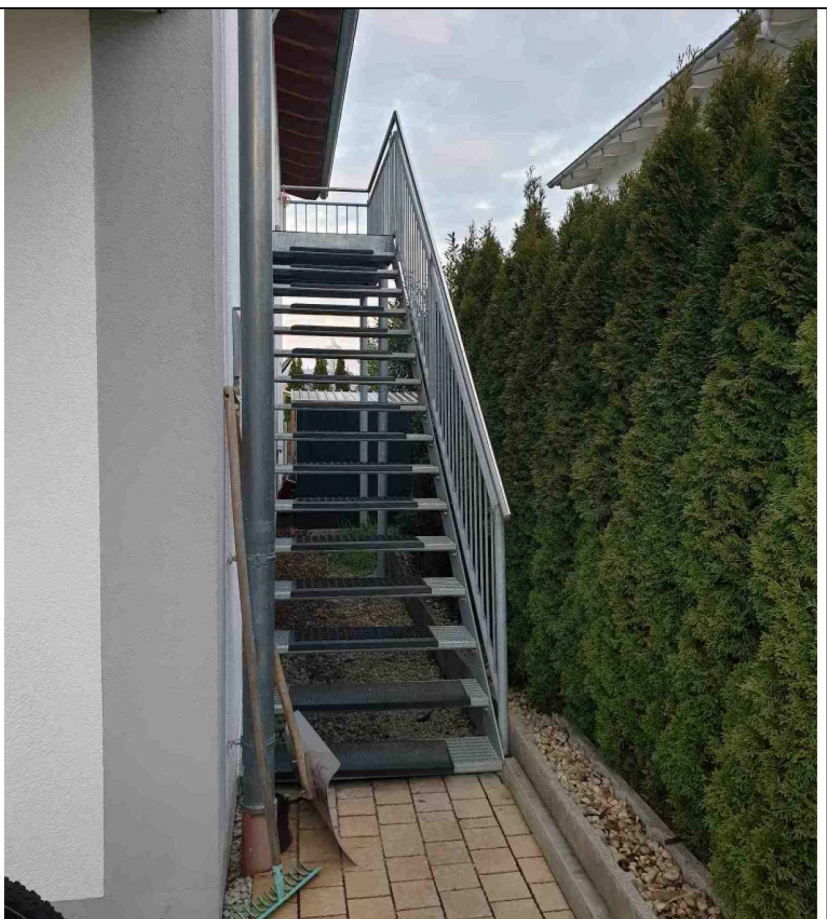
Wandhöhe Haus-Nr. 8:

6,60 m (bis UK Schalung) + 0,30 (Dachaufbau) = 6,90 m;

alte Abstandsflächenregel: $H/2 = 3,45$ m;

neue Abstandsflächenregel:

	[6,90 m (H) + 0,73 m (1/3 Dachhöhe)] x 0,4 = 3,05 m Für Haus-Nr. 8 ist der bestehende Grenzabstand (3,15 m) zu Flur-Nr. 372/37 bei Anwendung der neuen Abstandsflächenregel ausreichend.			
8.	 Der Balkon von Haus-Nr. 8 (3,10 x 1,77 m) ist kein untergeordnetes Bauteil da es mehr als 1,50 m vor die Fassade vortritt und zudem 2,00 m Grenzabstand nicht einhält. Balkone, die nicht unter die Ausnahmeregelung des Art. 6 fallen, müssen Abstandsflächen nachweisen. <u>Problemlösung:</u> a) Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 BayBO), hier Art. 6 Abstandsflächen (Vorabstimmung mit LRA: keine Abweichung möglich). b) Rückbau auf Größe 3,10 x 1,15 m damit 2,00 m Grenzabstand (Grenze laut Katasterplan!) eingehalten werden.			
9.	 Der Balkon im Dachgeschoss von Haus-Nr. 8 liegt vollständig außerhalb der Baugrenzen. Die Baugrenze verläuft im Bereich der Wandflucht. <u>Problemlösung:</u> Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB) wegen Baugrenzenüberschreitung. Alternativ: Baugrenzenüberschreitung für untergeordnete Balkone im Deckblatt zulassen (Dies wurde im aktuellen Deckblattentwurf übernommen).			

10.	 Die Außentreppe von Haus-Nr. 8 (6,20 x 1,06 m) ist kein untergeordnetes Bauteil da es mehr als ein Drittel (max. 5,33 m) der Außenwandlänge beansprucht. Vorbauten, die nicht unter die Ausnahmeregelung des Art. 6 fallen, müssen Abstandsflächen nachweisen. <u>Problemlösung:</u> Antrag auf Abweichung von bauordnungs-rechtlichen Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 BayBO), hier Art. 6 Abstandsflächen (Vorabstimmung mit LRA: Abweichung möglich)			
11.	Anhänge: - Lageplan Stellplatzaufteilung laut Antragsteller - Lageplan Deckblattentwurf			