

Deckblatt Nr. 12
zum Bebauungsplan „Auling – Erweiterung“

Inhalt	Seite
Verfahrensvermerke	2
Lageplan 1/1000 (derzeit rechtsgültiger Planstand)	3
Lageplan 1/1000 (mit eingetragenen Änderungen)	4
A. Änderungen	5
B. Begründung	6/7



Deckblatt Nr. 12

Bebauungsplan „Auling-Erweiterung“, Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung am 25.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. August 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 12 in der Fassung vom 14. August 2013 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2013 bis zum 23.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund einer geringfügigen Änderung des Deckblattes erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 7. November 2013.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 in der Fassung vom 14. August 2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 22. August 2013 bis 23. September 2013 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund einer geringfügigen Änderung des Deckblattes erfolgte eine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB vom 21. Oktober 2013 bis 7. November 2013.

4. Satzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14. November 2013 das Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 09.10.2013 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

28. Feb. 2014

Tiefenbach, den



(Handwritten signature)

(Silbereisen)
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 12 wurde am

Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

28. Feb. 2014

Tiefenbach, den
28. Feb. 2014



(Handwritten signature)

(Silbereisen)
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Ramona Homolka

Dipl. Ing. (FH), Architektin

Englbürger Straße 46

94 104 Tittling

Tel: + 49 (0) 8504 / 4141



Tittling, den 14.08.2013 09.10.2013

Endausfertigung: 14.11.2013

Planliche Festsetzungen_rechtskräftiger Bestand

Deckblatt Nr. 11

Bebauungsplan "Auling - Erweiterung"

Tiefenbach M 1/1000 25/04/2013

LEGENDE:

Baugrenze

Neue Parzellen-
aufteilung

durchgehender
baulicher Schallschutz

Geltungsbereich

Bestehende
Einzelbäume

Neue
Einzelbäume

Stellplatz

Garage

Nebengebäude

St

GA

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

St Stellplatz

GA Garage

NG Nebengebäude



A. Änderung des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“

1. Geltungsbereich

Die Parzellen 3a bis 6 des Baugebiets Auling – Erweiterung bilden den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 23.07.2013 mit Änderungsbeschluss vom 25.07.2013.

2. Änderung der planerischen und textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Statt der ursprünglich geplanten 6 Parzellen werden nun 5 Parzellen für die Bebauung festgesetzt. Auf den Parzellen 3a, 3b und 5 mit einer Grundstücksgröße von jeweils ca. 750m², werden jeweils ein Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten festgesetzt. Auf der Parzelle 4 (ca. 750m²) und Parzelle 6 (ca. 870m²) ist jeweils ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit vorgesehen.

Die nördliche Baugrenze der Flur-Nr. 372 wird um ca. 1,50m Richtung nördlich verlaufender Nibelungenstraße verschoben.

Gebäude Wandhöhe im WA:

Für Pultdächer wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,60m traufseitig gemessen, festgesetzt. Für Pultdächer wird die maximal zulässige Wandhöhe von 7,80m firstseitig gemessen, festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländeverlaufs sind bis max. 1,00m zulässig.

B. Begründung

1. Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen gemäß Punkt A im rechtskräftigen Bebauungsplan Deckblatt 11 vorgenommen werden, um auf den Parzellen 3a, 3b und 5 eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern (max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus), sowie auf den Parzellen 4 und 6 mit zwei Einzelhäusern (max. eine Wohneinheit je Einzelhaus) zu ermöglichen.

Die geplanten Wohnhäuser lehnen sich grundsätzlich an den bereits bestehenden Bebauungsplan an. Durch die Änderung entfällt eine Bauparzelle und die verbleibenden Bauplätze vergrößern sich dadurch entsprechend. Eine geschlossene Bauweise wird nach wie vor gefordert. Die vermehrte südliche Einfamilienhausbebauung wird durch den Entfall der Bauparzelle schallschutzmäßig und belichtungsmäßig nicht negativ beeinflusst.

Der Schallschutz wird neben der baulichen Schallschutzwand durch das nördliche Nebengebäude am Einzelhaus sichergestellt. Die Verschiebung der nördlichen Baugrenze ist notwendig, um die Platzierung des Nebengebäudes innerhalb der Baugrenzen sicherzustellen. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die GRZ und GFZ Berechnungen werden durch die Änderungen eingehalten.

Grund der Änderung ist die derzeitige Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau und das gesteigerte Interesse, in selbstgenutzte Immobilien zu investieren. Zudem kann bei zwei Wohneinheiten je Einzelhaus eine flexiblere Nutzung des Gebäudes für mehrere Generationen ermöglicht werden.

Aus Kostengründen soll bezahlbarer und gut nutzbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Fa. WD Immobilien GmbH, Niedernhart, stellt daher den Antrag auf die 12. Änderung der Bauleitplanung „Auling-Erweiterung“.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Grundstück Fl.-Nr. 372 liegt innerhalb des seit 02.11.2004 rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Tiefenbach.

Allgemein befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 372 östlich des Ortszentrums von Tiefenbach, direkt zwischen der Nibelungenstraße (Kr. PA 1) im Norden und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße im Süden. Das Ortszentrum ist ca. 600-700m vom Geltungsbereich entfernt.

Im Osten grenzt derzeit ein Getränkemarkt an das Grundstück an, im Westen und Süden befindet sich Wohnbebauung.

Im Nordwesten befinden sich Flächen eines MD sowie von Bebauung freizuhaltende Grünflächen entlang der Nibelungenstraße.

Geltungsbereich: Die Parzellen 3-6 des derzeitigen Bebauungsplanes bilden den Geltungsbereich der 12. Änderung.

1.3 Größe

Der Geltungsbereich des 12. Deckblattes des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“ weist eine Größe von ca. 3685m² auf.

1.5 Infrastruktur

Das Ortszentrum von Tiefenbach befindet sich ca. 600-700m Entfernung zum Geltungsbereich. Der Ort selbst verfügt über Kindergarten, Schule sowie sonstige Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Baugebietes „Auling-Erweiterung“ verläuft über ein Trennsystem. Punkt 0.6 des derzeit gültigen Bebauungsplanes bezüglich der Entwässerung von Bauflächen bleibt von der Änderung der Bauleitplanung unberührt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz über die Stadtwerke Passau.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der E.ON Bayern AG.

Leitungen der Telekom AG sind ebenso vorhanden und zu erweitern.

Die Müllbeseitigung wird durch die ZAW gewährleistet.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die ausgebaute Erschließungsstraße „Pfarrer-Kroll-Straße“. Eine Anbindung an das gemeindliche Straßennetz ist daher gewährleistet.

1.6 Immissionsschutz

Von der festgesetzten Wohnnutzung auf Parzelle 3-6 gehen keine unzulässigen Emissionen aus, es werden daher diesbezüglich keine Belange des technischen Umweltschutzes berührt.

Zur Vermeidung von Immissionen der nördlich gelegenen Kreisstraße Kr. Pa 1 (Nibelungenstraße) durch Verkehrslärm sind im Geltungsbereich Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende bauliche, technische und sonstige Vorkehrungen gesetzt, siehe 0.7 Schallschutzmaßnahmen. Diese Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

1.7 Naturschutz

Durch Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitplanung „Auling-Erweiterung“ werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bereits festgesetzt.

Antragsteller:

WD Immobilien GmbH

Niedernhart 1a

94 113 Tiefenbach

Tel: + 49 (0) 8546 / 97400 0

.....
Niedernhart, den 14.08.2013 / 09.10.2013

Planfertiger:

Ramona Homolka

Dipl. Ing. (FH), Architektin

Englbürger Straße 46

94 104 Tittling

Tel: + 49 (0) 8504 / 4141

.....
Tittling, den 14.08.2013 / 09.10.2013



Von der Änderung des Bebauungsplanes ist ein Flurstück betroffen, es handelt sich zudem um eine Innenverdichtung, weshalb die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.