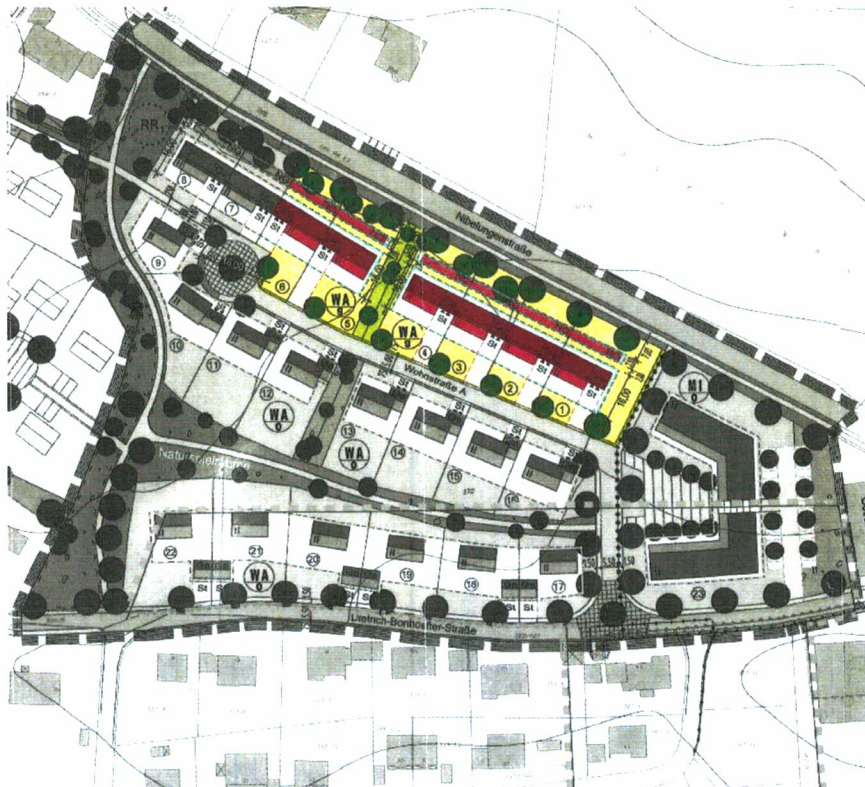


Deckblatt Nr. 11
zum Bebauungsplan „Auling – Erweiterung“

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. 11

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom 29.11.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entfällt im vereinfachten Verfahren.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Entfällt im vereinfachten Verfahren.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 11 in der Fassung vom 12.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 22.02.2013 beteiligt.

Eine nochmalige Beteiligung gemäß §4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf in der Fassung vom 05.03.2013 erfolgte in der Zeit vom 21.03.2013 bis 05.04.2013.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 11 in der Fassung vom 12.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 05.03.2013 wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.03.2013 bis 05.04.2013 ausgelegt.

6. Satzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.04.2013 das Deckblatt Nr. 11 „Auling – Erweiterung“ gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.04.2013 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 25. April 2013

Kübel
Silbereisen
(1. Bürgermeister)



7. Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 11 bedarf keiner Genehmigung.

8. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 25. April 2013

Kübel
Silbereisen
(1. Bürgermeister)

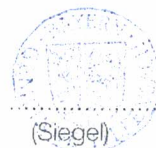


9. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 11 wurde am 25. April 2013 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 11 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 25. April 2013

Kübel
Silbereisen
(1. Bürgermeister)



Planfertiger:

Ramona Homolka
Dipl. Ing. (FH), Architektin
Englburger Straße 46
94 104 Tittling
Tel: 08504 / 4141

Ramona Homolka

Tittling, den 12.12.2012
geändert: 05.03.2013
Endausfertigung: 18.04.2013



Planliche Festsetzungen_rechtskräftiger Bestand





Bebauungsplan "Auling - Erweiterung"

Tiefenbach M 1/1000

19/10/2006



**Planliche Festsetzungen „Änderung“
 Bebauungsplan "Auling - Erweiterung"
 Tiefenbach M 1/1000 12/12/2012
 Änderungsbeschluss vom 05/03/2013**

- LEGENDE:**
-  Baugrenze
 -  Neue Parzellenaufteilung
 -  durchgehender baulicher Schallschutz
 -  Geltungsbereich

-  Bestehende Einzelbäume
-  Neue Einzelbäume
-  St Stellplatz
-  GA Garage
-  NG Nebengebäude



A. Änderung des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“

1. Geltungsbereich

Die Parzellen 1-6 des Baugebiets Auling – Erweiterung bilden den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M=1:1000 vom 12.12.2012 mit Änderungsbeschluss vom 05.03.2013.

2. Änderung der planerischen und textlichen Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Statt der ursprünglich geplanten 6 Parzellen werden 8 Parzellen für die Bebauung mit Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit und einem Doppelhaus mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 520m² und ca. 800m² festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung, Bauweise:

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe wird auf 6,60m ab fertigem Gelände bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut geändert.

Sonstige Festsetzungen:

Die Parzellierung wird im gesamten Geltungsbereich gemäß Lageplan vom 12.12.2012 geändert, erneuter Änderungsbeschluss vom 05.03.2013.

Aus Schallschutzgründen ist auf den Grundstücken zwischen den einzelnen Wohnhäusern östlich und westlich jeweils eine Schallschutzwand zu errichten, sodass ein durchgehender baulicher Schallschutz gegenüber der Nibelungenstraße entsteht. Die eigenen Schallschutzwände sind an die Schallschutzwände des Nachbarn bzw. an deren Garagen / Nebenanlagen anzuschließen. Die Ausführung der Schallschutzwand ist in Form von Holz, Stein oder als Bauwerk (nur Garage, und Nebenanlage zulässig) zu errichten. Höhe der Schallschutzwand 2,00m - 2,40m. Die Schallschutzwand oder ähnlich schutzwürdige Gebäudlichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40dB erreichen. Schallschutzmaßnahmen Richtwerte siehe gültiger Bebauungsplan Punkt 0.7 / 0.7.1

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (Wand, Garage / Nebengebäude) sind jeweils zeitgleich mit Errichtung des Einzelhauses zu errichten.

B. Begründung

1. Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen gemäß Punkt A im rechtskräftigen Bebauungsplan Deckblatt 11 vorgenommen werden, um eine Bebauung mit 7 Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit und einem Doppelhaus auf den bisherigen Parzellen 1-6 zu ermöglichen. Die geplanten Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit lehnen sich grundsätzlich an den bereits bestehenden Bebauungsplan an. Es werden lediglich 2 Parzellen mehr geschaffen. Eine geschlossene Bauweise wird nach wie vor gefordert. Die vermehrte südliche Einfamilienhausbebauung wird durch die beiden zusätzlichen Parzellen schallschutzmäßig und belichtungsmäßig nicht negativ beeinflusst.

Grund der Änderung ist die derzeitige Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau und das gesteigerte Interesse, in selbstgenutzte Immobilien zu investieren. Aus Kostengründen soll bezahlbarer und gut nutzbarer Wohnraum geschaffen werden. Die Fa. WD Immobilien GmbH, Niedernhart, stellt daher den Antrag auf die 11. 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 freizuhalten Grünflächen entlang der Nibelungenstraße.

Geltungsbereich:

Die Parzellen 1-6 des derzeitigen Bebauungsplanes bilden den Geltungsbereich der 11. Änderung.

1.3 Größe

Der Geltungsbereich des 11. Deckblattes des Bebauungsplanes „Auling-Erweiterung“ weist eine Größe von 4.970m² 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 Bedarfes.

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 1-6 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

Planfertiger:

Ramona Homolka
Dipl. Ing. (FH), Architektin
Englbürger Straße 46
94 104 Tittling
Tel: + 49 (0) 8504 / 4141

Tittling, den 12.12.2012 /
Änderungsbeschluss vom 05.03.2013
Endausfertigung: 18.04.2013



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.

11
12
13
14



15