



**Deckblatt Nr. 13
zum Bebauungsplan „Auling Erweiterung“**

Inhalt	Seite
Verfahrensvermerke	2
Änderungen + Begründungen	3 - 4
Flächennutzungsplan M 1/1500	5
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (derzeit rechtsgültiger Planstand)	6
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (vorgesehener Erweiterungsbereich)	7
Luftbild M 1/1000 (vorgesehener Erweiterungsbereich)	8
Lageplan M 1/1000 (vorgesehener Erweiterungsbereich)	9
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (Endfassung)	10



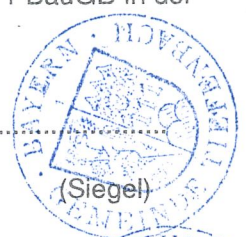
DECKBLATT NR. 13

Bebauungsplan „Auling Erweiterung“ Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat Tiefenbach hat in der Sitzung vom **28.06.2018** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Auling Erweiterung“ durch das Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.12.2018** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **15.11.2018** hat in der Zeit vom **13.12.2018** bis **14.01.2019** stattgefunden.
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **15.11.2018** hat in der Zeit vom **13.12.2018** bis **14.01.2019** stattgefunden.
4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom **24.01.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.2019** bis **29.03.2019** beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom **24.01.2019** wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.2019** bis **29.03.2019** öffentlich ausgelegt.
6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom **11.04.2019** das Deckblatt Nr. 13 „Auling Erweiterung“ gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **11.04.2019** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **18. April 2019** 
 (1. Bürgermeister)



7. Ausgefertigt **18. April 2019**
 Tiefenbach, den 
 (1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 13 wurde am **18. April 2019** gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den **18. April 2019** 
 (1. Bürgermeister)



Änderung des Bebauungsplanes „Auling Erweiterung“

1. Anlass

Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung eines ortsansässigen Getränkemarktes. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes soll der Anbau von Verkaufs- und Lagerflächen ermöglicht werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bereits bestehenden Baugebiets „Auling Erweiterung“ soll auf der östlichen Seite erweitert werden und bildet den Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1:1000 vom 15.11.2018.

3. Änderung der textlichen und planerischen Festsetzungen

Zu Punkt 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Baugrenzen:

Bestand: bauliche Anlage außerhalb der Baugrenze gemäß beigefügten Lageplan M 1:1000
Änderung: Schaffung eines neuen Baufensters (miteinbeziehen des bestehenden Betriebsgebäudes inkl. geplantem neuen Anbau); Größe des Baufensters ca. 1.100m²

Zu Punkt 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: GRZ + GFZ:

Bestand: GRZ bei MI: max. zulässige Grundflächenzahl = 0,60
Änderung: GRZ bei MI: max. zulässige Grundflächenzahl = 0,86
Ergänzend zur GRZ im Mischgebiet wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl nach Einrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr.3 BauNVO genannten Anlagen maximal 0,86 betragen darf.

Zu Punkt 0.2 Gebäude: Dachform:

Bestand: Flachdächer sind nur als begehbare Terrassen mit einer Tiefe von max. 3,50m zulässig.
Änderung: Flachdächer sind zulässig.

Zu Punkt 0.2 Gebäude: Dachdeckung:

Bestand: keine bisherigen Festsetzungen, da unzulässig
Änderung: Flachdächer sind als Gründach, Kiesdach, Foliendach zulässig

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten, mit Ausnahme von Art. 6 Abs.5 Satz 3; hiervon darf kein Gebrauch gemacht werden.

4. Begründung der Änderung:

Zu Punkt 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Baugrenzen:

Begründung: Das Bestandsgebäude und der geplante Erweiterungsbau sind durch die Erweiterung des Bebauungsplans in ein neues Baufenster mitaufzunehmen.

Zu Punkt 0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: GRZ + GFZ:

Begründung: Die o.g. festgesetzte Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO geringfügig möglich. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht. Der Grund dafür liegt im vorhandenen Bestand, in welchem eine starke Versiegelung durch Parkflächen vorhanden ist. Des Weiteren wurde eine ehemalige Grünfläche an den Landkreis

Passau veräußert, um die Verbreiterung der angrenzenden Kreisstraße mit Gehweg zu ermöglichen. Wäre das Grundstück nicht veräußert worden, wäre die Festsetzung der geringfügigen Überschreitung jetzt nicht erforderlich.

Im MI ist ein Einzelhandelsgroßprojekt i. S. v. §12 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Zu Punkt 0.2 Gebäude: Dachform:

Begründung: Das bereits bestehende Betriebsgebäude weist als Dachform ein Satteldach auf. Für den Erweiterungsbau wird als Dachform ein Flachdach gewählt, um eine spätere Aufstockung des Gebäudes zu ermöglichen.

Zu Punkt 0.2 Gebäude: Dachdeckung:

Begründung: Geeignete Materialien / Dachdeckungen werden unter Punkt 3 entsprechend festgelegt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Rahmen dieser Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplanes, besteht keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Ausgleichsmaßnahmen.

Wie unter Punkt 4 bereits aufgeführt, handelt es sich bei der Änderung der GRZ um eine Ausnahmeregelung mit geringfügiger Überschreitung.

6. Umweltbericht

Einleitung / Beschreibung und Bewertung

Durch diese geringfügige Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich für dieses Deckblatt Nr. 13 keine besonderen Belange zu Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege bzw. werden entsprechend berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um erhebliche Umweltauswirkungen, da es sich teilweise um bestehende Gebäude auf großer Grundstücksfläche mit genügend Eingrünungsmöglichkeit bzw. Grünfläche handelt. Eine entsprechende rahmende Bepflanzung / Eingrünung hat zu erfolgen.

Die Deckblattänderung ist auf die Flur-Nr. 390 und 372/14 begrenzt.

Alle nicht erwähnten, derzeit gültigen planerischen und textlichen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit und Rechtmäßigkeit.

Antragsteller:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94 113 Tiefenbach

Aufstellungsort:

Dietrich-Bonhoeffer-Straße 27
94 113 Tiefenbach
Flur-Nr. 390 und 372/14

Planung:

Ramona Homolka
Dipl. Ing. (FH), Architektin
Englburger Straße 46
94 104 Tittling
Tel: + 49 (0) 8504 / 4141
Mail: info@homolka-architektur.de

Erstfassung: 15.11.2018

2. Entwurf: 24.01.2019

Endfassung: 11.04.2019