

DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan

"BÄCKERREUT-SÜD"

EXEMPLAR ZUR ENDAUSFERTIGUNG

ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Änderungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 1 beziehen sich auf die rechtsgültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bäckerreut-Süd" und betreffen nur den planlich gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplan-Deckblattes.

Für alle nicht untenstehend geänderten und/oder ergänzten Festsetzungen gelten die Festsetzungen des o.g. rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Ergänzung/Änderung der Textlichen Festsetzungen

Zu 0.2. Gebäude

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: Bei III: max. 8,50 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: Bei III: max. 9,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der nach Fertigstellung der Anliegerstraße (=Planstraße A) aufgefüllten und in den beiliegenden Schnitten blau dargestellten neuen Geländeoberfläche (= festgesetztes Gelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhen und die Abstandsflächen nach BayBO sind nach der festgesetzten Geländehöhe zu ermitteln.

Die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäudeecken sind in den Planunterlagen eingetragen.

0.2.1. Wohnungen im UG

Auf den Parzellen Nr. 27 und 28 sind Wohnungen im UG nicht zulässig.

Auf der Parzelle 39 ist eine Wohnung im UG zulässig.

Zu 0.3. Abweichende Abstandsflächen / Grenzbebauung

Bei den Garagen/Carports/Stellplätzen im Südosten sind Grenzbebauungen auch über einer Länge von 9m zulässig.

Ansonsten werden im Änderungsbereich keine abweichenden Abstandsflächenregelungen zu Art. 6 BayBO festgesetzt.

0.3.1. Einmessbescheinigung

Einmessbescheinigungen zu den Bauvorhaben sind mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen.

0.3.2. Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Südosten um max. 3,00 m.

Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen und Carports ist als Dachform nur begrüntes/bepflanztes Flachdach zulässig.

Zu 0.7. Geländeverhältnisse/Topografie:

Das nach Fertigstellung der Anliegerstraße (=Planstraße A) aufgefüllte und in den beiliegenden Schnitten dargestellte Gelände wird als bestehendes Gelände festgesetzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angeordnet werden, dass die festgesetzte Geländeoberfläche an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d. h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

Um die Sicherung der Stellplatzflächen zu gewährleisten, sind an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 27, 28 und 39 Stützmauern und Abgrabungen mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen. Als vorheriger Geländeverlauf gilt hier die neue Geländeoberfläche nach Fertigstellung der Anliegerstraße.

Zu 0.8.1. Stellplätze/Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten zu Garagen/Stallplätzen/Carports sind planlich festgesetzt.

Hauszugänge sind im Bereich der privaten Grünfläche pro Parzelle bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

Zu 0.8.4. Freiflächengestaltungspläne

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen, welche bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau im Vorfeld abgestimmt worden sind.

DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

"BÄCKERREUT-SÜD"

EXEMPLAR ZUR ENDAUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG

A. Anlass

Der Bebauungsplan Bäckerreut-Süd ist seit Juli 2020 rechtskräftig.

Auf Grund der Höhenlage der zwischenzeitlich erstellten Erschließungsstraße und der schwierigen Geländesituation im Bereich der Parzellen 27, 28 und 39 ist es, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau, angemessen und sinnvoll, den unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhen anzupassen bzw. zu ändern und neu festzulegen.

Der nach der Erstellung der Erschließungsstraße aufgefüllte Bereich ist als neuer, geplanter Geländebezugspunkt für die genannten Parzellen festzusetzen („festgesetztes Gelände“). Die Geländeaufmaße bzw. der Verlauf des festgesetzten Geländes (hier konkret die tatsächlich vermessenen Gebäudeeckpunkte) sind zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären und dienen zur Ermittlung der Wandhöhen.

Der Bebauungsplan wird an die neue konkrete Planungssituation angepasst.

Der Gemeinderat von Tiefenbach hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Bäckerreut-Süd“ im vereinfachten Verfahren mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

B. Änderungen

- Die Wandhöhen und der untere Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhen werden angepasst.
- Das nach Fertigstellung der Anliegerstraße (=Planstraße A) aufgefüllte und in den beiliegenden Schnitten dargestellte Gelände wird als bestehendes Gelände festgesetzt.
- Die maximal zulässigen Gelände-Höhenpunkte der Gebäudeecken, welche die Basis für die zulässigen Wandhöhen und die Abstandsflächen sind, werden in die Planunterlagen eingetragen.
Die zugehörigen und zulässigen Gebäude- und Geländeschnitte für Haus 1, Haus 2 und Haus 3 sind im Anhang beigefügt und werden als Bestandteil des Deckblattes Nr. 1 zur Veranschaulichung beigefügt.
- Eine zulässige Überschreitung von Baugrenzen wird in Bezug auf Lage und Maß definiert.
- Die Grundstücksgrenzen und die Grenzen für die zulässigen Garagen/Carports/Stellplätze im Südosten werden der Gebäudeplanung angepasst.
- Bei den Garagen/Carports/Stellplätzen im Südwesten sind Grenzbebauungen auch über einer Länge von 9m zulässig. Ansonsten werden keine abweichenden Abstandsflächenregelungen zu Art.6 BayBO festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 27, 28 und 39 wird festgelegt.

- Einmessbescheinigungen zu den Bauvorhaben sind mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen.
- Die Zulässigkeit von Wohnungen im UG wird definiert.
- Die Dachform und Dacheindeckung für Garagen und Carports wird festgesetzt.
- Es wird festgesetzt, dass mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen sind, welche bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt worden sind.
- Es wird ein privater Grünzug mit einer Breite von 3,00 m an der südöstlichen Grundstücksgrenze zwischen der Parzelle 27 und den Parzellen 13a bis einschließlich 13d festgesetzt.

C. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da sich die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen auf Grund der unverändert bleibenden GRZ nicht ändert, kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, Angaben zu den Bepflanzungen bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten sind und keine Mehrversiegelungen entstehen, sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden
- Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Anhänge:

Anlage 1 = Schnitte Haus 1 v.29.11.2021

Anlage 2 = Schnitte Haus 2 v.29.11.2021

Anlage 3 = Schnitte Haus 3 v.29.11.2021

Entwurf: 22.07.2021
 Änderung/Ergänzung: 29.11.2021
 Fassung Endausfertigung: 20.01.2022

Tiefenbach, den 17.02.2022


 Architekturbüro Feßl & Partner

im Original gez.

 Bürgermeister