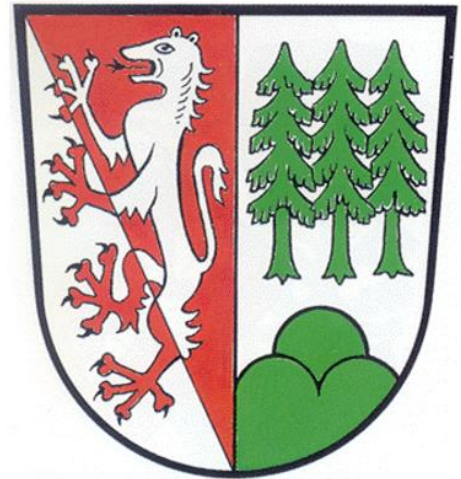


Deckblatt Nr. 2

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Bäckerreut-Süd“



Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstraße 2
94113 Tiefenbach

Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf: 13.10.2021
Endausfertigung: 11.04.2023

Antragsteller: SteMa Wohnungsbau GmbH
Frauenberg 1
94575 Windorf

Bearbeitung: Friedl und Partner Architekten
Dr. Hans-Kapfinger-Straße 14a
94032 Passau
T 0851 9665543-41
F 0851 9665543-50
pr@architektur-passau.de

A. Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die Änderungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 2 beziehen sich auf die rechtsgültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bäckerreut-Süd" und betreffen nur den planlich-gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplan-Deckblattes, Flur-Nr. 651/22, 23, 24, 25, Gemarkung Tiefenbach.

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

Folgende neue Festsetzungen sind für den Bereich der Parzellen 40,42,43,44

1. Geltungsbereich und Baugrenzen gem. beil. Lageplan
2. Textliche Festsetzungen zu 0.2 Gebäude

	Bebauungsplan	Änderung
Zulässige Wandhöhen Bergseits:	Bei III: max. 8,50 m	max. 8,65 m
Zulässige Wandhöhen Talseits:	Bei III: max. 9,00 m	max. 9,70m

Dachgauben: Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,50 m.
Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max.2,50 m² betragen.

Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Ausnahme für technische Anlagen wie z.B.

Aufzugsüberfahrten:

Zulässig bei maximaler Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 9,70m.

Die Vorderfläche hierbei darf max. 7,50 m² betragen.

B. Begründung

Auf den Parzellen 40, 42, 43, und 44 mit den Flur-Nr. 651/22, 23, 24, 25, Gemarkung Tiefenbach, sollen 4 Mehrfamilienhäuser errichtet werden, welche in Teilen von dem bestehenden Bebauungsplan abweichen. Der Entwurf wurde nach mehreren gemeinsamen Besprechungsterminen entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde und den Antragstellern mehrmals überarbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Parzellen Nr. 42, 43, 44:

1. Festlegung der max. Wandhöhe Bergseits auf 8,65m, Talseits auf 9,70m

- ➔ stark abfallendes Urgelände von ca. 2,0m innerhalb der Gebäudelänge.
- ➔ Das Gebäude wird im Urgelände gut eingefügt (im Westen ca. 1,5m eingegraben, im Osten aufgeschüttet), die mittlere Gebäudehöhe beträgt weniger als 9,00m.

2. Baugrenze für Stellplätze/Carports/Garagen

- Erhöhung des Grünflächenanteils auf dem Grundstück durch Reduzierung der Fahrgasse zwischen den Stellplätzen auf das notwendige Maß.
- Größerer Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft.

3. Zufahrt Parkflächen geändert

- Die im Bebauungsplan vorgesehene nördliche Zufahrt zu den Stellplätzen wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Tiefenbach, an das geplante Konzept, angepasst.
- Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem gleichen Grundstück wie Gebäude. Kein Wegerecht oder Dienstbarkeit auf fremden Grundstücken notwendig.
- Entlastung der nördlichen Straße (ursprüngliche Zufahrt für alle Stellplätze).
- Grünflächen zwischen den Parkflächen.

Parzelle Nr. 40:

1. Festlegung der max. Wandhöhe Talseits auf 9,70m

- stark abfallende Urgelände von ca. 4,0m innerhalb der Gebäudelänge.
- Eingrabung im Bereich der Zufahrt Tiefgarage
- Das Gebäude wird im Urgelände gut eingefügt
- Die Tiefgaragenzufahrt bedingt eine Außenwand der ansonsten unterirdischen Tiefgarage

2. Festlegung der Baugrenze für die Einfahrt der Tiefgarage

- Die geforderten Stellplätze für das Haus Nr. 40 (40 Stellplätze aufgrund der Wohnungsanzahl) finden keinen Platz auf dem dafür vorgesehenen Grundstück. Die Lösung ist eine Tiefgarage, die gem. B-Plan unterirdisch über die Baugrenze hinaus gebaut werden kann.
- Die Einfahrt der Tiefgarage (TGA) ist nach Planung auf dem untersten Geländeniveau sinnvoll, da hier die Geländeanpassungen minimal ausfallen und das vorhandene fallende Gelände genutzt werden kann.
- Die Außenwand der unterirdischen Tiefgarage ragt teilweise über die Baugrenze hinaus, da die Zufahrt am tiefsten Punkt des Geländes liegt.

3. Stellplätze außerhalb der Baugrenze

- Für die geforderten Stellplätze sind noch 6 Außenstellplätze notwendig. Diese sind in der Planung im Bereich der TGA Einfahrt vorgesehen. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Grünfläche eingetragen.
- Trotz der zusätzlichen Stellplätze wird die geforderte GRZ und der damit verbundene Grünflächenanteil deutlich unterschritten (GRZ II bei 0,40)

4. Dachgauben mit Ausnahme Aufzugsüberfahrt

- Gem. BayBO ist der Bauherr verpflichtet 1/3 der Wohnungen Barrierefrei zu gestalten und den damit, bei dieser Anzahl der Wohnungen, geforderten Aufzug zu errichten. Die mit dem Aufzug entstehende Aufzugsüberfahrt ragt über das geplante Dach hinaus und die notwendige Gaube lässt sich nicht in der vorgegebenen Größe ausführen.

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.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kein Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet ist und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind und der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage1 UVPG, da bereits Planrecht für den überplanten Bereich besteht.

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:
Deckblatt Nr. 2 - Plandarstellung

Tiefenbach, den 24.05.2023

im Original gez.

Bürgermeister