

Gemeinde Tiefenbach



**Änderung des Bebauungsplanes WA Gottingenberg
mit Deckblatt Nr. 33**

**Entwurfsfassung: 15. November 2018
Endfassung: 24. Januar 2019**

Entwurfsverfasser:

Heininger Bau GmbH & Co. KG
Gewerbering 17
94161 Ruderting

Antragsteller:

Norbert Pauli
Franz-Silbereisen-Straße 4
94113 Tiefenbach

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom **15. November 2018** die Änderung des Bebauungsplans WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 33 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am **5. Dezember 2018** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 33 in der Fassung vom **15. November 2018** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13. Dezember 2018** bis **14. Januar 2019** öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 33 in der Fassung vom **15. November 2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13. Dezember 2018** bis **14. Januar 2019** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom **24. Januar 2019** das Deckblatt Nr. 33 zum Bebauungsplan „WA Gottingerberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **24. Januar 2019** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **14. März 2019**

(Siegel)

gez. u. gesiegelt

.....
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am **14. März 2019** ausgefertigt.

Tiefenbach, den **14. März 2019**

(Siegel)

gez. u. gesiegelt

.....
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **14. März 2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 33 zum Bebauungsplan „WA Gottingerberg“ ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den **14. März 2019**

(Siegel)

gez. u. gesiegelt

.....
Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes WA Gottingerberg mit Deckblatt Nr. 33

Begründung:

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1076/13, Gemarkung Tiefenbach Zellinger Straße 12, Herr Norbert Pauli hat mit Schreiben vom 8. November 2018 die Änderung des Bebauungsplanes WA Gottingerberg beantragt. Die Änderungen sollen lediglich für das o.g. Grundstück vorgenommen werden. Das Grundstück ist eines der letzten freien Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes WA Gottingerberg. Durch die sehr starke Hanglage im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Bebauung nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur sehr schwierig realisierbar. Weiter südlich hat das Grundstück weniger Gefälle, so dass eine Verlagerung der festgesetzten Baugrenzen in Richtung Süden die Bebauung des Grundstücks vereinfacht. Im beiliegenden Lageplan ist die dargestellte Änderung bezüglich der Flur-Nr. 1076/13 (ca. 963 m²) an der Zellinger Straße 12 mit Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung der Bebauung inklusive der neuen Baugrenzen.

Planung:

Ziel und der Zweck der Planung ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und somit die Schaffung von mehr Wohnraum für den ein Bedarf vorhanden ist. Außerdem wird durch das Vorhaben im Rahmen der Nachverdichtung von übergroßen Baugrundstücken im Ortsbereich der Gemeinde Tiefenbach sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Einwirkungen auf die Umwelt und die umliegende Bebauung. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach erfüllt.

Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es sowohl Ein- als auch Mehrfamilienwohnhäuser. Die Anzahl der Wohneinheiten ist in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

Erschließung:

Sämtliche Erschließungsanlagen (Wasser, Gas, Strom, Telefon) sind vorhanden.

Änderungen durch Deckblatt Nr. 33

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Mit dem Deckblatt Nr. 33 werden die planlichen Festsetzungen (Baugrenzen) für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1076/13, Gemarkung Tiefenbach Zellinger Straße 12 überarbeitet, außerdem werden die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ergänzt. Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB)

0.27 zulässig sind 2 Vollgeschoße, EG + OG auch zulässig

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° – 33°
Dachdeckung:	Pfannen dunkelbraun oder anthrazit, Wellplatten durchgefärbt in dunklen Farben
Wandhöhe:	maximal 7,00 m von der Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
Kniestock:	zulässig bis maximal 1,0 m (OK Pfette)
Dachgauben:	zulässig ab 28° Dachneigung, ohne Dachüberstand, pro Dachfläche sind maximal zwei Einzelgauben zulässig, der Abstand der Gauben zueinander sowie vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen, die Vorderfläche der Dachgauben darf maximal 1,50 m ² betragen
Wohneinheiten:	maximal 4 Wohneinheiten sind zulässig

0.3 Garagen und Nebengebäude

Dachform:	flachgeneigtes Pultdach
Dachneigung:	5° bis 10°

Abstandsflächen gemäß der BayBO sind einzuhalten.

KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

BEBAUUNGSPLAN "GOTTINGERBERG" v. 1976

GDE. TIEFENBACH

M 1:1000



ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN "GOTTINGERBERG"

DURCH DECKBLATT NR. 33 M 1:1000

GDE. TIEFENBACH



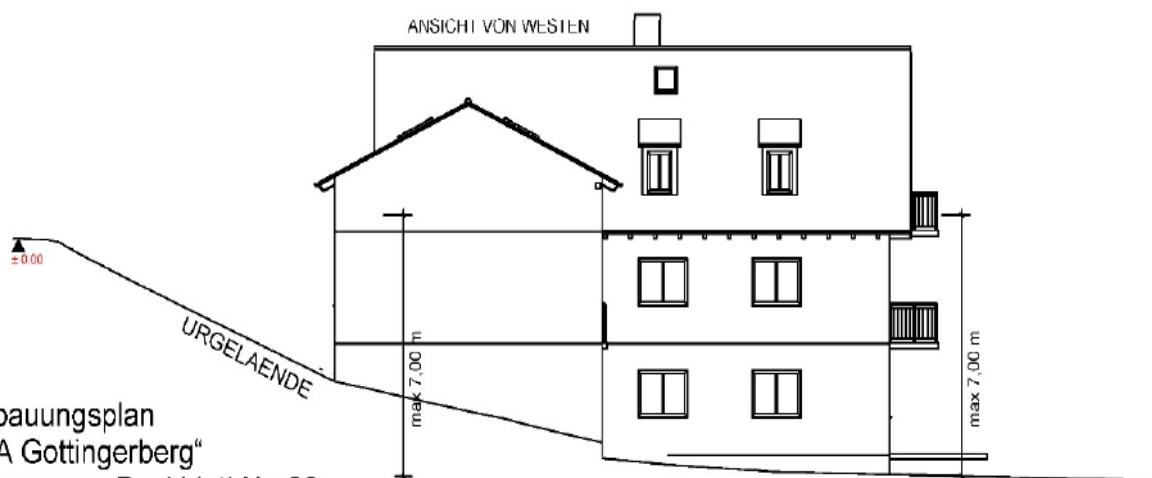
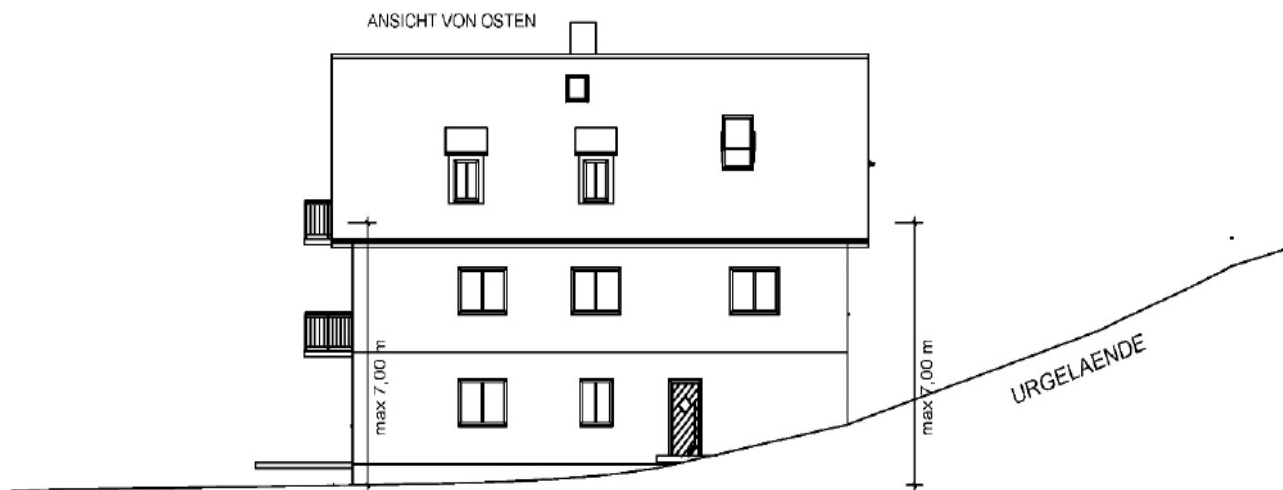
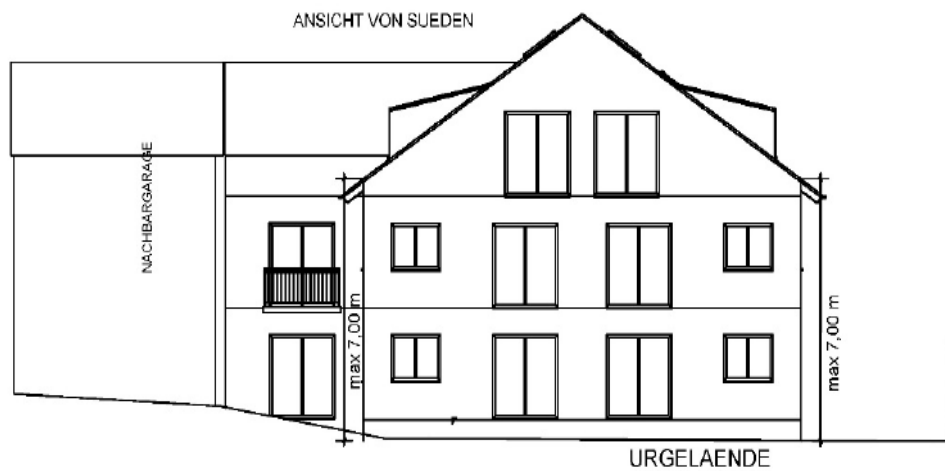
Tiefenbach, 14. März 2019

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Heininger Bau GmbH & Co. KG
Gewerbering 17
94161 Ruderting

Anlage Geländeschnitte



Bebauungsplan
„WA Gottingerberg“
Anlage zum Deckblatt Nr. 33
Geländeschnitte