

# Bebauungsplan „Gottingerberg“

Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau

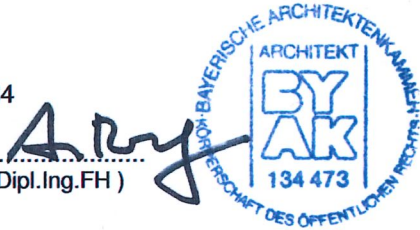
## Deckblatt Nr. 32 / Endausfertigung

### Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Ilzleite 19a, 94034 Passau, Tel. 0851 / 30784

Passau, den 15.12.2015

.....  
( Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.FH )



geändert:

### Verfahrensvermerke

- a) Der Bau- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 15.10.2015 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) entfällt
- c) entfällt
- d) Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 32 in der Fassung vom 27.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2015 bis 07.12.2015 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Deckblatts Nr. 32 in der Fassung vom 27.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2015 bis 07.12.2015 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Unterausschusses vom 10.12.2015 das Deckblatt Nr. 32 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **16. Dez. 2015**

.....  
Silbereisen  
( 1. Bürgermeister )



- g) Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 32 bedarf keiner Genehmigung

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 32 wurde am **17. Dez. 2015** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 32 ist damit in Kraft getreten.

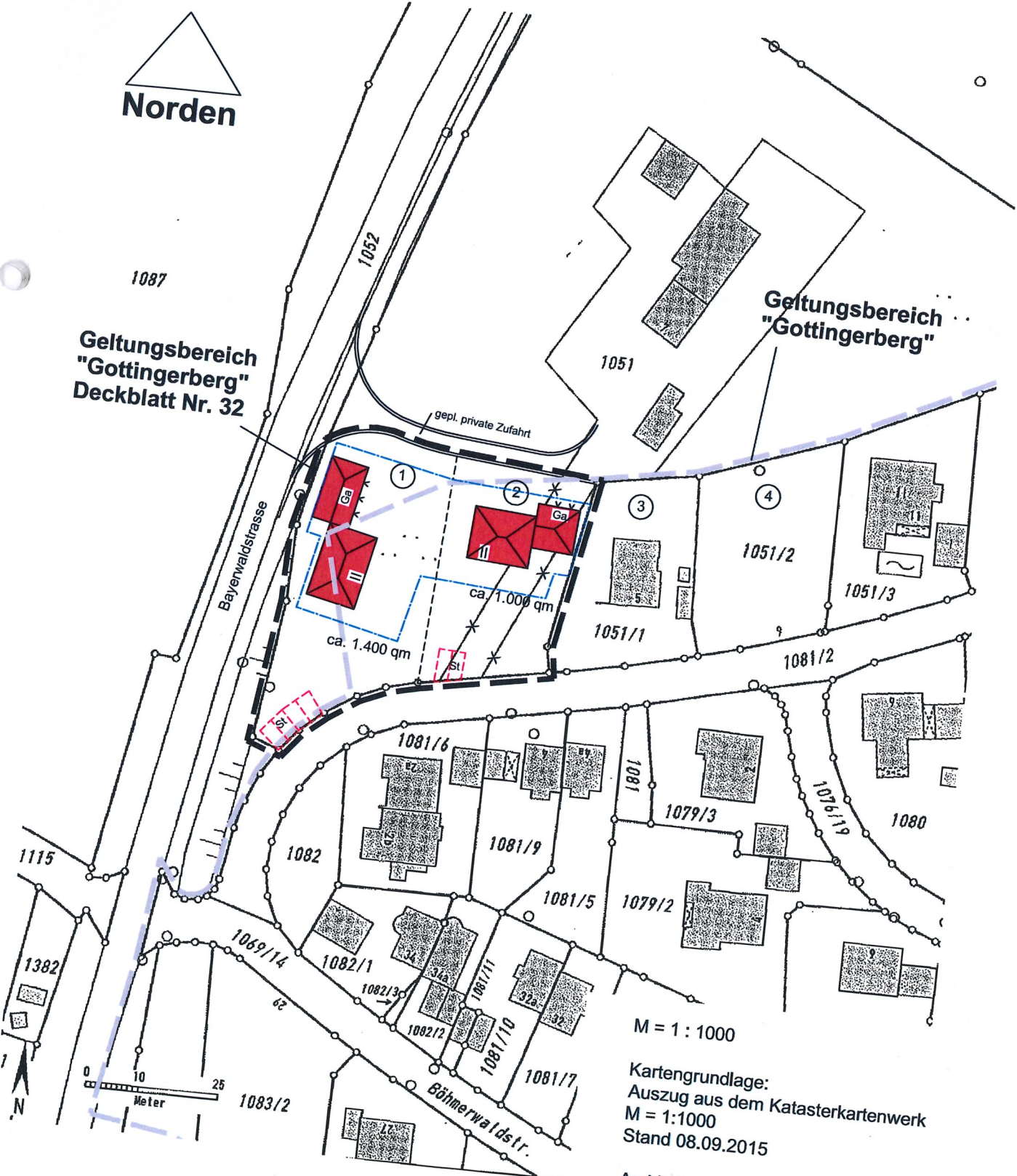
Tiefenbach, den **17. Dez. 2015**

.....  
Silbereisen  
( 1. Bürgermeister )



Stand 14.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

# Planliche Festsetzungen



M = 1 : 1000

Kartengrundlage:  
Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
M = 1:1000  
Stand 08.09.2015

Architekturbüro Rolf  
Ilzleite 19a, 94034 Passau  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Stand 14.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

## Planzeichen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 32, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



- 13. Sonstige Planzeichen
- 13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans
- 13.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 32



Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

## Textliche Festsetzungen

**Zusätzliche** Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 32, **ergänzend** zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die **zusätzlichen** Festsetzungen gelten nur für die Parzellen Nr.1 und Nr. 2.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.21 A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe sind bei entsprechendem Geländeabtrag und Geländeauftrag auch Erdgeschoss und ein Obergeschoss zulässig.

Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 2 : 1 (Breite zu Höhe) nicht überschreiten.

Stützmauern, die entsprechend BayBO Art.57 Abs.1 Nr.7 verfahrensfrei sind, sind in den Grundstücksflächen zulässig.

Zu Stützmauern an den Grundstücksgrenzen siehe unter Einfriedung.

0.23 Dachform: Walmdach, Satteldach;  
flachgeneigtes Pultdach nur bei Nebengebäuden;  
Dachneigung: 17° bis 33°, flachgeneigtes Pultdach: 7°-12°  
Dachdeckung: Blecheindeckung anthrazit  
Traufhöhe: max. 7.00 m

0.27 Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

### 0.4 Einfriedungen

Stützmauern

An der talseitigen Grundstücksgrenze ist bei Hanggrundstücken die Errichtung einer Stützmauer ( $H_{max}$  1,25 m) zulässig.

## Hinweise

Hinweise für Parzelle Nr.1 und Nr.2

### Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Baumaßnahmen sind durch den Bauherren mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort (PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800/3309747) abzustimmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

Es ist sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

**Hinweis Bayernwerk AG:**

Im Baugrundstück befinden sich Stromkabel. Beidseitig von Erdkabeln ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei evtl. Aufgrabungen dem Schutz der Kabel vor starken Wurzeltrieb. Die genaue Kabellage ist durch den Bauwilligen beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG unter Tel.-Nr. 08541/916338 zu erfragen.

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

## Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

### 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

#### 1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Das Planungsbüro Georg Fraunhofer, Oberkogel 4c, 94113 Tiefenbach beantragt mit Schreiben vom 10.03.2015 im Auftrag des Grundeigentümers, Herrn Rudolf Zillner, Gottinger Strasse 7, 94113 Tiefenbach die Änderung des Bebauungsplanes „Gottingerberg“ im Bereich der Parzellen 1 und 2 zur Realisierung von Einfamilienhäusern mit Garagen.

#### 1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 15.10.2015 gefasst.

#### 1.1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Gottingerberg“ ist seit dem 09.08.1977 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 32 kann im Vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

#### 1.2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen.

#### 1.2.2 Rechtliche Ausgangslage

##### Besitzverhältnisse

Parzelle 1	Teilfläche von Fl.Nr. 1051	ca.1.400 m <sup>2</sup>	Zillner Rudolf Gottinger Straße 7 94113 Tiefenbach
Parzelle 2	Teilfläche von Fl.Nr. 1051	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Zillner Rudolf Gottinger Straße 7 94113 Tiefenbach
Gesamtfläche		ca. 2.400 m <sup>2</sup>	

#### 1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 32 liegt ca. 1 km nördl. der Ortsmitte von Tiefenbach.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt im Osten, Süden und Westen entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch Planfestlegung.

b) Art und Maß der Nutzung

Die Flächen im Planbereich des Deckblatts Nr. 32 sind derzeit unbebaut.

Für Parzelle 2 wurde bereits ein Bauantrag mit Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht. Dieser wurde in der Sitzung am 10.09.2015 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Passau zur Genehmigung weitergeleitet.

c) Verkehrliche Erschließung

Beide Parzellen sind im Süden durch die unmittelbar angrenzende Gottinger Straße erschlossen.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Ost nach West ein Geländegefälle auf.

Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

e) Vegetation

Beide Parzellen werden derzeit als Wiese genutzt. Die Fläche ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,5 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Haltestelle in der Nibelungenstrasse. gegeben (300m).

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Versorgungsanlagen

Entwässerung

Gemeindliches Kanalnetz:

Die Einleitung des gesammelten Abwassers und Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal zur Kläranlage Grubmühle und wurde mit Bescheid des LRA Passau vom 06.12.2012 wasserrechtlich erlaubt. Die Erlaubnis endet am 31.12.2022

Wasserversorgung

Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung

niederspannungsseitige Verkabelung durch die Bayernwerk AG vorhanden.

Hinweis Bayernwerk AG: Im Baugrundstück befinden sich Stromkabel. Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei evtl. Aufgrabungen dem Schutz der

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

Kabel vor starken Wurzeltrieb. Die genaue Kabellage kann beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG unter Tel.-Nr. 08541/916338 angefordert werden.

Gasversorgung Ortsnetz der Stadtwerke Passau

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH.  
Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH:  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen die bestehenden Leitungen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.  
Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Baumassnahmen sind mindestens drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort (PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800/3309747) abzustimmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Es ist sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

### 1.3 Planung

#### 1.3.1 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottingerberg“ wird im Bereich der Parzellen 1 und 2 geringfügig nach Norden und Westen erweitert.

Die bestehende Parzellierung bleibt im Grunde erhalten.

Die Garagen werden von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt und in die nördlichen Grundstücksflächen verlegt, sodass großzügige Freiflächen im Süden der Bebauung entstehen.

Die Baustruktur entspricht den angrenzenden Bauflächen.

#### 1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die textl. Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

#### 1.3.3 verkehrliche Erschließung

Die Parzellen 1 und 2 sind zunächst durch die angrenzende Lage an der Gottinger Straße erschlossen.



Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

Darüber hinaus ist eine Anbindung an die geplante, nördlich an den Geltungsbereich angrenzende private Zufahrt zum Anwesen Gottinger Straße 7 (Zillner) vorgesehen.

Die derzeit bestehende Zufahrt zum Anwesen Gottinger Strasse 7 (Zillner) über Parzelle 2 wird aufgegeben, und durch eine private Zufahrt zur Bayerwaldstrasse ersetzt.

1.3.4 Grünordnung  
Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

1.3.5 Infrastruktur  
Keine weiteren Einrichtungen geplant

1.3.6 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung bestehendes Kanalnetz

Niederschlagswasser wie vor

Wasserversorgung wie vor

Gasversorgung wie vor

Stromversorgung wie vor

Müllbeseitigung durch die ZAW Donau-Wald gegeben;  
Abholung erfolgt an der Gottinger Straße

Telekommunikation bestehendes Telekommunikationsnetz

#### 1.4 Festsetzungen des Deckblatts Nr. 32

##### 1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet WA

a) Maß der baulichen Nutzung  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: GRZ 0,4 GFZ 0,8

b) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
entspr. dem rechtsgültigen Bebauungsplan: offene Bauweise, Baugrenzen

##### 1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 32 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1-31 maßgebend.

Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 32 (Parzellen Nr.1 und Nr. 2) folgende Festsetzungen getroffen:

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

## **Gestaltung der baulichen Anlagen**

zu 0.21

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe sind bei entsprechendem Geländeabtrag und Geländeauftrag auch Erdgeschoss und ein Obergeschoss zulässig.

Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 2 : 1 (Breite zu Höhe) nicht überschreiten.

Stützmauern, die entsprechend BayBO Art.57 Abs.1 Nr. 7 verfahrensfrei sind, sind in den Grundstücksflächen zulässig.

Zu Stützmauern an den Grundstücksgrenzen siehe unter Einfriedung.

zu 0.23

Dachform: Walmdach, Satteldach;

flachgeneigtes Pultdach nur bei Nebengebäuden;

Dachneigung: 17° bis 33°, flachgeneigtes Pultdach: 7°-12°

Dachdeckung: Blecheindeckung anthrazit

Traufhöhe: max. 7.00 m

neu 0.27

Schutzwürdige Räume (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) dürfen nur dann nach Westen orientiert werden, wenn sie noch von einer straßenabgewandten Seite aus be- und entlüftet werden können, oder sie über eine integrierte Be- und Entlüftungsanlage verfügen.

## **Einfriedungen**

Stützmauern

An der talseitigen Grundstücksgrenze ist bei Hanggrundstücken die Errichtung einer Stützmauer ( $H_{\max}$  1,25 m) zulässig.

## **1.5 Auswirkungen**

### **1.5.1 Finanzhaushalt Gemeinde**

Mit Fertigstellung der Bebauung ist mit Grundsteuereinnahmen zu rechnen.

### **1.5.2 Immissionsbelastungen**

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

## **1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **1.6.1 Vorgehensweise**

Durch die Änderungen durch Deckblatt Nr. 32 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine

Stand 27.10.2015 Vorentwurf  
15.12.2015 Endausfertigung

**Veränderungen**

- der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels oder Veränderungen
- welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder
- das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen zu erwarten.

Aus o.g. Gründen erfolgt keine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Aufgestellt:**

Architekturbüro Rolf  
Ilzleite 19a - 94034 Passau  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Passau, den 14.10.2015

geändert: 27.10.2015  
15.12.2015 Endausfertigung

  
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing. (FH) 134 473 Siegel

