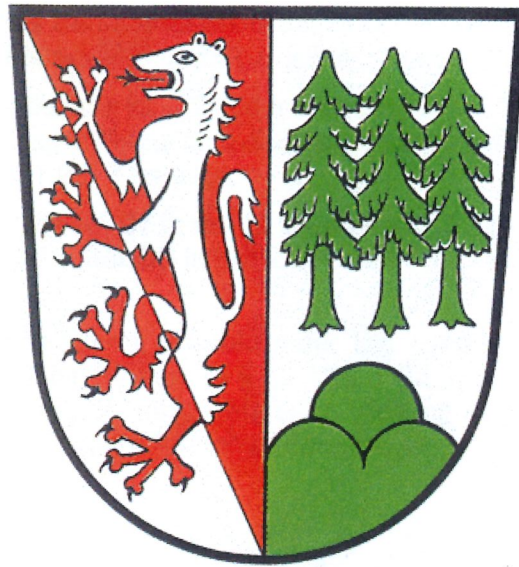


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan WA Gottingerberg Änderung mit Deckblatt Nr. 37

Endausfertigung vom 20.01.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

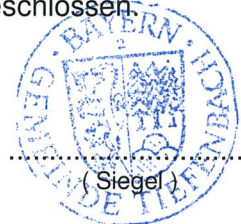
Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerk

1. Der Umwelt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 22.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~30.11.2021~~ 30.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 15.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 37 in der Fassung vom 15.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2022 das Deckblatt Nr. 37 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.


Tiefenbach, den 09.02.2022


.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt


Tiefenbach, den 09.02.2022


.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



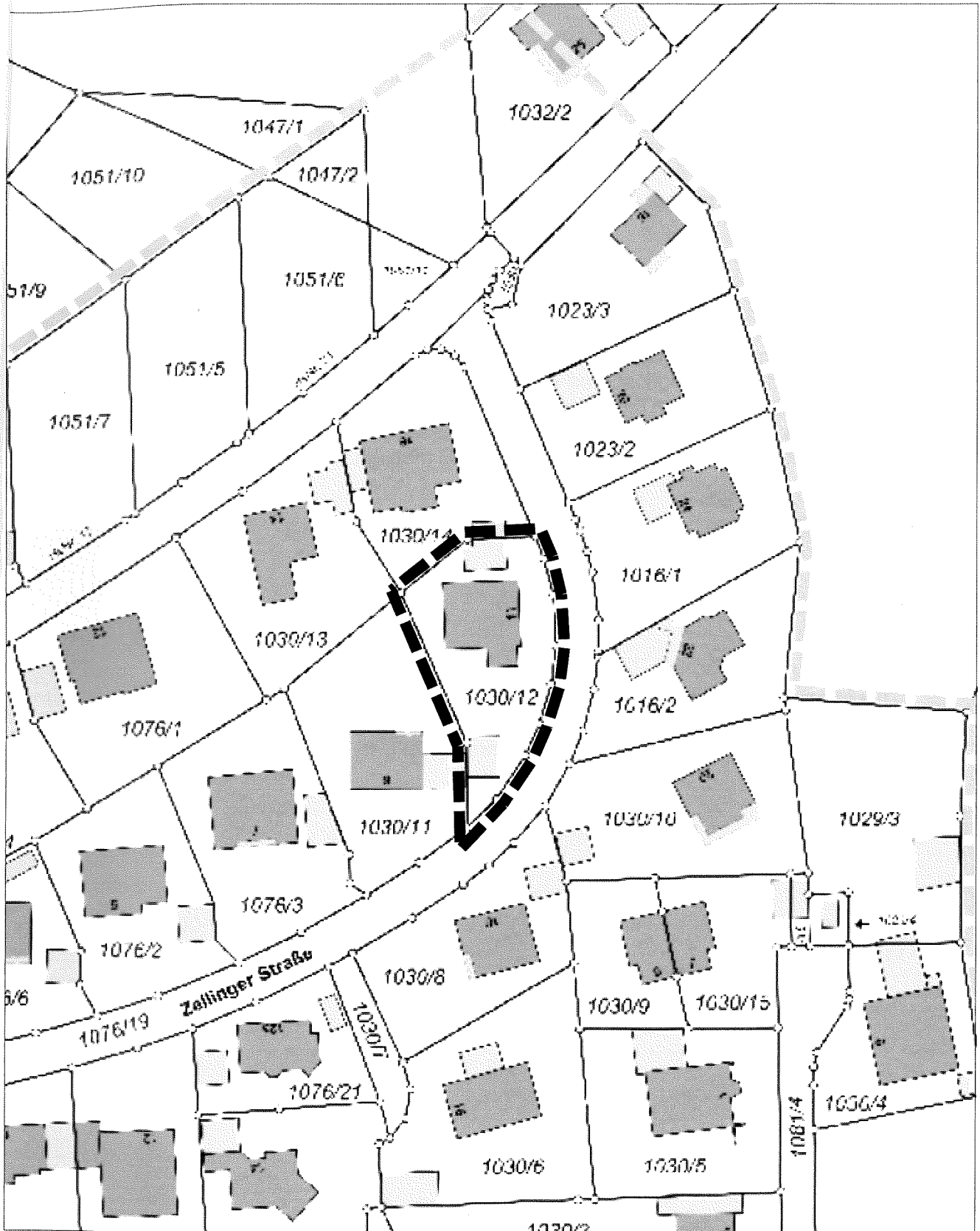
6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 37 wurde am 09.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.37 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.37 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 09.02.2022


.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 37



Maßstab 1:1000

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 37

--- --- --- --- --- Geltungsbereich WA Gottingerberg

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
M = 1:1000
Stand 13.04.2021

Textliche Festsetzungen

Zunächst gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans WA Gottingerberg vom 09.08.1977 einschließlich der relevanten Deckblätter

- Nr. 29 Erweiterung der Baugrenzen für Grenzgarage
- Nr. 20 Ergänzung der Textfestsetzungen (Haustyp, Kniestock, Dachgauben)

Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 1030/12 festgesetzt:

zu 0.24 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp C) Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform **Laternendach**
max. 0,5 der Firstlänge des Hauptdachs, max. 1/5 der
Bruttogrundrissfläche des Dachgeschosses;
zulässige Wandhöhe max. 6,0 m über Geländeoberfläche,
gemessen in Verlängerung der Dachfläche Laternendach
mit dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes;

Dachgauben Vorderfläche der Einzeldachgauben max. **2,5 m²**

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ein ordnungsgemäßer Rettungsweg für die Räume aus dem Laternengeschoss entsprechend BayBO Art. 31 (Rettungswege) und Art. 35 Abs. 4 (Fenster in Rettungswegen) aufzuzeigen ist.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 1030/12, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 11 beantragt mit E-Mail vom 25.06.2021 die Änderung des Bebauungsplan WA Gottingerberg (Anhang 1) mit Deckblatt, um ein Laternendach (First-Dachgaube) und Dachgauben mit 2,5 m² Ansichtsfläche errichten zu können.

Das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Anfrage auf Bauvorbescheid in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2021 behandelt und befürwortet. Das Landratsamt Passau teilte den Antragstellern daraufhin mit, dass für dieses Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sei.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.07.2021 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan WA Gottingerberg ist seit 09.08.1977 rechtskräftig. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 37 erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß Anlage 1 UVP für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau-gesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

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 dargestellt (Anhang 2).

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Größe des Planbereichs beträgt 843 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Das Grundstück Flur-Nr. 1030/12 ist in Besitz des Antragstellers.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Planbereich liegt ca. 0,65km nord-östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Der Planbereich ist mit einem 1-Familienwohnhaus mit Einliegerwohnung und zwei Einzelgaragen bebaut. Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern. Die Durchgrünung des Planbereichs entspricht der üblichen Ausformung von Hausgärten (Anhang 3).

3. Planung

3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Bauvoranfrage vom 30.08.2017.

Die Planung sieht vor, durch Festsetzungen Baurecht
 - für die Errichtung eines Laternendachs (First-Dachgaube)
 - für die Errichtung von Dachgauben mit 2,5 m² Ansichtsfläche
 zu schaffen.

Bisher zulässig entspr. den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungs-plan:
 - Satteldach mit 25-33°
 - Dachgauben mit höchstens 1,5 m² Vorderfläche (Deckblatt Nr. 20)

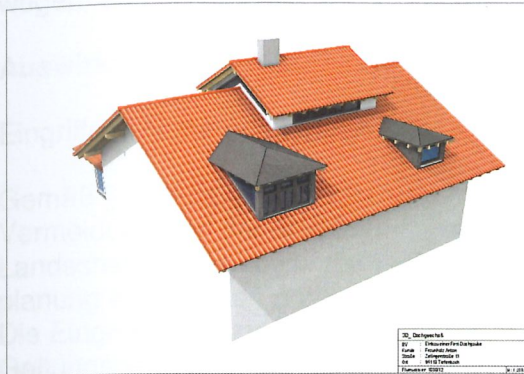


Abb. 1 Laternendach (First-Dachgaube)

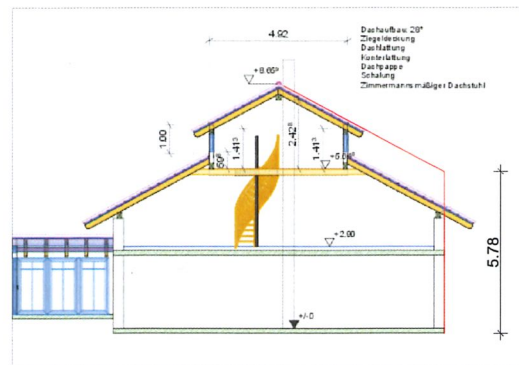


Abb. 2 Schnitt Laternendach

3.2 Festsetzungen

Abweichend / ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 37 festgesetzt:

Zu 02 Gestaltung der baulichen Anlagen Gebäudetyp C) Erdgeschoss und ausgebaut Dachgeschoss

3.2.1 Dachform

Laternendach

max. 0,5 der Firstlänge des Hauptdachs, max. 1/5 der Bruttogrundrissfläche des Dachgeschosses;
 zulässige Wandhöhe max. 6,0 m über Geländeoberfläche, gemessen in Verlängerung der Dachfläche des Laternendachs mit dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes (siehe Abb. 2);

Begründung:

Um den Ausbau eines weiteren Wohnraums zu ermöglichen ist die Anhebung der Dachfläche über einer Teilfläche des Dachgeschosses erforderlich. Hierbei entsteht ein sogenanntes Laternendach, dessen Größe durch Festsetzungen eingeschränkt wird. Im vorliegenden Ortsbild ist das Laternendach durchaus verträglich. Die planlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan lassen im Geltungsbereich bereits II Vollgeschosse mit max. 6,0 m Wandhöhe zu.

3.2.2 Dachgauben

Vorderfläche der Einzeldachgauben max. **2,5 m²**

Begründung:

Die ursprüngliche Festsetzung mit 1 m² Vorderfläche wurde erstmalig mit Deckblatt Nr. 20 vom 17.05.1993 auf 1,5 m² angehoben. Mit Deckblatt Nr. 37 wird für den Geltungsbereich die Gestaltungsvorschrift nochmals gelockert, um für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine bessere Ausnutzung der Grundfläche (Stehhöhe) und bessere Belichtung zu erzielen. Entsprechend der Darstellung in Abb.1 ist eine Ansichtsfläche mit 2,5 m² verträglich.

4. Hinweise

4.1 Rettungswege

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ein ordnungsgemäßer Rettungsweg für die Räume aus dem Laternengeschoss entsprechend BayBO Art. 31 (Rettungswege) und Art. 35 Abs. 4 (Fenster in Rettungswegen) aufzuzeigen ist.

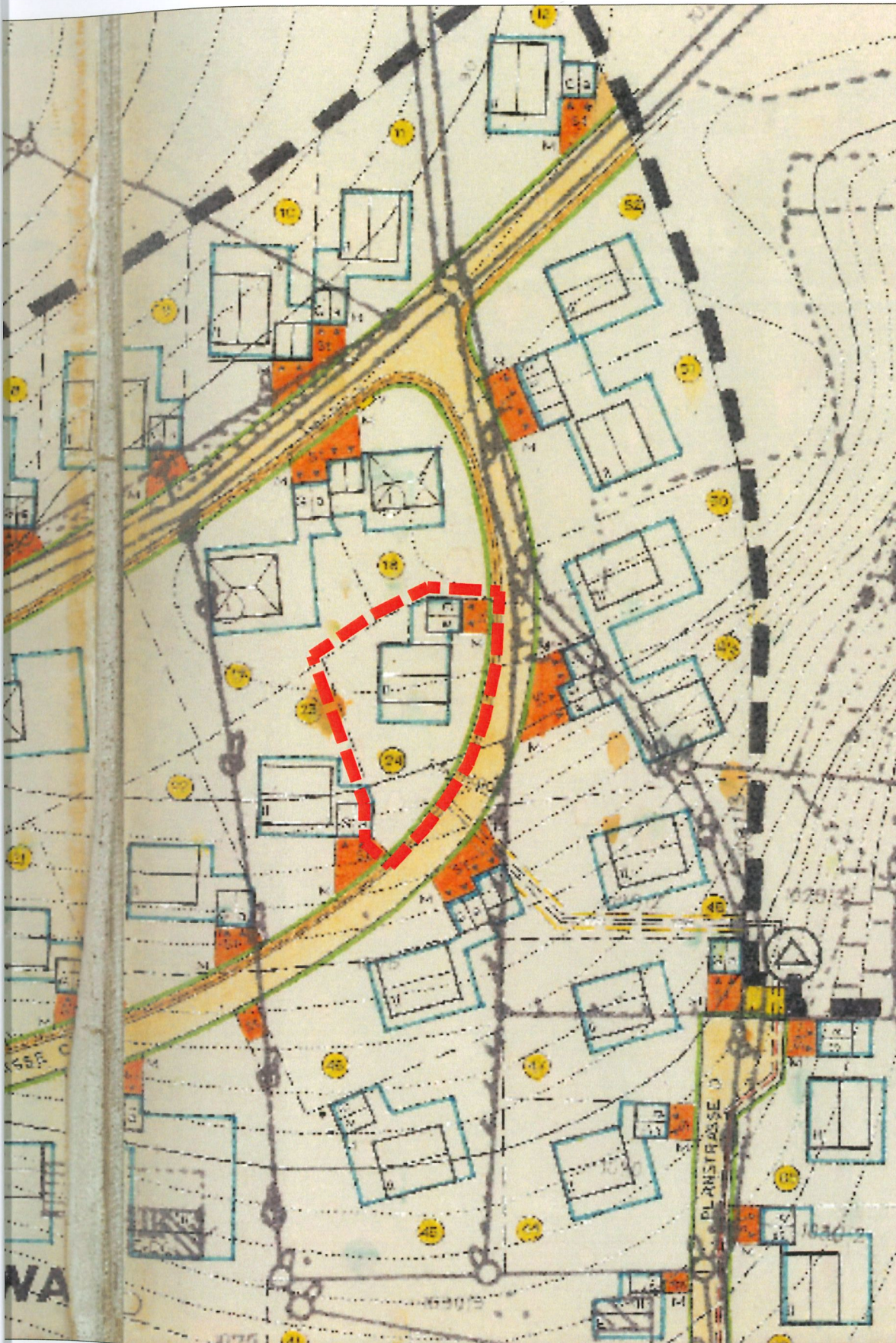
5. Auswirkungen

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die geänderten Festsetzungen im Geltungsbereich des Deckblatts verursachen keine Eingriffe in den Naturhaushalt. Für das Landschaftsbild ergeben sich keine erheblichen Eingriffe.

Anhang 1



50 m
0
Maßstab = 1 : 1000



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 37

Kartengrundlage:

RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

M = 1:1000

Stand 09.08.1977



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 37

Kartengrundlage:
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M = 1:1000
Stand 02.11.2004

Anhang 3



■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 37

Kartengrundlage:
LUFTAUFNAHME
M = 1:1000
Stand 16.08.2021