

# Bebauungsplan „Schwaiberg“

Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau

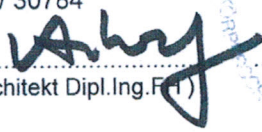
## Deckblatt Nr. 15 / Endausfertigung

### Planfertiger

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

Passau, den 14.03.2013

(Axel Rolf, Architekt Dipl.-Ing. F.T.)



geändert:

### Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Unterausschuss hat in der Sitzung vom 12.07.2012 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. entfällt im vereinfachten Verfahren
3. entfällt im vereinfachten Verfahren
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 15 in der Fassung vom 19.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2013 bis 12.02.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 15 in der Fassung vom 19.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2013 bis 12.02.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 15 in der Fassung vom 22.02.2013 wurden die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2013 bis 13.03.2013 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Unterausschusses vom 14.03.2013 das Deckblatt Nr. 15 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2013 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 10. April 2013

  
Silbereisen  
(1. Bürgermeister)



(Siegel)

8. Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 15 bedarf keiner Genehmigung

9. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 10. April 2013

  
Silbereisen  
(1. Bürgermeister)




(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 15 wurde am 10. April 2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 15 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 10. April 2013

  
Silbereisen  
(1. Bürgermeister)



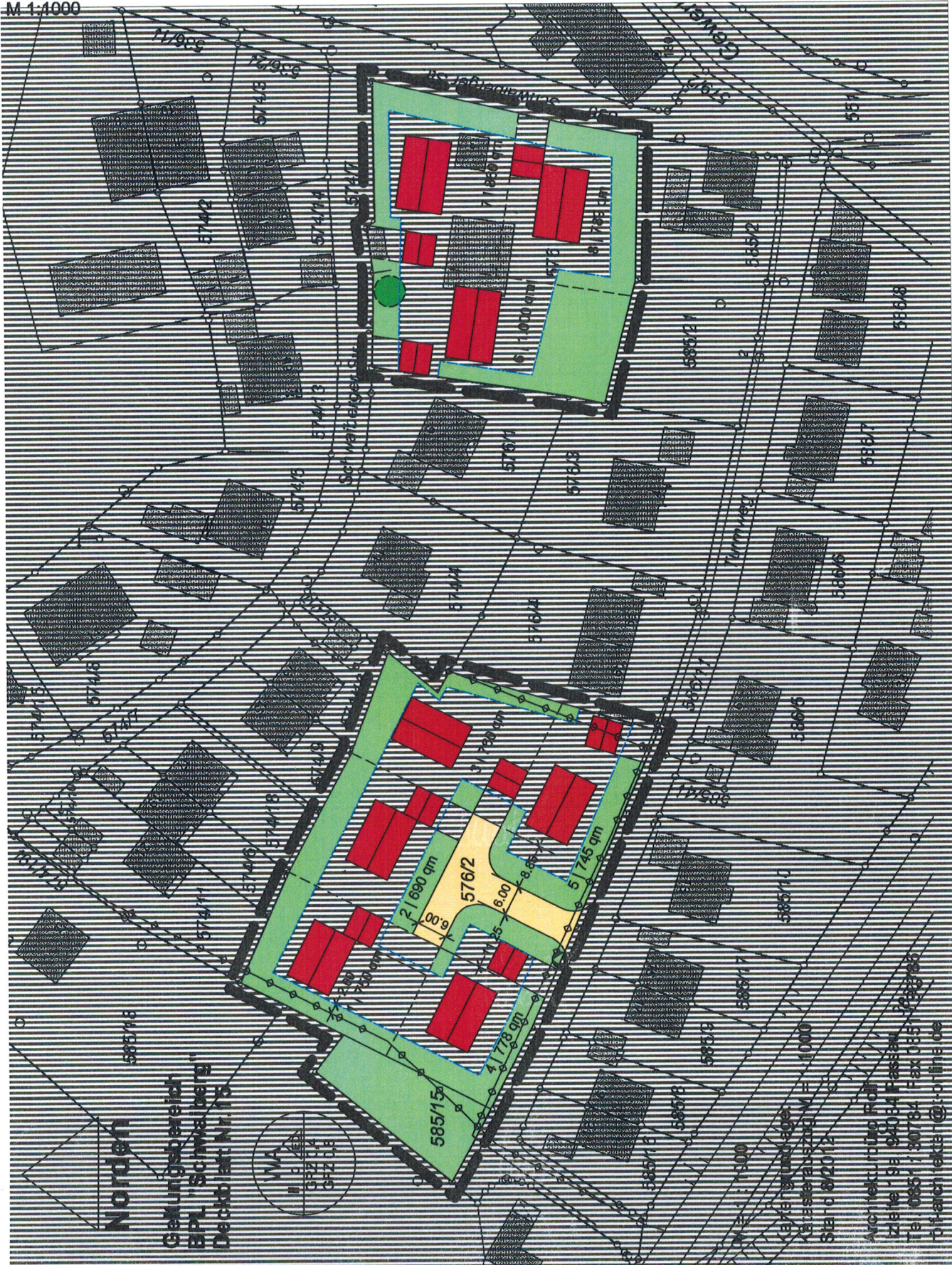
(Siegel)

Gemeinde Tiefenbach  
Bebauungsplan "Schwaiberg"  
Deckblatt Nr. 15

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

# Planliche Festsetzungen

M 1:4000



Norden  
Geltungsbereich  
BPL "Schwaiberg"  
Deckblatt Nr. 15

Architekturbüro Prof. / /  
z. H. Dr. G. O. B. / /  
P. A. / /  
Tel. / / Fax / /  
E-Mail / /

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

## Planzeichen

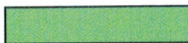
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



GFZ 0,80

GRZ 0,40

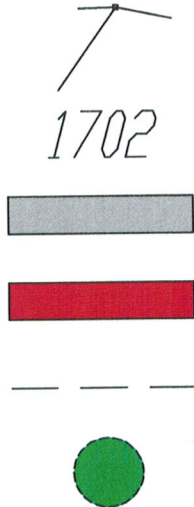
II



1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Gschossflächenzahl
  - 2.5 Grundflächenzahl
  - 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.1 Offene Bauweise
    - 3.1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.5 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
  - 6.1 Straßenverkehrsflächen privat
7. Flächen für die Abfallentsorgung
  - 7.1 Mülltonnen Parzelle 1-3 an Abholtagen
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - 8.1 Unterirdisch
9. Grünflächen
  - 9.1 Private Grünflächen
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

## Planzeichen



## Hinweise

- 16.1 bestehende Flurstücksgrenze
- 16.2 Flurnummer
- 16.3 Bestehende Bebauung
- 16.4 Vorgeschlagene Bebauung
- 16.5 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 16.6 Bestehende Bepflanzung (Hausbaum)

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### **0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen**

0.21 zu 2.1 zu A) und B)  
Abweichend zu Traufhöhe  
max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt

### 0.5 Festsetzungen für Parzellen 7 und 8:

Kinder-, Schlaf- und Ruheräume sind so zu orientieren, dass sie nicht von Osten her belüftet werden müssen. Alternativ kann auch eine fensterunabhängige Be- und Entlüftungsanlage ausgeführt werden.

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

## Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

### 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

#### 1.1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Die Fa. F. Wimmer, Passau beantragt mit Schreiben vom 30.06.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Schwaiberg“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 576 (Schwaiberger Straße 3 und 5) und Fl.Nr. 576/2 (Nähe Turmweg) zur Realisierung von Einfamilienhäusern mit Garagen.

Die alte Hofstelle Dippl (Fl.Nr. 576) soll in 3 Bauparzellen aufgeteilt werden, auf Fl.Nr. 576/2 am Turmweg sollen anstelle der geplanten 4 Parzellen fünf Grundstücke mit Zufahrtsstrasse entstehen.

#### 1.1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.07.2012 gefasst.

#### 1.1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Schwaiberg“ ist seit dem 30.10.1974 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 15 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

Fl.Nr. 576/2	4.023 m <sup>2</sup>	Donaubauer Grundstücks GmbH
Fl.Nr. 576	2.654 m <sup>2</sup>	Reuthinger Weg 3
		94036 Passau
Fl.Nr. 585/15	406 m <sup>2</sup>	Gemeinde Tiefenbach
Gesamtfläche	7.083 m <sup>2</sup>	

#### 1.2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

##### a) Lage im Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 15 liegt ca. 1 km östl. der Ortsmitte von Tiefenbach.

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

b) Art und Maß der Nutzung

Fl. Nr. 576/2 ist derzeit unbebaut.

Fl. Nr. 585/15 ist derzeit unbebaut

Fl.-Nr. 576 ist mit der aufgelassenen Hofstelle Dippl bebaut.

c) Verkehrliche Erschließung

Fl. Nr. 576/2 und 585/15 sind im Süden durch den unmittelbar angrenzenden Turmweg erschlossen.

Fl. Nr. 576 ist im Norden und Osten durch die unmittelbar angrenzende Schwaiberger Straße erschlossen.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist von Nord nach Süd ein geringes Geländegefälle auf.

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

e) Vegetation

Fl. Nr. 576/2 und 585/15 werden derzeit als Wiese genutzt. Die Fläche ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf.

Fl. Nr. 576 weist eine Bebauung auf (ehemalige Hofstelle), die mit Umsetzung des Deckblattes abgebrochen wird. Die Fläche ist gering durchgrünt. An der nördlichen Grenze steht ein zur Hofstelle gehörender „Hausbaum“ (Wallnuss).

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 Nibelungenstr. Gegeben (300m).

g) Technische Infrastruktur

Bestehende Ver- und Versorgungsanlagen

Entwässerung Gemeindliches Kanalnetz:

Wasserversorgung Ortswassernetz der Stadtwerke Passau

Stromversorgung niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.

Gasversorgung Ortsnetz der Stadtwerke Passau

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

### 1.3 Planung

#### 1.3.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend dem Bedarf erfolgt die Parzellierung im wesentlichen in ca. 750 m<sup>2</sup> große Grundstücke. 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

Fl. Nr. 576/2:

Die Parzellen 1-3 werden über eine private Stichstrasse erschlossen.

Die Stichstrasse wird mit einer Breite von 6,00 m errichtet.

Die Parzellen 4 und 5 sind unmittelbar über den Turmweg erschlossen

Fl. Nr. 576:

Die Parzellen 6-8 sind unmittelbar über die Schwaiberger Straße erschlossen.

#### 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

Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen.

**Abwasserentsorgung** Keine Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes.  
Die anfallenden Schmutzwässer werden über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

**Niederschlagswasser** wie vor.

**Wasserversorgung** Erweiterung des Ortswassernetzes der Stadtwerke Passau

**Gasversorgung** Erweiterung des Gasleitungsnetzes der Stadtwerke Passau

**Stromversorgung** Erweiterung der niederspannungsseitigen Verkabelung durch die E.ON Bayern AG.

**Müllbeseitigung** durch die ZAW Donau-Wald gegeben;  
Für die Müllbeseitigung der Parzellen 1-3 ist es ggf. denkbar am Turmweg eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter an den Abholtagen festzusetzen. Die Notwendigkeit hierfür ist im Verfahren durch die ZAW zu prüfen.

**Telekommunikation** Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom  
Hinweis: In allen Strassen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und



Stand 14.03.2013 Endausfertigung

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

## 1.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1.4.1 Planliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung  
entspr. dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: 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, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ~~Satteldach~~, Baugrenzen

c) Flächen für die Müllbeseitigung  
Fläche für Aufstellung der Müllbehälter der Parzellen 1-3 an Abholtagen

d) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
Bestehender Abwasserkanal an westl. und südl. Grenze von Fl.Nr. 576/2  
Bestehende Niederspannungsleitung an östl. Grenze von Fl.Nr. 576/2

### 1.4.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 15 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, einschl. dessen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1-14 maßgebend.

Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 folgende Festsetzungen getroffen:

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Zu 0.21 zu 2.1

Gestaltung der baulichen Anlagen  
zu A) und B)

Abweichend zu Traufhöhe

max. zulässige Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt

#### 0.5 Festsetzungen für Parzellen 7 und 8:

Kinder-, Schlaf- und Ruheräume sind so zu orientieren, dass sie nicht von Osten her belüftet werden müssen. Alternativ kann auch eine fensterunabhängige Be- und Entlüftungsanlage ausgeführt werden.

Stand 14.03.2013 Endausfertigung

## 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. 15 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine Veränderungen

- der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels oder Veränderungen
- die 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 14.03.2013

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

geändert:

