

# Gemeinde Tiefenbach



**Änderung des Bebauungsplanes WA Weiherfeld**

**mit Deckblatt Nr. 34**

**Endfassung: 19. Mai 2020**

**Entwurfsverfasser:**

**Ramona Homolka  
Dipl. Ing. (FH), Architektin  
Englburger Straße 46  
94104 Tittling  
Tel: + 49 (0) 8504 / 4141**

**Antragsteller:**

**Bauherr  
Am Weiherberg 7  
94113 Tiefenbach**

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom **21. März 2019** die Änderung des Bebauungsplans WA Weiherfeld mit Deckblatt Nr. 34 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am **26. März 2020** ortsüblich bekannt gemacht.

---

### 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 34 in der Fassung vom **18. März 2020** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08. April 2020** bis einschließlich **11. Mai 2020** öffentlich ausgelegt.

---

### 3. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 34 in der Fassung vom **18. März 2020** 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 **08. April 2020** bis einschließlich **11. Mai 2020** beteiligt.

---

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss vom **14. Mai 2020** das Deckblatt Nr. 34 zum Bebauungsplan „WA Weiherfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **19. Mai 2020** als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den ..... (Siegel)

.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

---

### 5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am ..... ausgefertigt.

Tiefenbach, den ..... (Siegel)

.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

---

### 6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 34 zum Bebauungsplan „WA Weiherfeld“ ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den ..... (Siegel)

.....  
Christian Fürst,  
1. Bürgermeister

# Änderung des Bebauungsplanes „WA Weiherfeld“

## 1. Begründung

Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag eines Bauherrn zur Nutzungsänderung und Umbau einer ehemaligen Beherbergungsstätte. Durch den Umbau sollen Flächen für sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, sowie der Ausbau und Erweiterung des bestehenden Dachgeschosses mit Errichtung eines Zwerggiebels ermöglicht werden.

## 2. Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 331/17, Gemarkung Tiefenbach bildet den Geltungsbereich der 34. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1:1000 vom 18.03.2020.

## 3. Verfahren

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

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für ein solches Vorhaben nicht erforderlich.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

## 4. Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Nutzungsänderung und der Umbau eines Beherbergungsbetriebes in Wohneinheiten und eines nichtstörenden Gewerbebetriebes.

Somit wird mehr Wohnraum für den vorhandenen Bedarf geschaffen. Außerdem wird durch das Vorhaben im Rahmen der Nachverdichtung im Ortsbereich der Gemeinde Tiefenbach sparsam mit Grund und Boden umgegangen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zudem ist durch die Nutzungsänderung eine Verbesserung der Einwirkungen auf die Umwelt und die umliegende Bebauung zu erwarten. Durch den ehemaligen Betrieb einer Beherbergungsstätte fand ein reges Verkehrsaufkommen durch die An- und Abfahrten der Gäste statt. Folglich sind durch die Nutzungsänderung nun weniger Emissionen und deutlich weniger Verkehr zu erwarten.

## 5. Änderung der textlichen Festsetzungen

### Baugrenzen:

Bestand: bauliche Anlage außerhalb der Baugrenze gemäß beigefügten Lageplan M 1:1000  
Änderung: Schaffung eines vergrößerten Baufensters (miteinbeziehen der bestehenden Baukörper); Größe des Baufensters ca. 830qm

### 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Ergänzung zu 1.62 und 2.32:

d) zulässig Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 8° - 33°

Kniestock: zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 150cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK - Pfette  
Dachgauben: zulässig  
Zwerchgiebel: zulässig  
Traufhöhe: im Bereich des Zwerchgiebel = 8,20m ab gewachsenen Boden gemessen

Art der Nutzung:

Nutzung:  
Bestand: Allgemeines Wohngebiet  
Änderung: Allgemeines Wohngebiet; für den Geltungsbereich ist ausnahmsweise ein sonstiger, nichtstörender Gewerbebetrieb zugelassen, gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**6. Begründung der textlichen Festsetzungen:**

Baugrenzen:  
Begründung: Das Bestandsgebäude und die geplante Dachgeschossenerweiterung sind zu dem bestehenden Baufenster mitaufzunehmen.

Traufhöhe:  
Begründung: Durch die Errichtung eines Zwerchgiebels kann die Traufhöhe nicht eingehalten werden.

Kniestock:  
Begründung: Der Dachstuhl soll durch den weiteren Ausbau des Dachgeschosses energetisch ertüchtigt werden. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird der Kniestock auf 1,50m angehoben.

Zwerchgiebel:  
Begründung: Im Vergleich zu den derzeit zulässigen 2 Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,50m<sup>2</sup>, kann durch die Errichtung eines größeren Zwerchgiebels für die beide Wohneinheiten im Bereich der Aufenthaltsräume (Kochen / Essen) eine verbesserte Raumhöhe und Raumqualität geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume sichergestellt.

Art der Nutzung:  
Begründung: Die Nutzungsänderung sieht u.a. eine Praxis für Physio- und Ergotherapie, Naturheilpraxis vor, sowie Gewerbe- und Lagerräume für einen Amazon-Versandhandel vor. Nachdem der Naturheilpraxisbetrieb nur nach Terminvereinbarung erfolgt und der Onlineshop ohne Besucherverkehr betrieben wird, sind mit keinerlei größeren, störenden Lärmbelastigungen für die umliegenden Anwohner zu rechnen.  
Die Anlieferung der Ware erfolgt i. d. Regel alle 1 – 2 Tage über den üblichen Paketverkehr (u.a. DPD, UPS, DHL Paketlieferdienste). Eine außertourliche Anfahrt des Frachtlieferanten zum Betrieb erfolgt nicht.  
Die Abholung der Ware erfolgt täglich Mo. - Fr. gegen 13Uhr durch einen LKW der Deutschen Post.

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Im Rahmen dieser Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplanes, besteht keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Deckblattänderung ist auf die Flur-Nr. 331/17 begrenzt.

Alle nicht erwähnten, derzeit gültigen planerischen und textlichen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit und Rechtmäßigkeit.

## **8. Hinweis**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach.

Abstandsflächen:

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN "WA WEIHERFELD"**



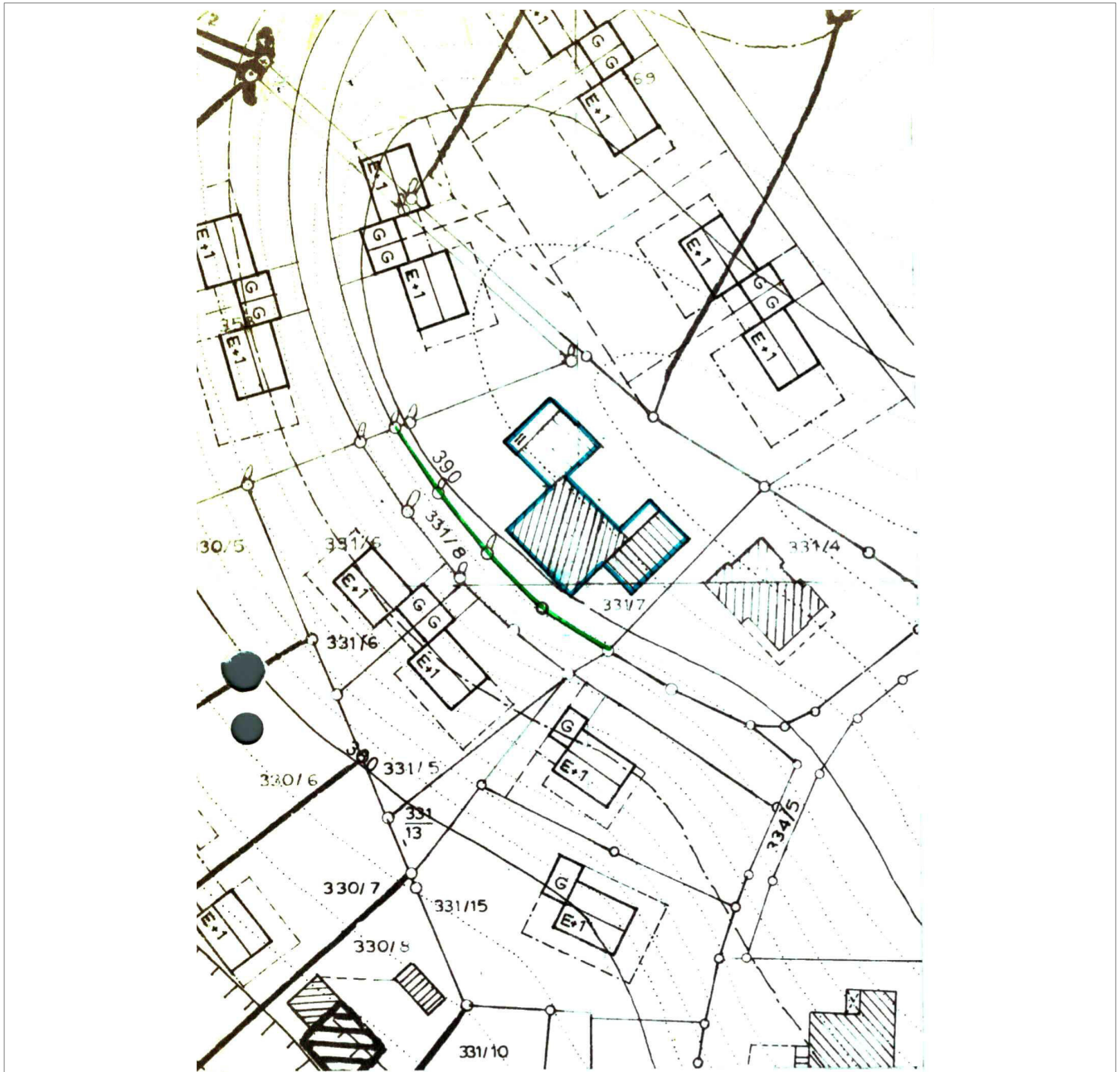
**LEGENDE:**

 bestehender Geltungsbereich

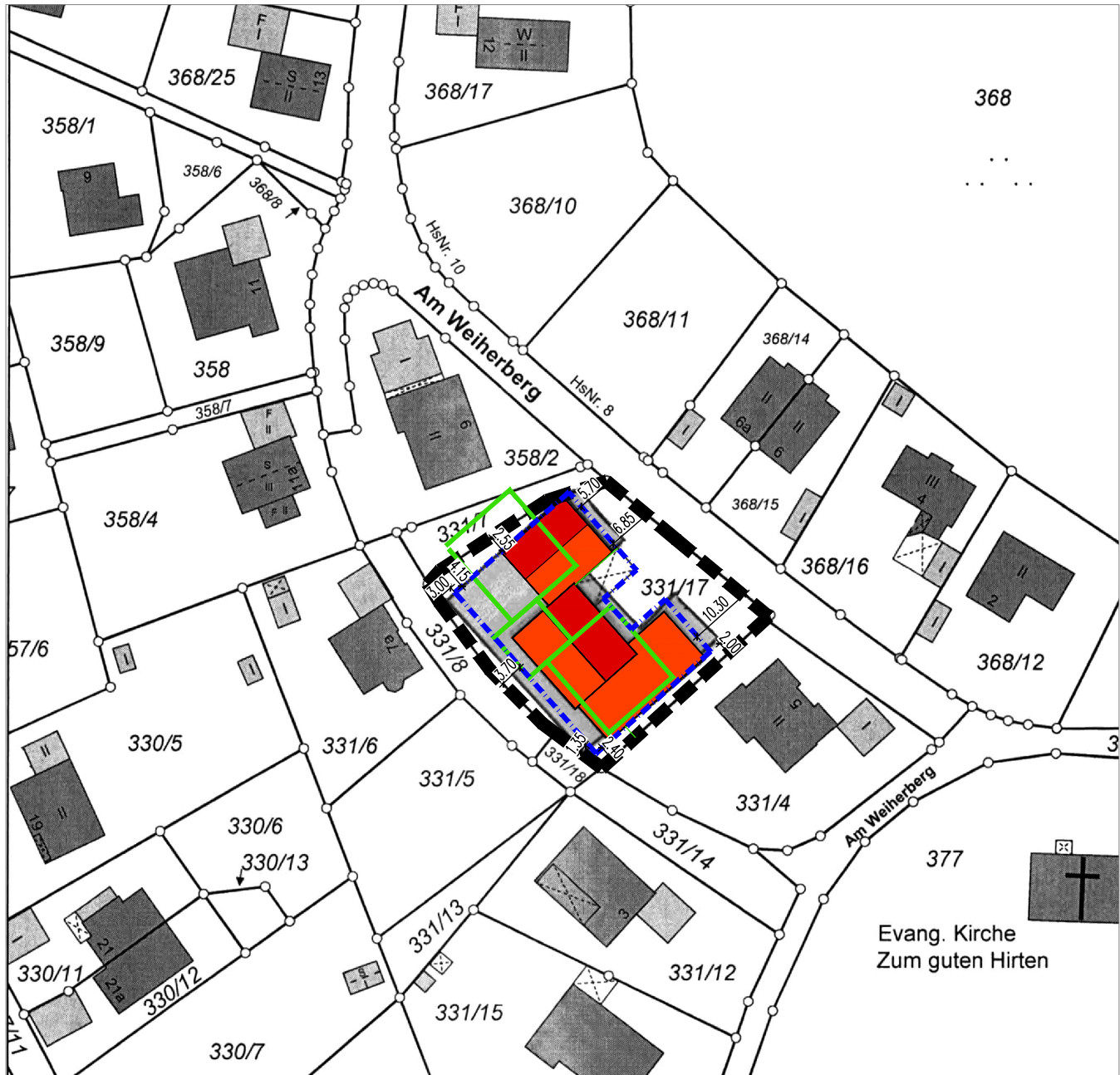
ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 34

**BEBAUUNGSPLAN "WA WEIHERFELD"**




URSPRÜNGLICHE FASSUNG BEBAUUNGSPLAN LAGEPLAN | M 1:1000 | 13/05/2020



**BEBAUUNGSPLAN "WA WEIHERFELD"**




**LEGENDE:**

-  bestehender Geltungsbereich
-  ursprüngliche Baugrenzen
-  neue Baugrenzen





**LEGENDE:**

 bestehender Geltungsbereich