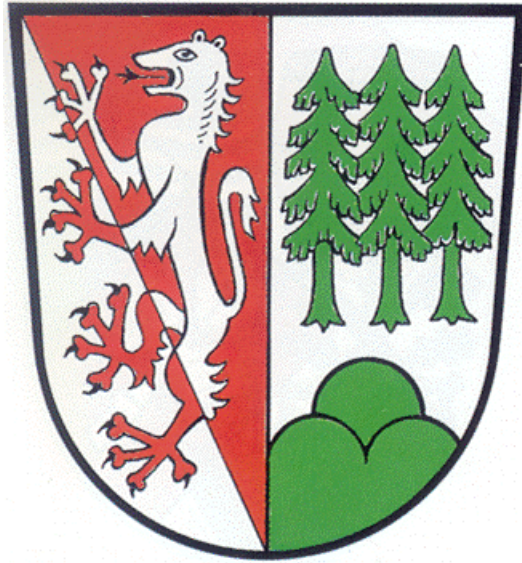


# Gemeinde Tiefenbach



## Bebauungsplan „Weiherfeld“ Änderung mit Deckblatt Nr. 35

Endausfertigung vom 17.02.2022

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. 35 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2021 bis 22.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 35 in der Fassung vom 02.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2021 bis 22.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 17.02.2022 das Deckblatt Nr. 35 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

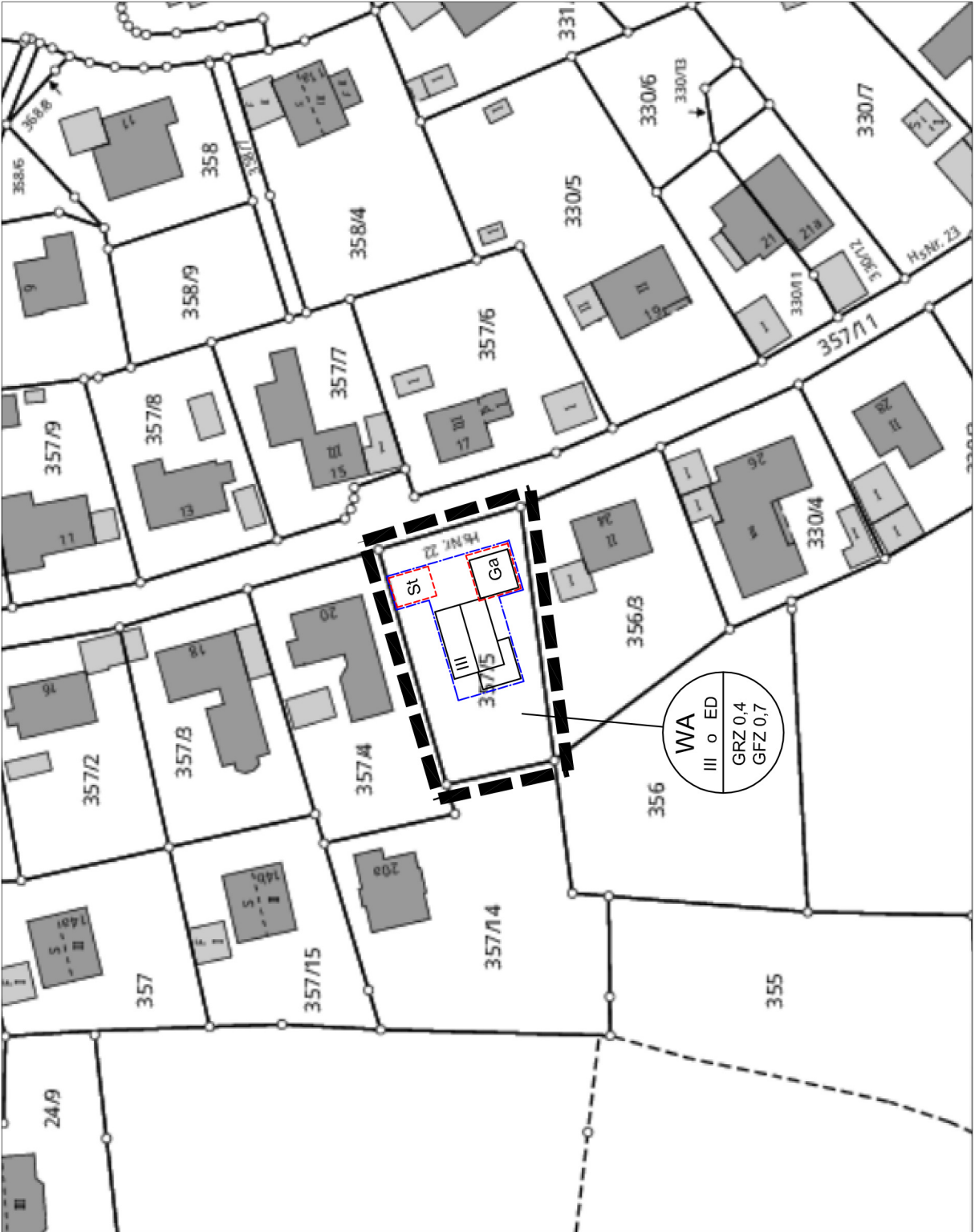
Tiefenbach, den .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )

6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 35 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.35 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.35 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 .....  
( Christian Fürst, 1. Bürgermeister ) ( Siegel )



- WA Allgemeines Wohngebiet
- GFZ Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III Zulässig: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für Stellplätze / Carports
- Flächen für Garagen
- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 35
- Hinweise
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Bestehende Bebauung Nebengebäude
- Geplante Bebauung mit Angabe der Firsttrichtung

Kartengrundlage:  
 Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 M = 1:1000  
 Stand 16.08.2021

## Textliche Festsetzungen

Zunächst gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Weiherfeld“ vom 03.03.1969 einschließlich der relevanten Deckblätter  
- Nr. 15 Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Kniestockhöhe)  
- Nr. 22 Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Gebäudetypen, Kniestock, Dachgauben)

Abweichend / ergänzend wird für Flur-Nr. 357/5, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 22 festgesetzt:

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3

zu 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu 1.6.1 zu 2.32 weiterer Haustyp

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe

d) zulässig Erdgeschoss, Untergeschoss, und Obergeschoss

Dachform Satteldach

Dachneigung 18° - 25°

Dachgauben unzulässig

Wandhöhe talseits max. 9,50 m ab Urgelände

zu 1.6.1 zu 2.32 Garagen und Nebengebäude

Dem Gelände entsprechend können Garagen als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.

Wandhöhe talseits max. 6,00 m ab Urgelände

Wandhöhe an seittl. Grundstücksgrenze Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4,0 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald der Nachbar seine Garage längen- und profiligleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

Abstandsflächen Für grenznahe Garagen / Carports wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,50 m im Mittel begrenzt.

## Hinweise

1. **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.1 **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

## 1.2 **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. **Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH**

2.1 Es wird darauf hingewiesen darauf hin, dass sich im überplanten Bereich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen befinden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

2.2 Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

2.3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.4 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

2.5 Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

# **Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte**

## **1. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

### **1.1 Bedarfsanmeldung Dritter**

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 357/5, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 22 beantragt mit email vom 24.06.2021 die Änderung des Bebauungsplan „Weiherfeld“ (Anhang 1) mit Deckblatt, um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung errichten zu können. Die vorliegende Entwurfsplanung lässt sich aufgrund der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht umsetzen.

### **1.2 Änderungsbeschluss**

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

### **1.3 Rechtliche Vorgaben**

Der Bebauungsplan „Weiherfeld“ ist seit dem 03.03.1969 rechtskräftig. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 35 erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (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- Immissionschutzgesetz 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 ca. 865 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Besitzverhältnisse**

Das Grundstück Flur-Nr. 357/5 ist in Besitz des Antragstellers.

### **2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Der Planbereich liegt ca. 0,25 km östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Die Baustruktur des angrenzenden Wohnbaugebiets ist geprägt von 1- und 2-Familienwohnhäusern.

Der Planbereich ist derzeit unbebaut. Die Fläche ist als Rasenfläche angelegt. Diese wird 6x im Jahr gemäht. Der Planbereich ist nicht durchgrünt.

Der Planbereich fällt von Ost nach West um 5,5 m. Dies entspricht einer mittleren Hangneigung von ca.13,5 %, im Bereich des Baufensters ca.15,5 %.



Abb. 1, nördlich angrenzende Bebauung



Abb. 2, Flur-Nr. 357/5 Blick von Westen



Abb. 3, südlich angrenzende Bebauung

### 3. Planung

#### 3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Entwurfsplanung, Stand vom 18.05.2021.

#### 3.2 Festsetzungen

Abweichend / ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans mit Deckblättern Nr.15 und 22 werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.35 festgesetzt:

##### zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Zahl der Vollgeschosse: 3

Begründung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der Steilheit des Geländes, der Baukörperstellung quer zum Hanggefälle und aufgrund des geplanten Obergeschosses als Vollgeschoss ist es erforderlich für den Geltungsbereich 3 Vollgeschosse festzusetzen.

Die nördlich angrenzende bestehende Bebauung (Abb. 1) weist augenscheinlich ebenfalls 3 Vollgeschosse auf.

Im Kontext mit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld ist die Anhebung auf 3 Vollgeschosse aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

##### zu 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

##### zu 1.6.1 zu 2.32 weiterer Haustyp

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe

d) zulässig Erdgeschoss, Untergeschoss, und Obergeschoss

Dachform Satteldach

Dachneigung 18° - 25°

Dachgauben unzulässig

Wandhöhe talseits max. 9,50 m ab Urgelände

Begründung:

Bisher zulässig bei Hangbauweise Typ c): Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang; mit Deckblatt Nr.22 wurde zudem ein Kniestock mit 50 cm und

Dachgauben ab 28° Neigung zugelassen.

Um die Schaffung von Wohnraum unter wirtschaftlichen Aspekten zu erleichtern wird ein weiterer Haustyp mit Erdgeschoss, Untergeschoss, und Obergeschoss zugelassen. Gleichzeitig wird die Dachneigung mit 18° - 25° neu festgesetzt (bisher 28° - 33°), um auch sogenannte raumhaltige Dachkonstruktionen zu ermöglichen. Im Kontext mit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld sind die Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

#### zu 1.6.1 zu 2.32 Garagen und Nebengebäude

Dem Gelände entsprechend können Garagen als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.

Wandhöhe talseits max. 6,00 m ab Urgelände

Wandhöhe an seittl. Grundstücksgrenze Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 4,0 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald der Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

Abstandsflächen Für grenznahe Garagen / Carports wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,50 m im Mittel begrenzt.

Begründung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan geht auf o.g. Thematik bisher nicht ein. Aufgrund der Steilheit des Geländes im Geltungsbereich werden die getroffenen Festsetzungen notwendig.

## 4. Auswirkungen

### 4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Durch die Änderungen durch Deckblatt Nr. 35 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine wesentlichen 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 geht der Verfasser davon aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig galten und somit kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.





# Anhang 1 Rechtsgültiger Bebauungsplan







### Anhang 3 Luftbild und Parzellenkarte