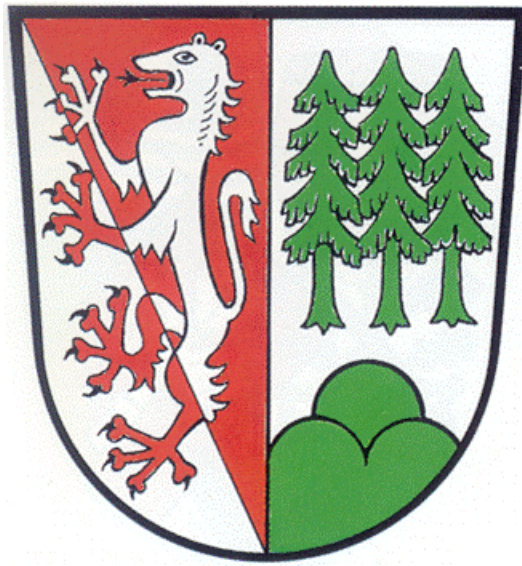


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Waldstraße“ Änderung mit Deckblatt Nr. 2

Endfassung

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Unterveltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 16.07.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Waldstraße“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 07.11.2024 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 30.12.2024 bis 31.01.2025 beteiligt.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 07.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2024 bis 31.01.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Erneute Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 07.07.2025 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 12.08.2025 bis 12.09.2025 erneut beteiligt.

5. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 07.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2025 bis 12.09.2025 erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, Zimmer EG 13, Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach, zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Unterveltausschuss vom 18.09.2022 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Waldstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2025 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 30.09.2025 gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausfertigung

Tiefenbach, den 30.09.2025 gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 2 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Waldstraße“ 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. 2 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 01.10.2025 gez. und gesiegelt
.....
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Es gelten weiterhin die planlichen Festsetzungen der Urfassung mit Änderungen bei

- 1. Art der baulichen Nutzung
Die Festsetzung für MI Mischgebiet wird aufgehoben
- 2. Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen zur Anzahl maximal zulässiger Wohnungen und zur Anzahl erforderlicher Stellplätze werden aufgehoben.
- Planzeichen 3.3 Baulinie entfällt, da keine entspr. Festsetzung getroffen wird
- Planzeichen 4.3 Straßenbegrenzungslinie entfällt, da keine entspr. Festsetzung getroffen wird
- Planzeichen 7.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze ... entfällt, da zukünftig keine entspr. Festsetzungen getroffen werden
- Planzeichen 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt, da gesamter Geltungsbereich als WA festgesetzt.
- Planzeichen 7.5 ergänzt, Festsetzung entsprechend schalltechnischer Untersuchung

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

1. Art der baulichen Nutzung:

~~(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)~~



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung:

~~(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)~~

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.1 Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Obergeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Dachgeschoß	
		GRZ = 0.3	GFZ = 0.6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 o

offene Bauweise

3.2 

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 

Baugrenze

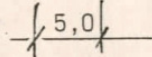
3.5 

Der First kann senkrecht od. parallel zur straßen-
seitigen Baugrenze bzw. zur Baulinie angeordnet
werden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 

Straßenverkehrsfläche - privat

4.2 

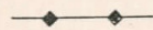
Straßenbreite

4.4 

Sichtdreieck

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom)



unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)
(in privaten Grundstücken mit
Leitungsrecht belastet)

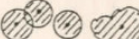
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

13.1 

zu pflanzende Bäume und Sträucher

13.2 

best. u. zu erhaltende Bäume und Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

7.2 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.4 

vorgeschlagene Grundstücksteilung

7.5 

Parzellennummerierung

7.6 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen;
bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz für
schutzbedürftige Räume erforderlich

Textliche Festsetzungen

Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen der Urfassung mit Änderungen bei

- Art der baulichen Nutzung (Pkt. 1.1)
Die Festsetzung MI Mischgebiet wird ersetzt durch WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 1.2)
Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entfällt.
- Allgemeine Gestaltung (Pkt. 4.0)
entfallen
- Geländeänderung (unter Pkt. 6.0)
Präzisierung der maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Besondere Festlegungen (unter Pkt. 6.0)
Die Angaben zur Gestaltung der Vorgärten entfallen.
- Garagen und Nebengebäude Pkt. 7.0)
Die Angaben bezüglich der Grenzgaragen entfallen.
- Wandhöhe (Pkt.8.0)
Neue Definition der Wandhöhe, bezogen auf das natürliche Gelände (Urgelände)
- Gestaltung der baulichen Anlagen (Pkt. 8.0)
Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen für die Parzellen Nr. 4 und 5 entfallen.

Folgende Festsetzungen wurden ergänzt:

- 8.5 Immissionsschutztechnische Festsetzungen
Für den gesamten Geltungsbereich werden Festsetzungen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zu Deckblatt Nr. 2 getroffen
- 11.0 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)
- 12.0 Sichtdreiecke
- 13.0 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)
- 14.0 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)
- 15.0 Stellplätze
- 16.0 Pferdehaltung

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Textlichen Festsetzungen der Urfassung dargestellt. Mit Deckblatt Nr. 2 entfallene Festsetzungen wurden durchgestrichen, geänderte Festsetzungen durch Roteintrag ergänzt.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Mischgebiet

~~(§ 6 BauNVO)~~

~~Zonierung im Mischgebiet:~~

~~MI - Zone I~~

~~unzulässig sind Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO)~~

~~MI - Zone II~~

~~unzulässig sind~~

~~sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)~~

~~Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO)~~

~~Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO)~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

~~(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)~~

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

~~zulässig sind:~~

~~bei Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und~~

~~bei Errichtung von Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte max 1 Wohnung~~

~~Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage festzusetzen, wobei Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.~~

siehe Textliche Festsetzungen Punkt 15.0

(gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

Typ A U+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Untergeschoß am Hang und Erdgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ B E+I	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Obergeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6
Typ C E+DG	zulässig:	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze -Erdgeschoß und Dachgeschoß
		GRZ = 0.3 GFZ = 0.6

2.0 Bauweise (siehe Festsetzung im Plan):

2.1 Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

3.1 Bei Einzelhausgrundstücken 600 qm

3.2 Bei Doppelhausgrundstücken 300 qm

~~4.0 Allgemeine Gestaltung:~~

~~Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.~~

~~Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen.~~

~~Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als zwei nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.~~

5.0 Firstrichtung:

Der First kann senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie angeordnet werden, soweit nicht aus besonderen Gründen zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

Soweit die Firstrichtung freigestellt ist, muß diese parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Das Verhältnis von Länge und Breite muß bei allen Bauvorhaben mind. 1,2:1 betragen.

6.0 Einfriedung:

Vorgärten zur Straße orientiert, sollten nicht eingefriedet werden, falls doch ist nachfolgende Festsetzung gültig.

Art und Ausführung :

straßenseitige Begrenzung:

Senkrechter Holzlattenzaun.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0.10 m niedriger als Zaunoberkante, od. Zaunfelder zwischen Zaunpfosten, Zaunpfosten 0.10 m höher als Zaunoberkante.

Eine Heckenhinterpflanzung mit heimischen Arten ist zulässig.

Pfeiler nur beim Eingangs und Einfahrtstor zulässig, max. 1.00 m breit und 0.40 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung od. aus Sichtbeton bzw. Granitpfeiler.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehälter, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Holzlatenzaun oder Maschendrahtzaun mit

Heckenhinterpflanzung, Pfosten aus Rohr- od.

Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün od. graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem

Drahtgeflecht. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Höhe des Zaunes: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.10 m, bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig. Einfriedungsmauern jeglicher Art sind unzulässig.

Geländeänderung: sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude zulässig. ~~Sonstige großflächige Aufschüttungen od. Abgrabungen insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.~~

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen ausgerundet an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

Stützmauern: sind an der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur evtl. Abstützung des nat. Geländes ist an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen ein Betonsockel bis max. 30 cm über Gelände zulässig, mit einem max. 1.10 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung. Grundsätzlich sind Betonsockel jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.

Besondere Festlegungen: Einzäunungen sind innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches möglich.
~~Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.~~

7.0 Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über ein Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist ein PKW-Standplatz von mind. 5.00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1.00 m entstehen.

~~Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. (4) BayBO entsprechen. Max. Länge an der Grenze 8.0 m, i.M. max. 3.0 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 50 qm Nutzfläche.~~

Fertigteilaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu planen, mit Giebelstellung zur Grenze.

~~Die Anzahl der Garagen und Stellplätze wird mit mind. 2 je Wohnung festgelegt. siehe Textliche Festsetzungen Punkt 15.0~~

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe
Typ A -Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß- (U+I)

Bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände
Typ B - Erdgeschoß und Obergeschoß (E+I)

oder

Typ C - Erdgeschoß und Dachgeschoß (E+DG)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzulegen, und die Höhenlage der Straße und das Urelände maßstäblich im Schnitt darzustellen.

8.2 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ A
zulässig sind zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang (Typ A) = U+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis <u>max. 0.75 m</u> von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Haupt- dach ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichts- fläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Haupt- gebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe x)	:	bergseits ab fertigem Gelände max. 4.25 m, talseits ab fertigem Gelände, das ist die natür- liche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche, max. 6.50 m.
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

8.3 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ B
zulässig zwei Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Obergeschoß (Typ B) = E+I

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	18 - 36 Grad

Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	ein konstruktiver Dachfuß bis max. 0.50 m
Dachgauben	:	von OK-Rohdecke bis OK-Pfette ist möglich. zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.
Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe x)	:	ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche, max. 6.50 m.
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m, das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.

8.4 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 Typ C zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Typ C) = (E+DG)

Dachform	:	Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Krüppelwalmdach nur ab 33°, Walmfläche max. 1/3 der Giebelseite)
Dachneigung	:	25 - 36 Grad
Dachdeckung	:	Pfannen- bzw. Ziegeldeckung, rot-braun-grau
Kniestock	:	zulässig <u>bis 1.25 m</u> von OK-Rohdecke bis OK-Pfette, ausnahmsweise <u>bis 1.50 m</u> Höhe, wenn bei beiden Längsseiten Vordächer od. Ausbauten bzw. Wintergärten errichtet werden, dessen Dach vom Hauptdach abgesetzt ist und mind. über 1/3 der Längsfassade reichen.
Dachgauben	:	zulässig nur ab 30° Dachneigung beim Hauptdach ohne Dachüberstand, max. 2 Einzelgauben pro Dachfläche, Ansichtsfläche max. 2.00 qm; Abstand vom Ortgang bzw. zueinander mind. 2.50 m bzw. 2.00 m.

Ortgang	:	Überstand mind. 0.30 m
Traufe	:	Überstand mind. 0.50 m
Zwerchgibel	:	Zulässig ca. mittig im Gebäude, dem Hauptgebäude untergeordnet (max. 1/3 Breite der Längsfassade)
Seitenverhältnis	:	Breite zu Länge mind. 1:1.2
Dacheinschnitte	:	unzulässig
Wandhöhe x)	:	ab fertigem Gelände max. 4.75
Sockelhöhe	:	ab fertigem Gelände max. 0.50 m.

x) Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

8.5 Immissionsschutztechnische Festsetzungen

~~Für die Parzellen Nr. 4 und 5 wird folgendes festgesetzt:~~

~~In die Kinder-, Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der West-, Nord- und Ostseite sind Fenster mit einer Mindestschallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß R_w 30-35 dB) einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der Straße abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.~~

~~Bei Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß sollte unbedingt bei der Planung ein schalltechnisches Fachbüro eingeschaltet werden, zusätzlich ist auf folgendes zu achten:~~

- ~~- Die Dachhaut ist gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 auszuführen.~~
- ~~- Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gemäß VDI 2719 zu bemessen.~~
- ~~- Hierbei sind die Dämmmaße so zu bemessen, daß die Einhaltung folgender Mittelungspegel für die entsprechenden Innenräume gewährleistet ist:~~

~~Schlafräume nachts: 30 dB(A)~~

~~Wohnräume tagsüber: 30 dB (A)~~

Nachfolgende Festsetzung gilt für Anträge auf Genehmigung / Vorlage im Genehmigungsverfahren für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die nach dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans Waldstraße durch Deckblatt Nr. 2 gestellt werden.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung baurechtlich eingeführten Normen u. Richtlinien vorzusehen. Im Bereich der Baufenster an der Kreisstraße sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 67 dB(A), im Bereich der südwestlichen Baufenster bis zu 62 dB(A) zu erwarten. In dem in der Planzeichnung mit Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Bereich sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, sofern der betroffene Raum nicht durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Gäste- und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten. Alternativ können in betroffenen Bereichen mit zur Lüftung vorgesehenen Fenstern von Schlafräumen andere bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden. Ebenfalls können, zumindest in nicht extrem lärmbelasteten Bereichen, entsprechend ausgeführte Schiebeladenkonstruktionen, Prallscheiben oder Kastenfensterkonstruktionen mit schalldämmenden Zwischenraum eingesetzt werden, um auch in Kipplüftungsstellung einen ausreichenden Schallschutz der Schlafräume sicherzustellen. Von dieser Auflage kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße an dem belüftungsrelevanten Fenster der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm den Wert von 45 dB(A) in der Nacht, ermittelt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, nicht überschreitet.

Fenster in Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen, die zu schützenswerten Räumen führen, sind so auszuführen, dass sie sich im täglichen Gebrauch nicht öffnen lassen.

9.0 Abstandsflächen

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.

~~(Ausnahme gem. 11.2 Abstand Garagen zur Grundstücksgrenze)~~

10.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnungsplan)

10.1 „Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen, erfolgen.“ Je Grundstück ist mind. ein großkroniger Baum (Hausbaum) zu pflanzen.

10.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

10.3 „Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen.“:

Bäume : Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume.

Gehölze : Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze.

10.4 Die Ortsrandeingrünung ist dem Bebauungsplan entsprechend dicht auszuführen.

11.0 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen.

12.0 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

13.0 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

14.0 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

15.0 Stellplätze

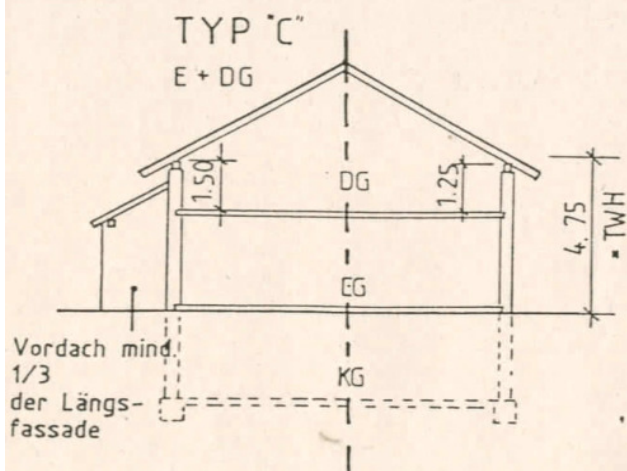
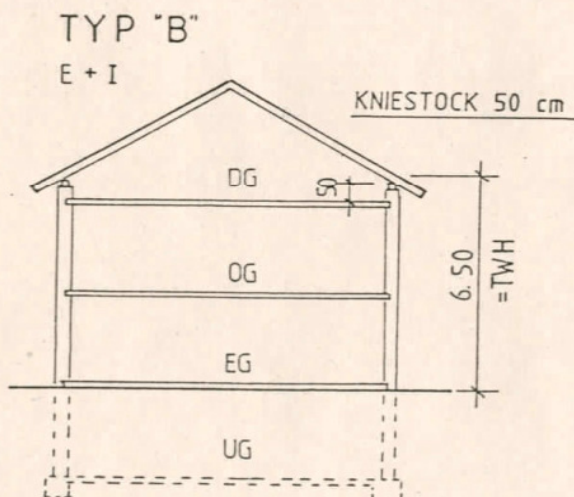
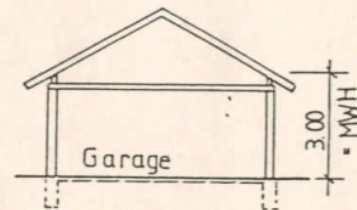
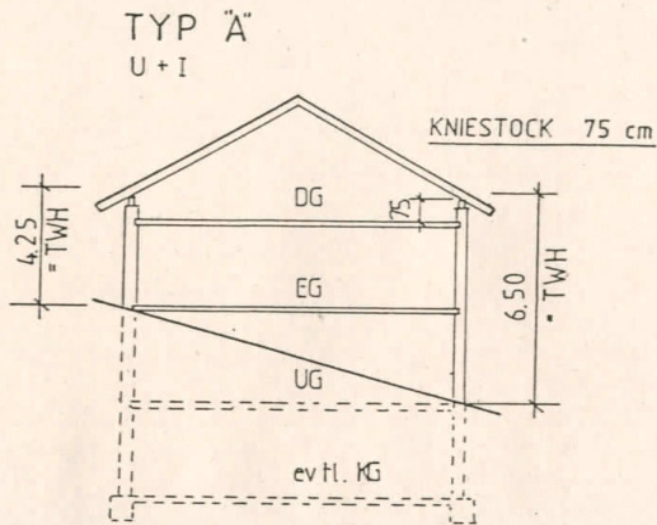
Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans Waldstraße gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Tiefenbach maßgeblich.

16.0 Pferdehaltung

Die am 16.11.2011 rechtmäßig genehmigte Pferdehaltung auf dem Grundstück Flur-Nr. 586/33 bleibt von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt (Bestandsschutz). Sie kann weiterhin im bisherigen Umfang genutzt werden.

Schema – Schnitte

ohne Maßstab



KNIESTOCK 1.25 m (1.50 m nur mit Vordächern, Anbauten od. Wintergärten bei den Längsseiten über mind. 1/3 der Längsfassade und vom Hauptdach abgesetzt.)

Hinweise

Es gelten weiterhin die Hinweise mit Ausnahme von Punkt 18.0 der Urfassung.

Der Hinweis 20.0 zu Lärmschutz wurde ergänzt.

Der Hinweis 21.0 zu Gas-Hochdruckleitung wurde ergänzt

11.0 Bodenversiegelung/Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahren sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundpflaster od. Granitpflaster, evtl. Rasengittersteine)

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

12.0 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal, der bereits durch das Planungsgebiet verläuft.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

Falls Grund- und Quellwasser auftritt, sind Erfassungen - u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA-Passau genehmigen zu lassen. Grund- und Quellwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

13.0 Wasserversorgung

Anschluß an gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird bei der Erschließung nachgewiesen. Die Löschwasserbereitstellung wird bei der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgeklärt.

14.0 Stromversorgung

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich. Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind bestehende Erdverkabelungen zu beachten. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2,50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird verwiesen. Die OBAG ist vom Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

15.0 Belange der Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

16.0 Umweltschutz

Die Immissionen, die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm).

17.0 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt durch private Stichstraßen auf die Gemeindeortsstraße "Waldstraße"

~~18.0 Giftliste~~

~~Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.3.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76 zu beachten.~~

19.0 Empfehlungen für energiebewußtes Bauen:

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen. Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten:

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen
- c) Wärmeverordnung ausreizen und evtl. überschreiten
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und evtl. für Stromnutzung (Photovoltaik)
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung

20.0 Lärmschutz :

Im Plangebiet sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 67 dB zu erwarten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV.

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Waldstraße der Gemeinde Tiefenbach - Änderung mit Deckblatt 2“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0725-256116/02 vom 02.07.2025, wird hingewiesen.

21.0 Gas-Hochdruckleitung

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der Stadwerke Passau (siehe Planliche Festsetzungen). Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 6 m (3 m beiderseits der Leitungsachse). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner ist der Schutzstreifen von Pflanzenbewuchs freizuhalten.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. auch das Errichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien unzulässig.

Begründung / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Mit Schreiben vom 30.06.2024 beantragt ein Grundstückseigentümer die Änderung des Bebauungsplans MI „Waldstraße“ von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit Deckblatt Nr. 2. Mit dem Antrag soll Wohnbaurecht in der Zone I des Baugebiets generiert werden.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde befürwortet das Vorhaben und hat in der Sitzung am 16.07.2024 den Änderungsbeschluss gefasst.

2. Entwicklungsziel

Ziel der Deckblattänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet in dem Bereich sinnvoll, um auch unter Einbeziehung des östlich gelegenen, sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan „Am Jackinger Berg“, den Wohngebietscharakter im gesamten Bereich zu gestalten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB angewandt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens stellen sich wie folgt dar:

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteiles. Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf Fortentwicklung insbesondere der Wohnbebauung innerhalb des gegebenen Siedlungsbereichs indem die Art der Nutzung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet geändert wird
- Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 8.000 m² deutlich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von zwei Hektar
- Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt und es sind keine Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG zu berücksichtigen.
- 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-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 entfällt
- die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 02.11.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Tiefenbach ist die Fläche größtenteils als „Mischgebiet“ (MI) dargestellt.

Lediglich der westliche Rand des Geltungsbereichs überlagert einen Grünflächenbereich.

Im beschleunigten Verfahren ist auch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 24 zum Flächennutzungsplan redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der redaktionell überarbeitete Flächennutzungsplan wird ortsüblich bekannt gemacht.

3.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 586, 586/30, 586/32, 586/33, 586/34 und einer Teilfläche von 586/31, jeweils Gemarkung Tiefenbach, Nähe Waldstraße und hat eine Größe von 8.207 m².

Der Geltungsbereich liegt östlich der Ortsmitte von Tiefenbach.

Das Grundstück weist von Ost nach West ein Gefälle auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 9,0 m.

3.4 Schutzgebiete/Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete sind auf dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt.

4. **Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

4.1 Besitzverhältnisse der betroffenen Grundstücksflächen

Alle Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum.

4.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

a) Lage

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 liegt ca. 1 km östlich der Ortsmitte von Tiefenbach. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Nibelungenstraße (Kreisstraße PA 1) begrenzt. Die PA 1 stellt die Haupteinschließung der Gemeinde Tiefenbach von der B 85 kommend dar. Die Abgrenzung des Planungsgebietes

erfolgt im wesentlichen entsprechend den bestehenden Flurgrenzen.

b) Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den planlichen Festsetzungen (siehe Anhang 2) ist der Planbereich in zwei Zonen unterschiedlicher Art der Nutzung aufgeteilt:

Zone 1 nördlich der privaten Erschließungsfläche, angrenzend an Nibelungenstraße MI Mischgebiet, unzulässig sind Wohngebäude;

Zone 2 südlich der privaten Erschließungsfläche, MI Mischgebiet, unzulässig sind Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten;

In beiden Zonen sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die bestehenden Nutzungen der bebauten Grundstücke entsprechen überwiegend den o.g. Festsetzungen. Im Bereich des Geschäfts- und Bürogebäudes (Parzelle 1) wurden in der Vergangenheit auch Einheiten zu Wohnzwecken umgenutzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 586/33 befindet sich ein genehmigter Pferdestall für 2 Pferde (Tekturbescheid vom 16.11.2011), siehe hierzu auch unter Punkt 4.1.

c) Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Planbereich des Deckblatts Nr. 2 sind durch eine private Verkehrsfläche erschlossen. Der in den planlichen Festsetzungen dargestellte Wendehammer ist derzeit nicht ausgebaut.

d) Baustruktur, Landschaftsbild

Die Baustruktur im Planbereich des Deckblatts Nr. 2 ist von 1- und 2-Familienwohnhäusern, sowie auf Flur-Nr. 586/34 durch ein Geschäfts- und Bürohaus geprägt. Die bestehenden Gebäude weisen Satteldächer auf.

e) Vegetation

Die Durchgrünung des Planbereichs entspricht mit Ausnahme der noch unbebauten Parzelle Nr. 3 der üblichen Ausformung von Hausgärten.

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wurden umgesetzt.

f) Infrastruktur

Kindergarten und Schule, sowie die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegen in der etwa 1,0 km entfernten Ortsmitte von Tiefenbach. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in unmittelbarer Nähe durch eine Haltestelle an der Nibelungenstraße gegeben.

g) Technische Infrastruktur

Entwässerung	Gemeindliches Kanalnetz: Mischwasserkanal
Wasserversorgung	Ortswassernetz der Stadtwerke Passau
Löschwasserversorgung	Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich (innerhalb 300 m) des Löschwasserbehälters Schwaiberg. Somit ist die Löschwasserversorgung von 48 m³/h für 2h gesichert.
Stromversorgung	niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.
Gasversorgung	Ortsnetz der Stadtwerke Passau

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald
Der private Wohnweg wird von der ZAW nicht befahren, da derzeit keine Wendemöglichkeit besteht. Die Tonnen werden an den Entleerungstagen im Bereich der Waldstrasse aufgestellt.

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 2 festgesetzte Nutzung als MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird aufgehoben. Festgesetzt wird ein WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf die Fortentwicklung der Wohnbebauung innerhalb des gegebenen Siedlungsbereichs hin, indem die Art der Nutzung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet geändert wird.

Die bestehenden Nutzungen der bebauten Grundstücke erfüllen o.g. Kriterien.

An der westlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 586/33 befindet sich ein genehmigter Pferdestall für 2 Pferde (Tekturbescheid vom 16.11.2011). Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Pferdestalls im allgemeinen Wohngebiet kann auf die Rechtssprechung verwiesen werden:

"In besonders gelagerten Fällen kann aber auch in allgemeinen Wohngebieten eine Pferdehaltung zulässig sein, etwa wenn ein Pferdestall auf einem weiträumigen Grundstück derart am Ortsrand errichtet ist, dass er mehr der freien Landschaft als einem Wohngebiet zugeordnet werden könnte (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30. April 2010 - 1 A 11294/09.OVG -, juris für den Fall der Haltung von drei Reitpferden; Bay. VGH, BauR 2010, 193 für den Fall der Haltung eines Pferdes und eines Esels; VG Koblenz, Urteil vom 10. Mai 2011 - 7 K 1111/10.KO -, juris für den Fall der Haltung von vier Kleinpferden)."

Die angeführten Tatbestände sind auch für Flur-Nr. 586/33 anwendbar. Der Pferdestall befindet sich in Randlage(siehe Luftaufnahme), Koppel und Weideflächen grenzen westlich in der freien Landschaft an.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Planung beibehalten mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird aufgehoben.

4.3 Bauweise

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend der bisherigen Planung beibehalten.

4.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen im Bereich der Parzelle 3 werden entsprechend der zukünftigen

Nutzung als Wohnbaufläche erweitert. Durch Schaffung von weiteren Wohnbauflächen wird der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung Rechnung getragen. Auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung hat der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Baugesetzbuch (BauGB) verankert, § 1a Absatz 2 legt fest: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ... Nachverdichtung ... zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen"*.

Im Bereich der Parzelle Nr. 5 werden die Baugrenzen entsprechend zwischenzeitlich errichteter weiterer Nebengebäude ergänzt.

4.5 Geländeveränderung

Die bisherigen Festsetzungen zu Geländeveränderungen sind sehr allgemein gehalten. Diese werden mit Deckblatt Nr. 2 folgendermaßen präzisiert: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen ausgerundet an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

4.6 Besondere Festlegungen

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten (unter Punkt 6.0) entfallen, denn nach Art 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO (Begrünung) sind ohnehin alle nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.7 Garagen und Nebengebäude

Die bisherigen textlichen Festsetzungen bezüglich der Grenzgaragen entfallen. Der Bezug auf Art. 7 Abs. 4 BayBO ist nicht mehr stimmig, da die Artikel der BayBO im Jahr 2008 sowohl inhaltlich als auch numerisch neu geordnet wurden. Seit 2008 maßgeblich Art. 6 Abs. 7 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (mittlere Wandhöhe max. 3,0 m; max. Länge 9,0 m; keine Beschränkung der Grundfläche). Es sind jedoch keine weiteren textlichen Festsetzungen in Deckblatt Nr. 2 zu treffen, da die Vorschriften der BayBO ohnehin einzuhalten sind.

4.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen (Pkt. 8.5) für die Parzellen Nr. 4 und 5 entfallen, da durch Änderung der Nutzungsart der nördlich angrenzenden Flächen von MI Mischgebiet zu WA allgemeinen Wohngebiet bisher mögliche Emissionsorte aus dem Mischgebiet entfallen sind.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die zusätzlich zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen **für Vorhaben, die nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans Waldstraße durch Deckblatt Nr. 2 realisiert werden**, festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme vorrangig eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von den Verkehrswegen abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen für Schlafräume mit nächtlichen Außen-geräuschpegeln über 45 dB(A) festgesetzt. Da die konkrete Bauplanung zur Folge haben kann, dass auch an verkehrslärmzugewandten Fassaden bzw. in Teilbereichen dieser Fassaden der nächtliche Außengeräuschpegel von 45 dB(A) eingehalten wird, kann von den vorstehenden Anforderungen zum Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße an dem belüftungsrelevanten Fenster der Beurteilungspegel von 45 dB(A) durch Verkehrslärm, ermittelt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Regeln zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm, nicht überschritten wird.

Fenster in Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen, die zu schützenswerten Räumen führen, sind so auszuführen, dass sie sich im täglichen Gebrauch nicht öffnen lassen. Die Eingrenzung „im täglichen Gebrauch“ lässt ein Öffnen der Fenster durch Spezialwerkzeuge für einen berechtigten Personenkreis zu. Somit ist die Reinigung der Fenster von außen ohne größeren Aufwand wie Gerüst oder Hubbühne möglich.

Durch die Gebäude werden sich hinreichend geschützte Außenwohnbereiche ergeben, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum eingehalten werden.

4.9 Pferdehaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 586/33 ein am 16.11.2011 genehmigter Pferdestall für zwei Pferde. Dieser Stall grenzt westlich unmittelbar an die freie Landschaft an. Von der Anlage gehen aufgrund der geringen Größe keine erheblichen Immissionen aus, die einer Wohnnutzung entgegenstehen würden.

Die Gemeinde trägt mit dieser Festsetzung dem Bestandsschutz der rechtmäßig genehmigten Anlage Rechnung und schafft zugleich die Möglichkeit, im Einzelfall private, nicht störende Pferdehaltung in begrenztem Umfang zuzulassen.

5. **Eingriffsregelung**

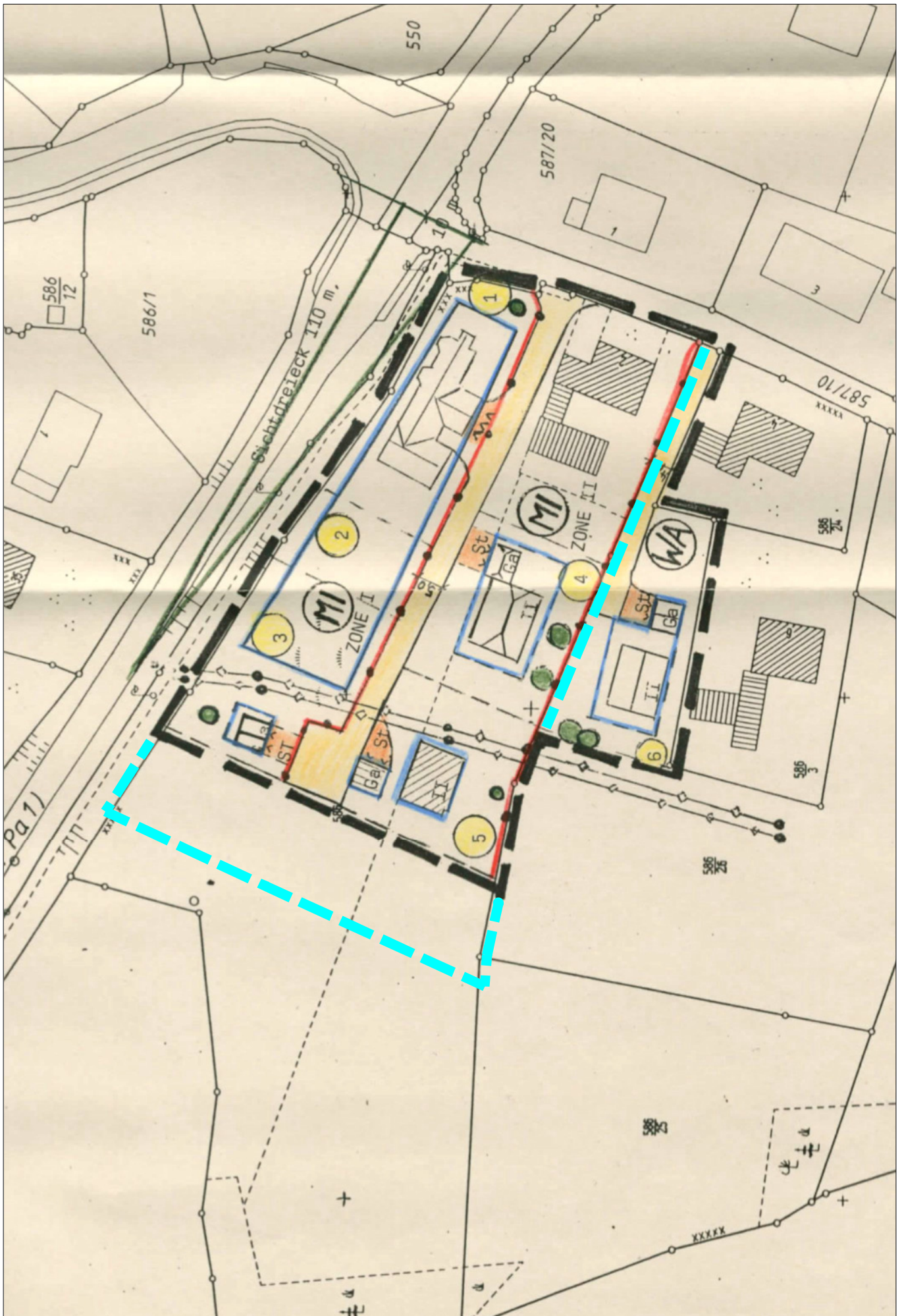
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB). Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

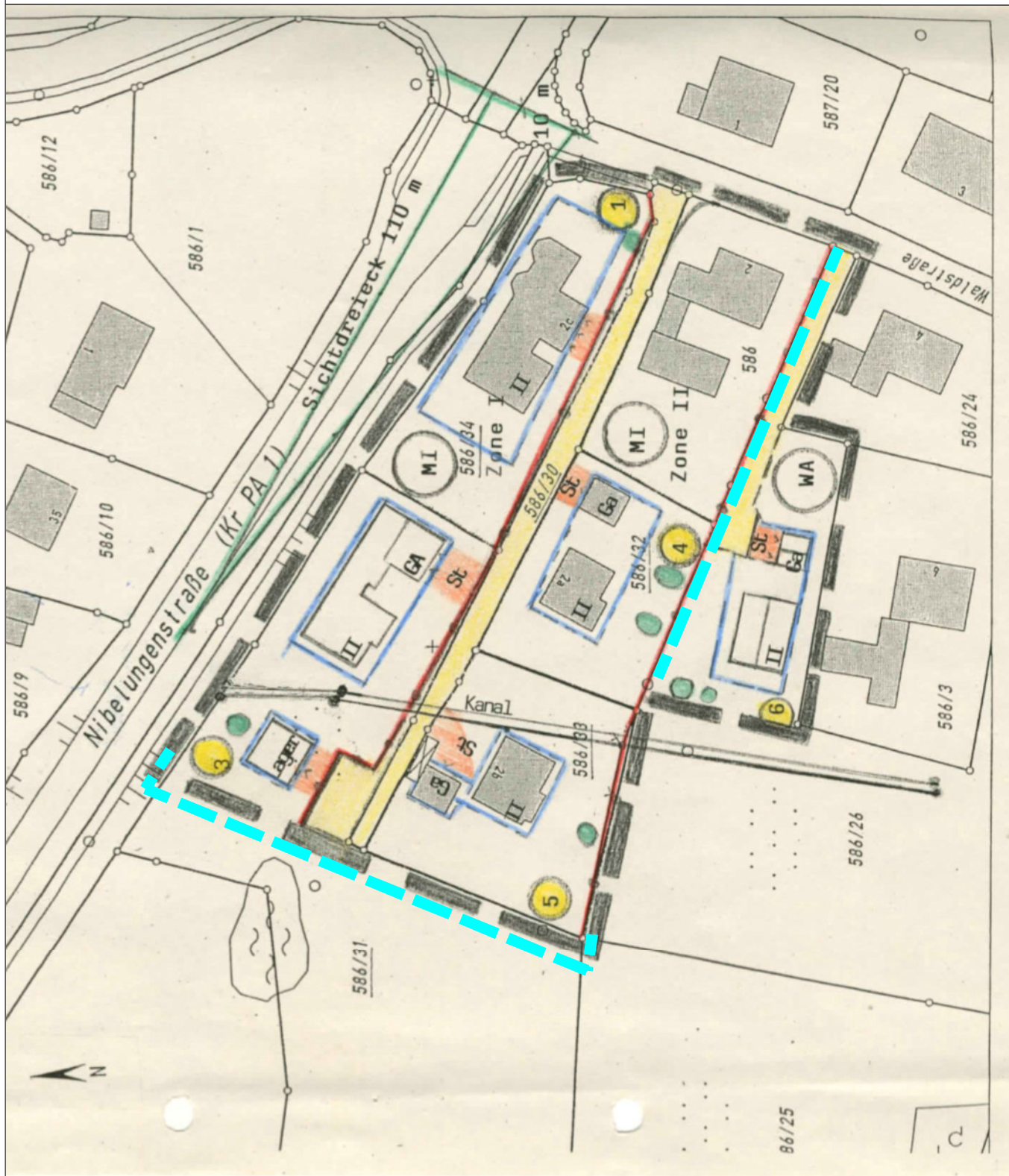
Festsetzungen und Hinweise die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen bestehen:

- zur Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge bei Grundstückszufahrten (Hinweise Punkt 11.0)
- zum Schutz des Oberbodens (Hinweise Punkt 11.0)
- zur Ableitung von Oberflächenwasser (Hinweise Punkt 12.0)
- zur Nutzung von Oberflächenwasser (Hinweise Punkt 19.0)
- zur naturnahen Gestaltung der priv. Grünflächen (textl. Festsetzungen Pkt. 10.)

6. Anhänge / Anlagen zur Begründung

Anhang 1	B-Plan MI Waldstraße Ursprung	M 1:1000
Anhang 2	B-Plan MI Waldstraße Deckblatt Nr. 1	M 1:1000
Anhang 3	Luftaufnahme	M 1:1000
Anhang 4	Flächennutzungsplan Bestand	M 1:2000
Anhang 5	Flächennutzungsplan Berichtigung	M 1:2000
Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH Bericht Nr. ACB-0725-256116/02 vom 02.07.2025	









Flächennutzungsplan M 1:2000 Berichtigung

Anhang 5