



Niederschrift

über die **öffentliche Sitzung** des Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach am **22. Juli 2021** in Tiefenbach.

Der Vorsitzende, erster Bürgermeister Christian Fürst, erklärt die anberaumte Sitzung für eröffnet und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschuss fest. Einwände gegen die vorliegende Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Die Tagesordnungspunkte Nr. 16 und Nr. 17 werden vorgezogen und im Anschluss an den Tagesordnungspunkt Nr. 6 behandelt.

Folgende Gemeinderatsmitglieder sind bei der Sitzung anwesend:

Name, Vorname

1. Bürgermeister Christian Fürst, CSU
- Anna-Lena Fürst, CSU
- Richard Roßgoderer, CSU
- Josef Sattler, CSU
- Manfred Bründl, Unsere Zukunft
- Johann Kirchberger, Bürgerliche Wähler
- Johannes Unholzer, FWG
- Christina Roßgoderer, Bündnis 90/Die Grünen
- Alfred Gimpl, SPD

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 17. Juni 2021.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Abstimmung: 9 : 0

2. Bericht über den Vollzug der gefassten Beschlüsse der öffentlichen Sitzung vom 17. Juni 2021.

Der Bau- und Umweltausschuss wird über den Vollzug der Beschlüsse des öffentlichen Teils der Sitzung vom 17. Juni 2021 informiert.

3. Erweiterung Friedhof Tiefenbach – Vorstellung des Vorentwurfs der Planung.

Der Vorsitzende erläutert einleitend kurz die Ausgangslage der Planung sowie die Vorgaben des Bau- und Umweltausschuss und gibt anschließend das Wort an die beigeladene Landschaftsarchitektin Frau Helga Sammer, die die Planung ausführlich vorstellt und Fragen des Plenums beantwortet. Sie greift das Wort des Vorsitzenden auf und geht nochmal kurz auf die nachfolgenden Vorgaben des Bau- und Umweltausschuss ein.

Sachverhaltsdarstellung / Ausgangslage / Vorgaben

- Direktverbindung zu den jeweiligen Parkplätzen
- Wegverläufe ans Gelände angepasst

Der vorgezeigte Plan ist grundsätzlich in drei Ebenen aufgeteilt. Der Teil Naturfriedhof ist im OSTEN bzw. rahmend zur gesamten Erweiterung angeordnet. Beim zentralen Übergang zwischen alten und neuen Friedhof befindet sich zusätzlich auch eine Naturbestattungsmöglichkeit. Die gesamte Planung beinhaltet die Schaffung von Bestattungen für Naturbestattungen (Urnengräber) sowie aus Einzel- und Familiengräber für Erdbestattungen. Die Vorgaben für die Anzahl der zu schaffenden Gräber können mit der Planung eingehalten werden.

Folgende Details der Planung werden erläutert und stichpunktartig in die Niederschrift mit aufgenommen:

Infrastruktur

- Wege sind mit wassergebundener Schicht geplant und sind für Bestatter und Winterdienst geeignet
- Wege sind barrierearm mit einer Steigung von maximal 6 %
- Plasterflächen sollen mit gesägtem Granit hergestellt werden
- Geländeausgleich (Abgrabung) von ca. 60 cm im östlichen oberen Teil
- Anschlüsse an bestehenden Friedhof sind berücksichtigt
- Treppenverbindungen werden als kurze Verbindungen geschaffen
- Verweilplätze als Kommunikationsplätze mit räumlicher Zuordnung zu den Wasserstellen
- Verbindungsweg zwischen bestehenden Friedhof bis hin zum Bäckerreuthweg

Bepflanzung

- Bepflanzung soll das Werden und Vergehen widerspiegeln
- es werden generell nur heimische Saaten und Gehölze verwendet
- bestehende Eiche und Wildkirschen wurden geprüft und können erhalten werden
- Nistkästen werden angebracht
- Pflege im Naturbereich durch Gemeinde und nicht durch Grabeigentümer

Bestattungsarten

- Findlingsbestattung
- Baumbestattung mit Platten im Rasen
- Pflanzbestattungen (Rosen, Blumenfelder, usw.)

Sichtschutz

- Sichtschutz aus Holz zum angrenzenden Anwesen auf der Flur-Nr. 52/7, Gemarkung Tiefenbach
 - Variante 1 = blickdichte Rhombusleiste mit schwarzer Feder
 - Variante 2 = blickdurchlässige Rhombusleiste
- Sichtschutz zum Kindergarten als Hecke

Pavillon

- Größe 7 x 5 m
- Metallkonstruktion
- Holzverkleidung mit Anteil von Glaselementen
- freier Blick nach SÜDEN
- offen nach OSTEN
- Lagermöglichkeit für Stühle
- Sitzmöglichkeiten im Innern
- Gründach mit extensiver Dachbegrünung

Als zentraler Punkt zwischen dem alten und neuen Friedhof ist ein Pavillon geplant. Im Pavillon sind Sitzmöglichkeiten vorgesehen, sowie eine kleine Umkleide mit Lagerraum. Der geplante Pavillon hätte eine Grundfläche von 7 x 5 m. Somit wäre es möglich kleine Trauerfeiern direkt auf dem Friedhof abzuhalten. Folgender Entwurf wird gezeigt:



Beschluss 1:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für den vorgeschlagenen Pavillon aussprechen kann.

Abstimmung: 7 : 2

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, dass die Entwurfsplanung weiterentwickelt werden soll. Die Planung soll in der Gemeinderatssitzung am 29. Juli 2021 vorgestellt werden.

Abstimmung: 8 : 0
(ohne GRin Fürst)

4. Umbau des Sandplatzes in Haselbach zu einem Rasenspielfeld – Vorstellung der Planung.

Der Vorsitzende informiert eingangs, dass der Umbau des bestehenden Sandplatzes in ein Rasenspielfeld vom Sportverein beantragt und geplant worden ist. Der Grund dafür liegt darin, dass der Aufbau komplett erneuert werden muss und somit hat sich der Sportverein zum Umbau in ein Rasenspielfeld entschieden. In der vergangenen Woche hat bereits eine Beratung über die Finanzierung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss stattgefunden. Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich einstimmig für die Umsetzung des Projekts ausgesprochen.

Weiter wird informiert, dass die Höhe des Fördersatzes aktuelle unklar ist. Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Landessportverband (BLSV) liegt der Fördersatz bei 20 %. Die Kreisvorsitzende des BLSV, Frau Kaupa hat bei einer telefonischen Rückfrage mitgeteilt, dass es aktuelle noch keine Änderung zur Sonderförderung von 45 % gibt. Der Antrag soll auf jeden Fall zeitnah eingereicht werden.

Im Anschluss erteilt der Vorsitzende das Wort an den beige-ladenen Planer Herr Karl Greiner, welcher die Planung ausführlich vorstellt und Fragen des Plenums beantwortet.



Vom Planer Details werden genannt:

- Altbestand und Aufbau nicht verwendbar, keine Drainage vorhanden, Unterbau nicht geeignet
- Rasenfläche von 60 x 91 m

- Spielfeld von 58 x 87 m
- Aufbau als Dachprofil mit Gefälle nach außen
- Einbau Drainage und Erneuerung Bodenaufbau
- Errichtung einer Bewässerungsanlage
- Abbruch der alten Holztribüne und Errichtung von Garagen mit Überdachung als Verbindung
- Teilabbruch der bestehenden Zaunanlage, Material und Pfosten teilweise noch wiederverwendbar
- Errichtung Stabgitterzaun auf allen Seiten
- Errichtung einer L-Stein-Mauer parallel zur Staatsstraße
- zwischen L-Stein-Mauer und Spielfeld entsteht ein Weg von 1,50m
- oberhalb der L-Stein-Mauer wird ein Querholm für die Zuschauer angebracht
- Zufahrtstor im SÜDOSTEN über mit ca. 3,50 m
- Ableitung Oberflächenwasser in den Vorfluter → kein Wasserrecht erforderlich, da Bestandsschutz
- Gesamtkosten für das Projekt liegen bei 585.426,00 €/brutto

Beschluss:

Die vorgestellte Planung wird vom Bau- und Umweltausschuss gebilligt und soll weiterverfolgt werden.

Abstimmung: 9 : 0

5. Bauantrag von Paulik Armin auf Umbau und Renovierung eines Wohnhauses, Einbau einer Wohnung im ehemaligen Stallbereich, Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit den Flur-Nrn. 2051 u. 2051/2, Gemarkung Haselbach, Kirchberger Straße 19.

Vorhabensbeschreibung

- Der Antragsteller will das bestehende Anwesen (ehemalige Hofstelle) sinnvoll nutzen um die Bau-substanz zu erhalten und einen Verfall des alten Hofes zu verhindern.
- Das bestehende Wohnhaus soll umgebaut und auf zwei Wohneinheiten erweitert werden.
- Im ehemaligen Stallbereich soll eine weitere Wohnung eingebaut werden. Bis auf den Einbau eines Zwerchgiebels und Balkonanbauten bleibt die Kubatur des Gebäudes unverändert.

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. Nr. 5 BauGB

Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Sonstige öffentliche Belange sowie auch nachbarliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Stellplätze, somit insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Diese können gemäß Plandarstellung auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Erschließung

- bestehende Zufahrt zum Baugrundstück (von der St2323, teilweise über Nachbargrundstück Flur-Nr. 2051/1 – notarielles Geh- und Fahrrecht liegt vor!), sowie weitere bestehende Gartenzufahrt von der St2323
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück versickert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

6. Bauantrag von Kerscher Hubertus auf Umbau zu Wohnung (EG Nord-West / Best. Wohn- und Geschäftshaus) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 25, Gemarkung Haselbach, Hofmarkstraße 10.

Vorhabensbeschreibung

- Nutzungsänderung des bisherigen Ladens zu einer kleinen Wohnung mit Terrasse

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Mischgebiet
Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind für die neu entstehende Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich. Für den Bestand wird 1 Stellplatz je Wohnung als ausreichend angesehen (in Anlehnung an die Richtzahlen vom 12.02.1978), da diese bereits vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung genehmigt waren. Die Stellplätze für die gesamten Nutzungen im Gebäude können gemäß Stellplatzplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 87 – „Schulstraße“)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

7. Bauantrag von Peschl Josef auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 36, Gemarkung Haselbach, Am Bach 2.

Vorhabensbeschreibung

- Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie eines Nebengebäudes

- Neubau Einfamilienhaus (EG + OG), Grundriss ca. 12 m x 9 m mit Satteldach (Dachneigung 16°), EG Massivbauweise, OG Holzbauweise

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze erforderlich, die auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können (mit separatem Bauantrag wird ein Garagengebäude mit 4 Stellplätzen beantragt; alternativ könnten die Stellplätze auch im Freien auf dem Baugrundstück erstellt werden).

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 8 – „Am Bach“)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

8. Bauantrag von Peschl Josef auf Neubau von vier Garagen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 36, Gemarkung Haselbach, Am Bach 2.

Vorhabensbeschreibung

- Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie eines Nebengebäudes
- Neubau eines Garagengebäudes mit vier Stellplätzen, Grundriss 13,24 m x 6,49 m, Satteldach mit 16° Dachneigung

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, unbeplanter Ortsbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet

Das Gebäude dient als Nebenanlage zum Wohnhaus Am Bach 2. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 8 – „Am Bach“)
- bestehender Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentlichen Mischwasserkanal

Beschluss:

Aufgrund des geringen Abstands zu öffentlichen Straße ist durch den Bauherrn zu gewährleisten, dass die angrenzende Schulstraße nicht beschädigt oder beispielsweise durch Abgrabungen hinsichtlich der Standsicherheit durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Abstimmung: 9 : 0

9. Bauantrag der ITP Wohnpark Tiefenbach GmbH & Co. KG auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Tekturplanung) auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 372/14, Gemarkung Tiefenbach, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 25.

Vorhabensbeschreibung

- Mehrfamilienhaus im KfW40Plus-Standard (Erdgeschoss mit 7 Wohneinheiten, 1.OG mit 7 Wohneinheiten, 2. OG mit 4 Wohneinheiten, Wandhöhe bis ca. 10,80 m, Tiefgarage), Dachform: Flachdach

- Änderungen zur letzten Planung:

- o Tiefgarage: Verkleinerung Grundriss an Südseite; Erweiterung Grundriss an Nordostseite (Richtung Degenhart) für zusätzl. Treppenhaus/Technikräume; Zuluftschächte neu
- o Erd-/Obergeschosse: Änderung Treppenhäuser, Änderung Nutzung: Büro zu Wohnung
- o Entsprechend dem schallschutztechnischen Gutachten ist auf dem Nachbargrundstück (Flur-Nrn. 372/35 u. 390, Gemarkung Tiefenbach) die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,40 m auf der bestehenden Leergutlagerfläche des Getränkemarkts geplant.

Bebauungsplan/Satzung

WA/MI „Auling-Erweiterung“ (Deckblatt Nr. 10)

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 30 Abs. 1 BauGB u. § 31 Abs. 2 BauGB

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich folgender Punkte:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen
- Dachform
- Wandhöhe
- Aufschüttungen
- Anzahl der Vollgeschosse

Die Baugrenzen werden durch den Baukörper des Hauptgebäudes in Richtung Nordwesten überschritten. Außerdem werden die Baugrenzen durch Nebenanlagen (insbesondere im Bereich Fahrradabstellraum/Tiefgaragenzufahrt, Müllhäuschen, Zugangsbereiche, Treppenhäuser, ...) geringfügig überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit Deckblatt Nr. 13 in Richtung Osten erweitert. Auf dieser Erweiterungsfläche (die im Osten direkt an das o. g. Baugrundstück angrenzt) ist ebenfalls ein Flachdach allgemein zulässig und wurde von diesem Betrieb auch realisiert, so dass sich die geplante Dachform auch in die nähere Umgebung einfügt.

Die zulässige Wandhöhe von max. 7,60 m wird überschritten (höchste Stelle an Nordwestecke des Gebäudes).

Durch die geplanten Geländeänderungen soll das Baugrundstück an das bestehende Gelände auf den westlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken angepasst werden.

Das Dachgeschoss wird zwar als Vollgeschoss betrachtet, ist aber in Bezug auf die darunterliegenden Geschosse zurückversetzt.

Für das Objekt in einer früheren Planungsvariante wurden vom Landratsamt bereits entsprechende Befreiungen ausgesprochen. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Beeinträchtigungen öffentlicher sowie nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

Die Nachbarunterschriften lagen bis zur Sitzung noch nicht vollständig vor, können aber nach Angaben des bevollmächtigten Entwurfsverfassers noch eingeholt werden.

Örtl. Bauvorschriften

- Stellplätze: für die geplanten 18 Wohneinheiten sind gemäß Stellplatzsatzung 36 Stellplätze erforderlich. Gemäß Eingabeplanung werden auf dem Baugrundstück 40 Stellplätze erstellt (29 in Tiefgarage, 11 im Freien).

Erschließung

- Lage an öffentlicher Verkehrsfläche (Dietrich-Bonhoeffer-Straße)
- Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Anlage (Stadtwerke Passau)
- Abwasserentsorgung durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem)

Beschluss:

Die Gestaltung der Lärmschutzwand muss vor der Errichtung im Detail mit der Gemeinde Tiefenbach abgestimmt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Bauantrag sowie für die erforderlichen Befreiungen (Baugrenzen, Dachform, Wandhöhe, Aufschüttungen, Anzahl der Vollgeschosse) das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmung: 7 : 2

10. Antrag auf Bauvorbescheid von Sattler Verena auf Abriss des alten Wohngebäudes und Neubau eines Wohngebäudes an gleicher Stelle mit gleicher First- und Traufhöhe in gleicher Richtung wie Altbestand auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2210, Gemarkung Kirchberg, Vollerding 2.

Vorhabensbeschreibung

- Das Grundstück wurde der Antragstellerin zum 01.07.2021 überschrieben. Im bestehenden Wohnhaus Vollerding 2 besteht im EG ein lebenslanges Wohnrecht für die Großmutter und im 1. OG ein lebenslanges Wohnrecht für die Mutter.
- Für den Bedarf der eigenen Familie soll deshalb das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus der Hofstelle abgebrochen und an gleicher Stelle mit gleicher Kubatur neu errichtet werden.
- Der Neubau soll bezüglich der Gestaltung nah an das bestehende Wohnhaus angelehnt und in landschafts- und ortstypischer Bauweise (unter Beachtung der aktuellen Vorgaben hinsichtlich Brandschutz, etc.) errichtet werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

- Fläche für die Landwirtschaft

Bebauungsplan/Satzung

- nicht vorhanden, Außenbereich

Planungsrechtliche Zulässigkeit

nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 i. V. m. Satz 2 BauGB

Die Hofstelle besteht ca. seit Mitte des 19. Jahrhunderts und befindet sich in zentraler Lage im Ort Vollerding. Durch das geplante Bauvorhaben kann die bestehende Dreiseithof-Situation erhalten werden. Damit wird das ortstypische Orts- und Landschaftsbild erhalten und dem zunehmenden Verfall ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude entgegengewirkt. Die Bausubstanz ist zwar optisch erhaltenswert, kann aber wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll saniert werden.

Dem Bauvorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Sonstige öffentliche Belange sowie auch nachbarliche Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Erschließung

- bestehende öffentliche Zufahrt zum Baugrundstück (GVStr. Nr. 270)
- Anschluss an öffentliche Wasserversorgung (SWP)
- Schmutzwasserentsorgung über öffentlichen Schmutzwasserkanal
- Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Baugrundstück breitflächig versickert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für den Antrag auf Bauvorbescheid das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

**Abstimmung: 7 : 0
(ohne GR Sattler(pers. beteiligt) u. GR Gimpl)**

11. Antrag von Steuer Markus auf Erteilung einer Isolierten Befreiung für das Aufstellen eines Pools auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 106/69, Gemarkung Haselbach, Lindenbergweg 17c.

Vorhabensbeschreibung:

- Aufstellen eines Pools (ca. 4 m Durchmesser)
- Das Bauvorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a BayBO verfahrensfrei
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor

Bebauungsplan/Satzung:

- WA „Bergäcker-Erweiterung“

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

- Das Bauvorhaben widerspricht den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Bergäcker-Erweiterung“ hinsichtlich der Lage außerhalb der Baugrenzen. Es handelt sich um eine niedrige Nebenanlage, die sich hinsichtlich Grundfläche und Höhe der umliegenden Bebauung deutlich unterordnet. Die Erteilung der beantragten Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere wird auch allseits ein Grenzabstand von mind. 3,00 m eingehalten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die beantragte Isolierte Befreiung (Lage außerhalb der Baugrenzen) das Einvernehmen.

Abstimmung: 9 : 0

12. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1030/12, Gemarkung Tiefenbach, Zellinger Straße 11 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Das Bauvorhaben wurde 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 mit, dass für dieses Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sei.

Mit E-Mail vom 25.06.2021 beantragen Frau Angela und Herr Anton Fraunholz die 37. Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ für das Grundstück Zellinger Straße 11 mit folgendem Inhalt:

Neu:

- Errichtung eines Laternendachs (First-Dachgaube) auf dem bestehenden Wohnhaus.
- Erweiterung der Dachgauben auf 2,50 m² Vorderfläche.

Bisher zulässig:

- Satteldach mit einer Neigung von 25° -33°
- Dachgauben mit höchstens 1m² Vorderfläche

Der Antrag wird dem Plenum vorgelesen und Entwurfspläne werden gezeigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Gottingerberg“ mit Deckblatt Nr. 37 mit den genannten Eckdaten. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens haben die Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

13. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 357/5, Gemarkung Tiefenbach, Aulinger Straße 22 – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses.

Mit E-Mail vom 24.06.2021 beantragt die Fa. Assberger Bau GmbH für die Bauherren Stefanie und Konstantin Tulubinski die 35. Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ für das Grundstück Aulinger Straße 22 mit folgendem Inhalt:

Neu:

- 2.32 d) EG, UG und OG
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 18°-25°
- Dachgauben: unzulässig
- Wandhöhe: talseits max. 9,50m ab Urgelände

- Änderung der Baugrenzen

Erweiterung der Baugrenzen zur Errichtung einer Doppelgarage, sowie eines Carports, gemäß gezeigtem Grundriss. Von der Garage und vom Carport sind Bereiche außerhalb der bisherigen Baugrenzen.

- Firstrichtung

Änderung um 90°

- Zusätzliche Nr. 1.65 Garagengebäude

- zulässig mit Untergeschoss
- Wandhöhe: talseits max. 6,50m

Bisher zulässig:

- 2.32 c) EG und UG am Hang (Mit Änderung durch Deckblatt Nr. 15)
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28-33°
- Kniestock, zulässig bis maximal 1,00 m OK Pfette. Bei Landhaustypen mit außen holzverkleidetem
- Dachgeschoss sind auch Kniestöcke bis 1,50m zulässig.
- Dachgauben: unzulässig
- Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden max. 6,50m
- Sockelhöhe: nicht über 0,30m

- Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32

Der Antrag wird dem Plenum vorgelesen und eine Entwurfsskizze wird gezeigt

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WA „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 35 mit den genannten Eckdaten. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens haben die Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 9 : 0

14. Bauleitplanung – Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut – Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 für die noch zu vermessenden Parzellen 27, 28 und 39 auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 651, 651/1 und 651/7, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Beratung zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Antrag des Herrn Peter Kemper im Auftrag der Fa. Schneider + Otto GbR wird dem Plenum vorgelesen.

Beantragte Änderungen:

0.2 der textlichen Festsetzungen

bisher: „Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.“

beantragt:

Wandhöhen: Zulässige Wandhöhe Bergseits: Bei III: max. 8,50 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: Bei III: max. 9,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der nach Fertigstellung der Anliegerstraße (=Planstraße A) aufgefüllten und in den beiliegenden Schnitten dargestellten neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Unklar ist, ob letztendlich die Wandhöhe

*Lu, 09.08.2021
red. Streichung*

Die Gelände-Höhenpunkte der Gebäudeecken sind in den Planunterlagen eingetragen und sind maßgeblich für die Wandhöhen und die Abstandsflächen nach BayBO.

Überschreitung von Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist wie folgt zulässig:

a) für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Südosten um max. 3,00 m.

b) für die Errichtung von Aufzügen im Nordwesten um max. 2,00 m

Begründung:

Durch die stark ausgebildete Senke in diesem Bereich und die weit über dem Urgelände geplante Planstraße A ist diese Anpassung notwendig.

Das Deckblatt wird in den Grundzügen vorgestellt.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die vorgestellte Bauleitplanung und fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplan WA „Bäckerreut-Süd“ mit Deckblatt Nr. 1. Sämtliche Kosten, die sich aus dem Bauleitplanverfahren ergeben, hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: 8 : 1

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans WA „Bäckerreut-Süd“ mit Deckblatt Nr. 1 für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Bei der Beteiligung der Behörden sollen insbesondere die sichtbaren Wandhöhen der vier Geschosse städtebaulich beurteilt werden.

Abstimmung: 8 : 1

15. Bauleitplanung: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans WA „Kirchberg - Wiederleiten“ mit Deckblatt Nr. 3 für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg, Wiederleiten 4 – Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Herr Stefan Seidl beabsichtigt das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg, Wiederleiten 4 umzubauen, sodass eine weitere Wohneinheit entsteht. Der hierzu erstellte Bauantrag wurde vom Landratsamt Passau mit der Begründung abgelehnt, dass für das Bauvorhaben eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 27.04.2021 beantragt der Bauwillige die Änderung des Bebauungsplans WA Kirchberg Wiederleiten.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 20.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans WA Kirchberg-Wiederleiten mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Eckdaten der beantragten Änderung:

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3, Grundstück mit der Flur-Nr. 1558/3, Gemarkung Kirchberg, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 15.05.1991.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

zu 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II
EG + OG zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss

zu 10. Gestaltung der Baulichen Anlagen

zu 10.1.2 Gebäudetyp
zu b) ebenfalls zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss
Dachneigung bei EG+OG: 20°
Kniestock bei EG+OG nicht zulässig
Wandhöhe bei EG+OG max. 6.60 m
Dachgaupen bei EG+OG nicht zulässig

zu 10.7 Stellplätze

Für neu entstehende Wohneinheiten sind gemäß geltender Stellplatzsatzung je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich; für die Bestandswohnung (Errichtung vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung) ist ein Stellplatz erforderlich.

Beschluss 1:

Der Vorsitzende lässt darüber abstimmen, wer sich für den Planungsvorschlag ausspricht, ausschließlich Satteldächer (sowie für eingeschossige Anbauten auch Pultdächer) als Dachform zuzulassen.

Abstimmung: 5 : 4

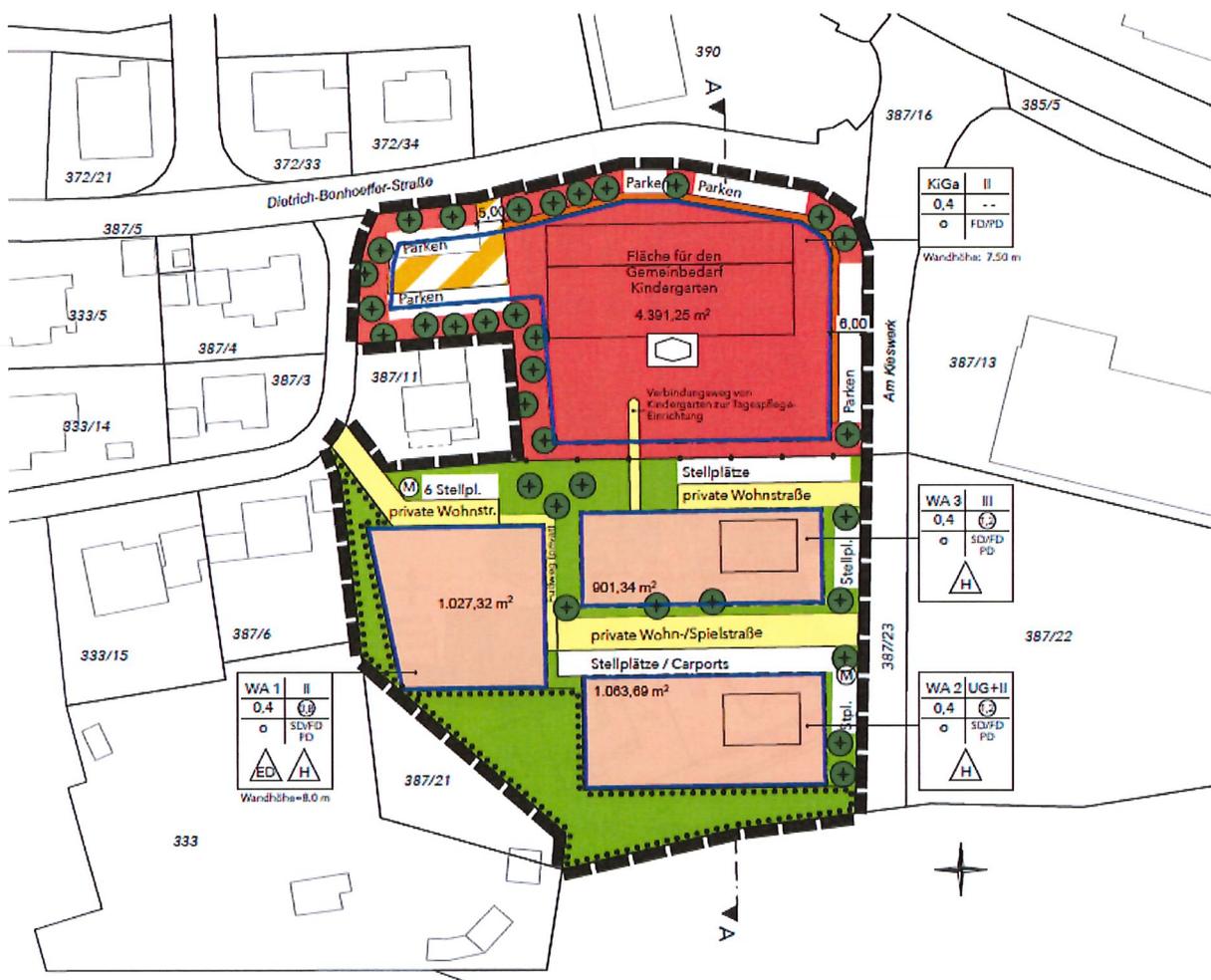
Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Bebauungsplans „WA Ebersberger Straße - Erweiterung“ mit den o.g. angepassten Baugrenzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

17. Bauleitplanung – Aufstellen des Bebauungsplans „Generationenwohnen“ auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 387/7, 387/8 und 387/12, jeweils Gemarkung Tiefenbach – Billigung des Entwurfs für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Vorsitzende erläutert einleitend kurz die Planung und gibt anschließend das Wort an den beigeladenen Planer des Baugebietes Herrn Architekten Markus Büttner von Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbH, welcher die Planung ausführlich vorstellt und Fragen des Plenums beantwortet.



Entlang der Straße „Am Kieswerk“ soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern evtl. noch ein Gehweg geplant werden und als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Bauparzelle des Kindergartens soll auch Satteldach zulässig sein.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den gezeigten Entwurf des Bebauungsplans WA „Generationenwohnen“ mit Erweiterung Satteldach zulässig für die Parzelle des Kindergartens für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Abstimmung: 9 : 0

Tiefenbach, den 22.07.2021

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Im Original gez.

Im Original gez.

Christian Fürst,
1. Bürgermeister

Christian Sommer,
Leiter Bauverwaltung

