



# Gemeinde Tiefenbach

## 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Schönauer Straße“

---

Planverfasser:



---

Gemeinde Tiefenbach

**Ludwig Prögler**  
1. Bürgermeister

Hauptstraße 33  
93464 Tiefenbach  
Tel.: 09673/92 21-0  
E-mail. [poststelle@tiefenbach-opf.de](mailto:poststelle@tiefenbach-opf.de)

Planungsstand: 12.04.2022  
19.07.2022

## **Begründung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Schönauer Straße“:**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Tiefenbach die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schönauer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB abzuarbeiten. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schönauer Straße“ soll mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft die Flurnummern 310, 310/2 bis 310/17 und 310/19 bis 310/26 und eine Teilfläche der Flurnummer 295 der Gemarkung Tiefenbach.

Die Flurnummern 295 (Teilfläche), 310/3, 310/5, 310/13, 310/14 und 310/15 sind noch unbebaut, für die Flurnummer 295 (Teilfläche) liegt ein eingabereifer Bauplan vor.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Tiefenbach und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Im Planungsgebiet soll durch die Bebauungsplanänderung die Baugrenzen vergrößert und die Wandhöhen erhöht werden. Dies stellt eine moderate Nachverdichtung dar und dient der besseren Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt, bzw. nachteilig verändert.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:  
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 24 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 13:            GRZ = 0,30  
                                  GFZ = 0,60

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 5° – 40° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 24:      8,30 m talseits und 7,30 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig. Kellergaragen sind jedoch unzulässig.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhe: Parzellen 1 – 24: 4,75 m talseits und 3,75 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Das Regenwasser soll so weit wie möglich auf dem Grundstück der Versickerung in den Untergrund zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 0,6 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 0,6 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

## 13. Bepflanzung und Eingrünung

### 13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 400 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Walnuss (*Juglans regia*),  
Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
Alpen-Rose (*Rosa pendulina*),  
Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
Sal-Weide (*Salix caprea*),  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),

### 13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Flächige „Steinwüsten“ ohne Bepflanzung als monotone Gartengestaltung sind unzulässig.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von der angrenzenden Schönauer Straße gepflanzt werden. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen.

### 13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen. In der öffentlichen Grünfläche im Westen sind Streuobstbäume bzw. Sträucher verschiedener Kulturformen (Artenauswahl siehe 13.1) zu pflanzen.

## 14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Tiefenbach und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutzwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Tiefenbach wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.  
Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.