

**Deckblatt Nr. 55  
zum Bebauungsplan  
LOHSIEDLUNG  
Gemeinde Tiefenbach**

Tiefenbach, den 04. März 2002

*[Signature]*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister



Beschlossen gem. § 10 BauGB  
und Art. 91 Abs. 3 BayBO in  
der Sitzung am 02. April 2002

Tiefenbach, den 11. April 2002

*[Signature]*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister



Die Änderung wurde ortsüblich  
bekannt gemacht durch Anschlag  
an den gdl. Anschlagtafeln in  
Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach  
und Irring sowie Abdruck im  
Gemeindenachrichtenblatt  
am 11. April 2002

*[Signature]*  
(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister



Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 3 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig sind;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder den Bebauungsplan nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.



Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.






Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind (§ 214 BauGB).

Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel in der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

#### Zeichenerklärungen:

-  = abubrechendes Nebengebäude
-  = Baugrenze
-  = alte Baugrenze
-  = geplanter Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß
-  = neue Garage



**Ergänzende textliche Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 55**  
**zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“:**

- Der geplante Wohnhausanbau kann in der Bauweise UG + EG+DG ausgeführt werden; Kniestockshöhe max. 1,50 m. Der Anbau ist in punkto Höhe und Dachneigung dem bestehenden Gebäude anzupassen.
- Spätestens mit Beginn des Neubaus der Garage ist das bestehende alte Nebengebäude abzurechen.

**Begründung und Erläuterung:**

Der Bebauungsplan „Lohsiedlung“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Das Grundstück Fl.Nr. 281, Gemarkung Haselbach liegt innerhalb des seit dem Jahr 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Herr Alexander Rimböck beabsichtigt nun einen Anbau an das bestehende Wohnhaus „Hofmarkstraße 19 a“ in Richtung Norden in der Größe 9,01 x 8,51 m (im UG Garage, Geräte- und Abstellraum, im EG Wohnräume und im DG Studio, Spreicher, Dusche und Gang). Dieser Anbau wird in punkto Höhe und Dachneigung dem bestehenden Wohnhaus angepaßt.

Desweiteren ist der Bau einer freistehenden Garage anstelle eines alten Nebengebäudes geplant.

Der Wohnhausanbau überschreitet nach Nordosten hin die ursprünglich vorgegebenen Baugrenzen, die geplante Garage liegt außerhalb der Baugrenzen.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat den zwei Bauvorhaben grundsätzlich zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren mit diesem Deckblatt beschlossen.

So wurden die Baugrenzen für den Wohnhausanbau und die Garage neu gefaßt. Dafür wurde die Baugrenzen um das bestehende Wohnhaus im Norden und Westen deutlich zurückgenommen.

Mit dem Bau der neuen Garage wird ein altes Nebengebäude (etwa in derselben Größe wie die neue Garage) ersatzlos abgerissen. Dies ist auch deshalb erforderlich, damit die private Zufahrtsstraße im Bereich der neuen Garage geringfügig verlegt werden kann.

Insgesamt gesehen ist die nun beabsichtigte Bebauung auf dem Grundstück kleiner als die ursprüngliche Baugrenze hergab.



Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde, die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an die gemeindliche Anlage.

## **Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

### **0 Planungsvoraussetzungen**

Es handelt sich hier lediglich um die Verschiebung der Baugrenzen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die jetzt geplante Bebauung ist im Verhältnis zu den ursprünglichen Baugrenzen kleiner.

#### **1. Vorhabenstyp**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Grundstück Fl.Nr. 281 ist mit einer Fläche von 2.540 qm sehr groß.

Die GRZ ist nicht größer als 0,30, die neuüberbaute/versiegelte Fläche beträgt weniger als 40 % des Plangebiets.

#### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Baufläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen. Das gesamte Baugebiet ist gut durchgrünt.

#### **3. Schutzgut Boden**

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt erhalten. Die jetzige Bebauung ist insgesamt kleiner als es die ursprüngliche Baugrenze zuließ.

#### **4. Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren bleiben unberührt.

Hangschichtwasser fällt nicht an. Überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Grundstück nicht.

#### **5. Schutzgut Luft/Klima**

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete bleiben unberührt.

#### **6. Schutzgut Landschaftsbild**

Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Parzelle beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Das Grundstück gliedert sich gut in die Landschaft ein.

**Da sämtliche Punkte des Fragenkatalogs positiv bewertet werden konnte, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.**