

Deckblatt Nr. 56 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Gemeindetafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring am 15. Juni 2004.

Das Deckblatt Nr. 56 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ wurde mit Begründung und Erläuterung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB vom **7. Nov. 2004** bis **8. Dez. 2004** im Rathaus Tiefenbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **29. Okt. 2004** ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln.

Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuß) hat mit Beschuß vom **08. Dez. 2004** das Deckblatt gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen. Der Beschuß wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am **13. Dez. 2004**. Das Deckblatt ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Tiefenbach, den **13. Dez. 2004**

Gemeinde Tiefenbach



(Handwritten signature)
(Schwarzmaier)
1.- Bürgermeister

Gemeinde
94118 Tiefenbach b. Passau

15. Juni 2004 *(Handwritten signature)*

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).

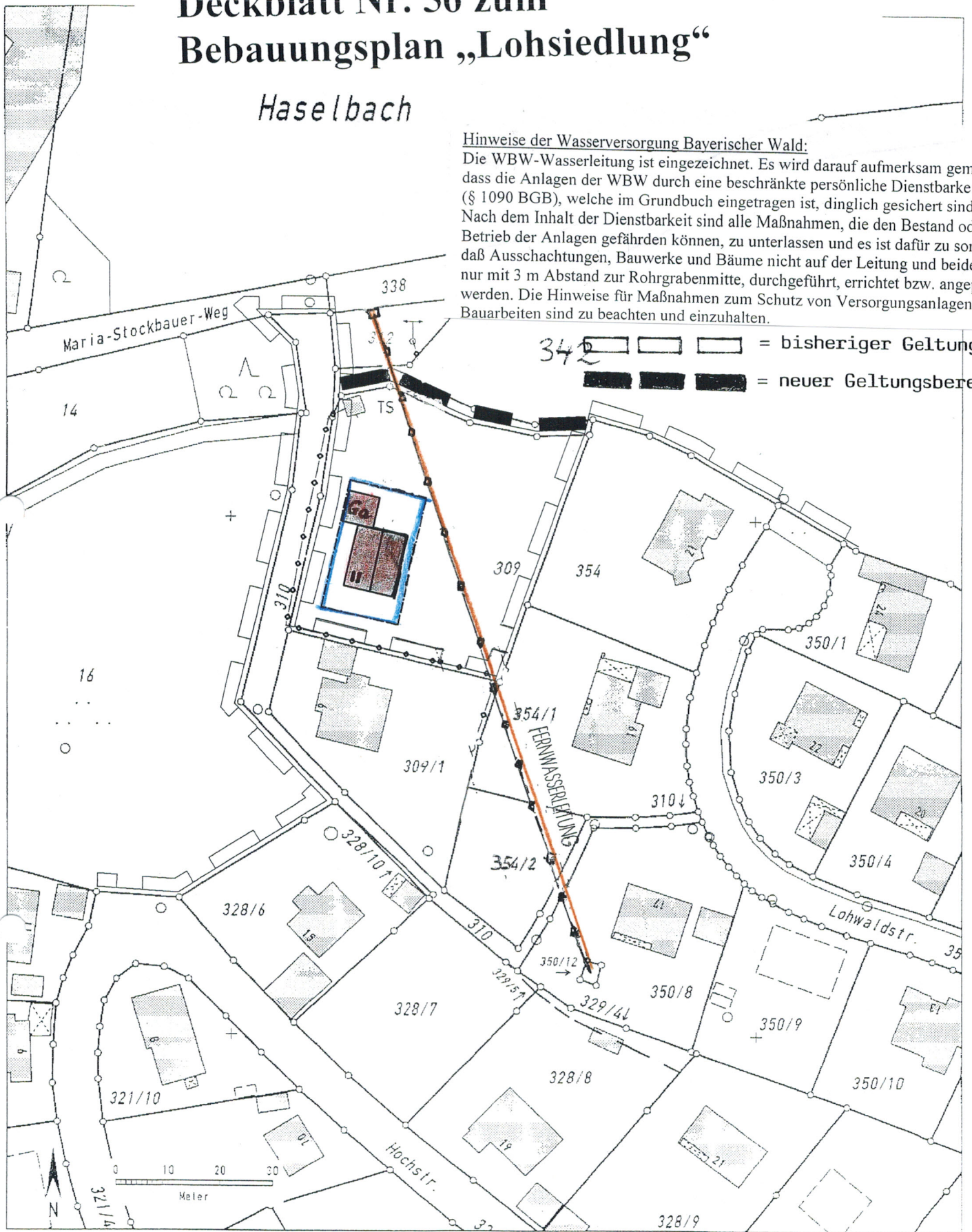
Deckblatt Nr. 56 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“

Haselbach

Hinweise der Wasserversorgung Bayerischer Wald:

Die WBW-Wasserleitung ist eingezeichnet. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Anlagen der WBW durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert sind. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können, zu unterlassen und es ist dafür zu sorgen, daß Ausschachtungen, Bauwerke und Bäume nicht auf der Leitung und beiderseits nur mit 3 m Abstand zur Rohrgrabenmitte, durchgeführt, errichtet bzw. angepflanzt werden. Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten sind zu beachten und einzuhalten.

342  = bisheriger Geltungsbereich
 = neuer Geltungsbereich

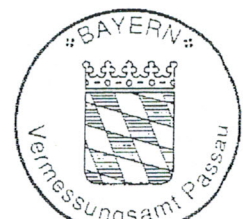


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Haselbach, Flst. 309

Vermessungsamt Passau, 04.09.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.





Übersichtslageplan M. 1:5000

Begründung und Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplanes „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 56

1. Allgemeines

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche Art und Nutzung. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen. Die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 10 des Baugesetzbuches geregelt. Die Änderung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan Haselbach „Lohsiedlung“ ist fertig erstellt und rechtskräftig. Die Eheleute Georg und Katharina Höller sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 309, Gemarkung Haselbach. Sie beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten. Der Gemeinderat Tiefenbach hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan mit diesem Deckblatt um eine Parzelle zu erweitern.

3. Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über den Maria-Stockbauer-Weg und den Weg Flur-Nr. 310, Gemarkung Haselbach. Den Grundstücksstreifen für die bereits durchgeführte Verbreiterung des Weges Fl.Nr. 310 haben die Eheleute Höller kostenlos an die Gemeinde Tiefenbach abgetreten.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Passsau

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluß an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks.

Durch das Grundstück verlief bisher eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der e.on.

Diese wurde unter Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer abgebaut. Die Stromleitung wurde unterirdisch um das Grundstück verlegt.

Des weiteren verläuft durch das Grundstück eine Wasserhauptleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald, Deggendorf. Diese Wasserleitung liegt außerhalb der Baugrenzen und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

4. Belange des Naturschutzes

Gemäß Anlage zu diesem Deckblatt besteht bezüglich der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Tiefenbach, 11.12.2003/15.6.2004

Gemeinde
94118 Tiefenbach b. Passau



**Anlage zum Deckblatt Nr. 56 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde der vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenhang mit dem Bayerischen Gemeindetag entwickelte Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren behandelt bzw. es sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben.

0. Planungsvoraussetzungen

Es handelt sich hier um die Erweiterung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohsiedlung“. Der Geltungsbereich soll um ein Grundstück erweitert werden.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das betroffene Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 2.163 m². Die Größe der Fläche innerhalb der festgelegten Baugrenze beträgt ca. 375 m².

Berechnung der GRZ:

$375 \text{ m}^2 : 2.163 \text{ m}^2 = 0,17$, somit kleiner 0,3.

Die berechnete GRZ ist kleiner als 0,3 nach § 4 der BauNVO, die überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Die Größe der Baugrenze für das Baugrundstück hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen.

2.2 Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nur sehr gering verändert.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichende Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren bleiben unberührt. Überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Grundstück nicht.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet. Die Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft/Klima

Frischlufschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete bleiben unberührt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Die Bebauung grenzt an die bestehende Bebauung an.

6.2 Die Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

6.3 Aufgrund der bestehenden Bepflanzung bindet sich die Bebauung in die Landschaft gut ein.

Da sämtliche Punkte dieses Fragenkataloges positiv bewertet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

11.12.2003

Gemeinde
94118 Tiefenbach b. Passau

