

# Deckblatt Nr. 57 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in einer Sitzung am 16.12.2003.....die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß 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. 57 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“ wurde mit Begründung und Erläuterung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.11.2004 bis 06.12.2004 im Rathaus Tiefenbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27. Okt. 2004...ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln.

Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuß) hat mit Beschluß vom 08. Dez. 2004..... das Deckblatt gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen. Der Beschluß 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

(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister

Aufgestellt:  
15. Juni 2004

Gemeinde  
94113 Tiefenbach b. Passau

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,

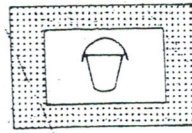
wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen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

# Neufassung mit Deckblatt Nr. 57

## Weitere Festsetzung:

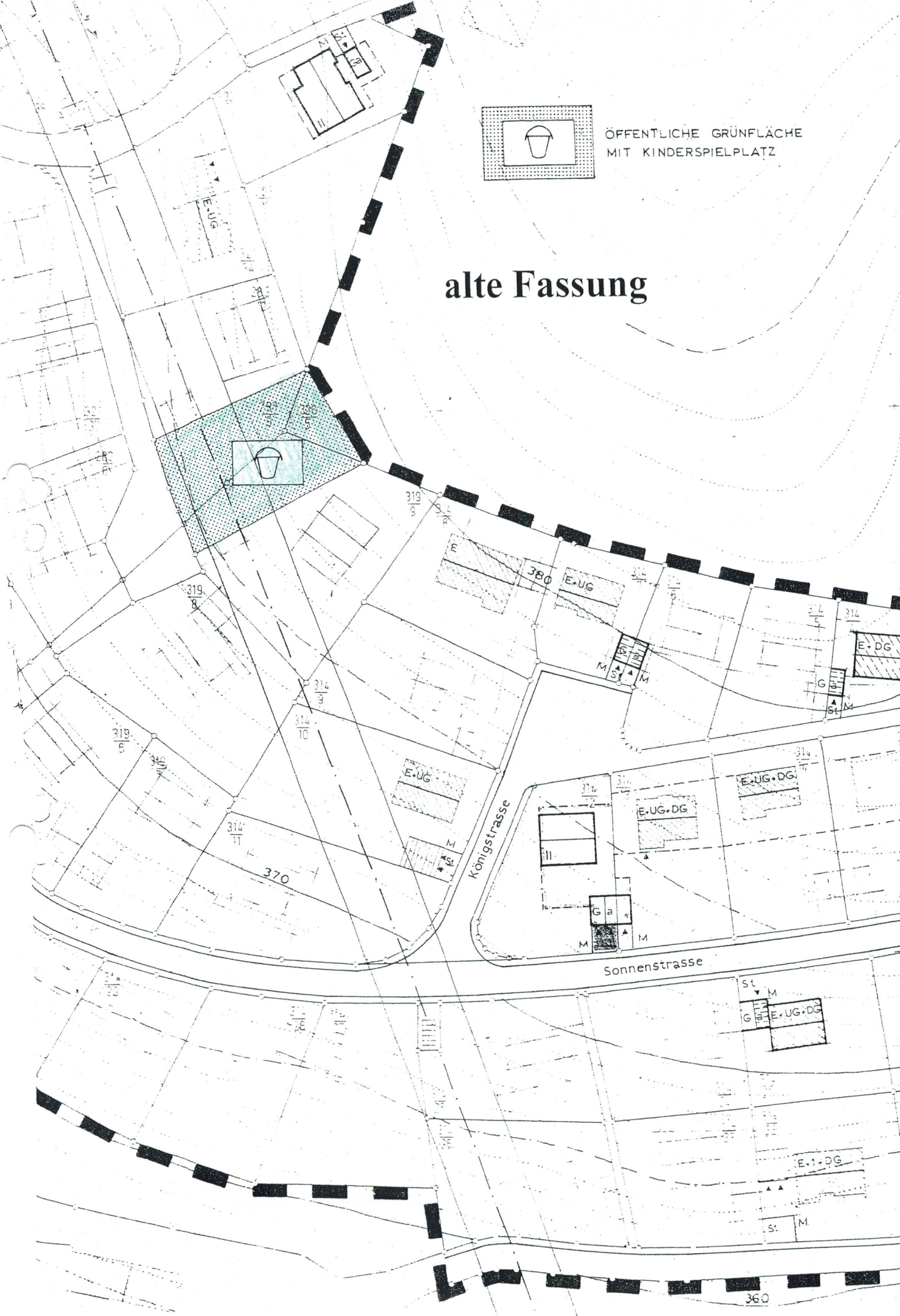
Für das betroffene Grundstück (Fl.Nr. 283/9 u.320/5)  
wird eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt.





ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
MIT KINDERSPIELPLATZ

# alte Fassung



**Begründung und Erläuterung  
zum Deckblatt Nr. 57 zum Bebauungsplan „Lohsiedlung“,  
Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau**

Der Bebauungsplan Haselbach „Lohsiedlung“ ist seit dem Jahr 1976 rechtsverbindlich. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/9 (Eigentümer: Gemeinde Tiefenbach) und Fl.Nr. 320/5 (Eigentümer: Dankesreiter) am Kaiserweg ist im Bebauungsplan seit 25 Jahren ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieses Grundstück wurde aber nie als Spielplatz ausgestattet und auch nie als solcher genutzt, weil dies von den Anliegern nicht gewünscht war und weil die Gemeinde in der Nähe des Baugebietes (beim Wohnhaus Höllinger) einen Spielplatz erstellt hat.

Das Grundstück war bisher auch nicht bebaubar (zwei verschiedene Eigentümer, die Wasserhauptleitung der Wasserversorgung Bayer. Wald verläuft durch das Grundstück, eine 20-kV-Stromleitung der e.on Bayern verlief bisher über dem Grundstück).

Nachdem aber vor einigen Monaten die Stromleitung abgebaut und verkabelt wurde und der Eigentümer von Fl.Nr. 320/5 Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, bietet sich das Grundstück für eine Bebauung an.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Grundstück an den Eigentümer von Fl.Nr. 319/9 (Lehmann) zu veräußern, der beabsichtigt, dort entweder ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten, oder an das bestehende Wohnhaus „Kaiserweg 7“ nach Nordwesten hin anzubauen.

Der Gemeinderat hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes mit diesem Deckblatt beschlossen (Aufgabe des Kinderspielplatzes und Schaffung einer Baumöglichkeit). Die Baugrenzen wurden so gefaßt, daß sowohl ein freistehendes Haus als auch ein Anbau an das Wohnhaus Kaiserweg 7 möglich ist.

Da auch der Standort der Garage noch nicht feststeht, wurden zwischen Kaiserweg und Wasserleitung durchgehende Baugrenzen festgelegt, die GRZ auf dem betroffenen Grundstück aber auf max. 0,3 beschränkt.

Das Grundstück ist erschlossen durch den Kaiserweg.  
Kanalanschluß ist möglich durch Anschluß an die zentrale Anlage der Gemeinde (Mischsystem).

Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau.

Stromversorgung erfolgt durch die e.on Bayern .

Tiefenbach, den 15. Juni 2004

Gemeinde Tiefenbach

I.A.

(Aigner)

Verw. Angestellter

## **Anlage zum Deckblatt Nr. 57 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 1018 qm.

Geplant ist voraussichtlich ein Einfamilienhaus (ca. 10 x 15 m = ca. 150 qm )

sowie eine Garage (6 x 7 m = ca. 42 qm). Dies ergibt eine GRZ von ca. 0,19

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

Da aber der genaue Standort des Wohnhauses bzw. der Garage noch nicht feststeht und somit durch die Baugrenze nicht eingegrenzt werden kann,

wird auf dem betroffenen Grundstück eine max. zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt.

### **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**

Frischluftschneisen 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.**