

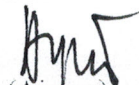
Bebauungsplan Haselbach „Lohsiedlung“ Gemeinde Tiefenbach Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 58

Verfahren

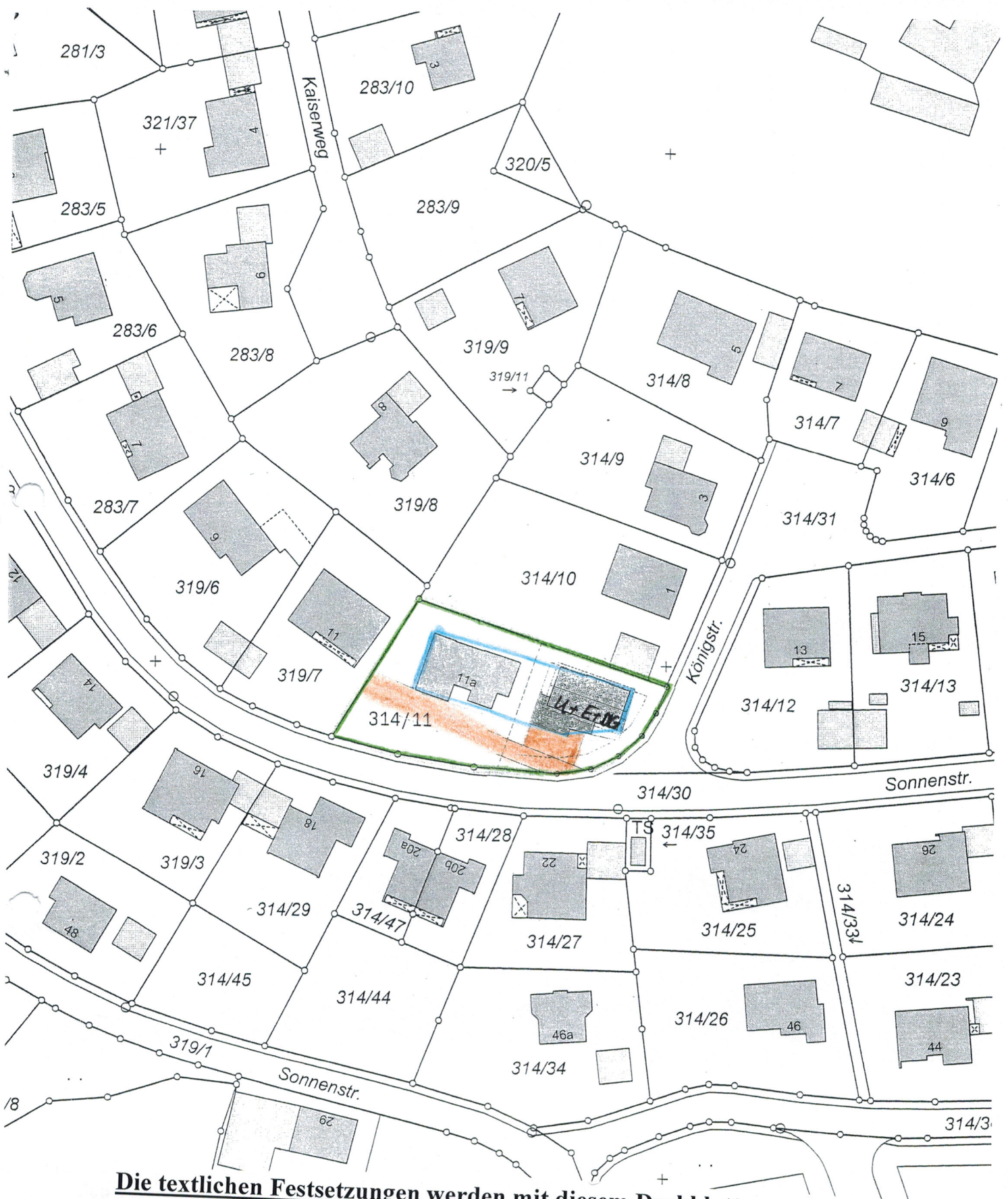
- a) Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 13.10.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Lohsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 58 beschlossen.
- b) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 16. Dezember 2005 bis 17. Januar 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den betroffenen bzw. benachbarten Grundstückseigentümern wurde gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 16. Dezember 2005 bis 17. Januar 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- d) Nach Ergänzung der textlichen Festsetzungen wurde den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und zwar vom 22. Mai 2006 bis 23. Juni 2006
- e) Den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und zwar vom 22. Mai 2006 bis 23. Juni 2006
- f) Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom **13. Juli 2006** das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
- g) Der Satzungsbeschluss wurde am **26. Juli 2006** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Aufgestellt:
Gemeinde Tiefenbach
i. A.


(Aigner)
Verw. Ang.




(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister



Die textlichen Festsetzungen werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

„Auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 314/11, Gemarkung Haselbach, ist ein Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1,66 m (gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette) zugelassen.“

Begründung und Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Lohsiedlung“ ist fertig erstellt und seit dem 4.4.1974 rechtskräftig.

Das Grundstück Fl.Nr. 314/11, Gemarkung Haselbach, Sonnenstraße 11 a, hat eine Größe von 1376 qm. Der westliche Teil des Grundstücks ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, der östliche Teil war bisher nicht bebaubar, weil eine 20-kV-Freileitung über das Grundstück verlief. Diese Freileitung wurde vor ca. 2 Jahren abgebaut, so dass sich das Grundstück zur weiteren Bebauung anbietet.

Die Eheleute Ingrid und Hans-Jürgen Schwingenschlögl beabsichtigen nun die Bebauung des östlichen Grundstücksteils mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.10.2005 der Bebauung des Grundstücks grundsätzlich zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren mit diesem Deckblatt beschlossen (Teilung des Grundstücks und Festsetzung einer Baugrenze für den östlichen Grundstücksteil).

Von der Änderung ist nur eine Bauparzelle betroffen, die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

Gemäß § 13 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Einwände wurden nicht erhoben.

Die Eheleute Schwingenschlögl beabsichtigen nun die Errichtung eines Wohnhauses mit Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Gemäß Bebauungsplan wäre bei dieser Bauweise lediglich eine konstruktiver Dachfuß von 0,50 m zulässig. Da das Wohnhaus mit einer Breite von ca. 8 m relativ schmal ist und die Schlafräume im Dachgeschoß angeordnet sind, ist ein höherer Kniestock erforderlich. Geplant ist ein Kniestock von 1,50 m ab fertigem Fußboden bzw. 1,66 m von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Auf Grund der vorhandenen Geländesituation und der Tatsache, dass in der Nachbarschaft schon einige hohe Baukörper stehen, hat der Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.2.2006 beschlossen, das Deckblatt Nr. 58 noch dahingehend zu ergänzen, dass für das neu geplante Wohnhaus Schwingenschlögl (östliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 314/11, Gemarkung Haselbach) eine Kniestockhöhe von 1,66 m (gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette) zugelassen wird.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Das Grundstück ist erschlossen durch die Sonnenstraße, die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluß an die zentrale Anlage der Stadtwerke Passau, das geplante Wohnhaus kann an die zentrale Entwässerungsanlage angeschlossen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,