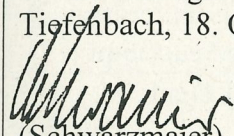


# Satzung der Gemeinde Tiefenbach über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

„Lückenfüllungssatzung Gablöd“

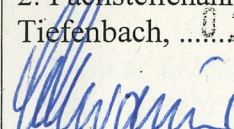
1. Aufstellungsbeschluss:  
Tiefenbach, 18. Oktober 2002

  
(Schwarzmaier), 1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 beschlossen, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben in Gablöd zu erlassen.

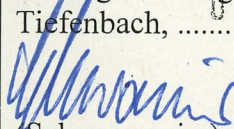
2. Fachstellenanhörung:  
Tiefenbach, 03. Jan. 2003

  
(Schwarzmaier), 1. Bürgermeister



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 gesetzt.

3. Bürgerbeteiligung:  
Tiefenbach, 03. Jan. 2003

  
(Schwarzmaier), 1. Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 4. Satzung:

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) i.V.m. Art. 23 GO in der Fassung vom 26.07.1997 (GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-l) erlässt die Gemeinde Tiefenbach nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Lückenfüllungssatzung:

### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kirchberg in „Gablöd“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.  
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 3

Festsetzungen für neue Wohnbauvorhaben:

1. Es ist nur noch ein Einfamilienhaus zulässig.
2. Es ist ein Satteldach zu errichten mit einer Dachneigung von 25 – 33 Grad.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig.

## § 4

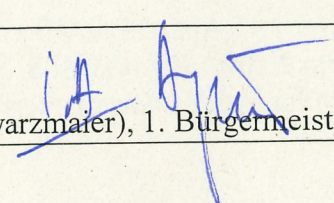
Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich der Außenbereichssatzung Gablöd ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (Art. 6 Bayer. Naturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Liegt ein Eingriff nach Art. 6 BayNatSchG vor, ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermeidbar sind bzw. ob nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichbar sind (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die oben genannte Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 BayNatSchG beinhaltet, einzureichen.

## § 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

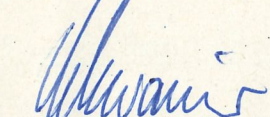
Beschlossen durch den Gemeinderat in  
der Sitzung am

19. Dez. 2002

  
(Schwarzmaier), 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren:

Tiefenbach, ..... 31. Dez. 2002



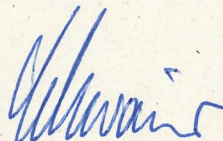
(Schwarzmaier) 1. Bürgermeister



Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom ..... 21. Dez. 2002 keine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung der Satzung geltend gemacht.

6. Inkrafttreten:

Tiefenbach, ..... 31. Dez. 2002



(Schwarzmaier)  
1. Bürgermeister



Die Genehmigung der Satzung wurde am ..... 31. Dez. 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung wurde damit rechtsverbindlich. Die Satzung mit dem dazugehörigen Lageplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

## Begründung und Erläuterung zur Außenbereichssatzung „Gablöd“

Die Eheleute Thomas und Daniela Graf, Gablöd 2, 94113 Tiefenbach, beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2900, Gemarkung Kirchberg, in Gablöd und haben für dieses Bauvorhaben einen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt.

Ein Gesprächstermin im Landratsamt Passau ergab, daß die Genehmigung eines freistehenden Wohnhauses aufgrund der Außenbereichslage nicht möglich sei und auch keine Privilegierung gegeben ist. Es wurde angeregt, ehemals landw. genutzte Gebäude für Wohnzwecke umzunutzen.


Der Grundstücks- und Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 4.12.2001 in Aussicht gestellt, den Erlaß einer Außenbereichssatzung in Gablöd einzuleiten, sobald 4 Wohnhäuser in Gablöd vorhanden sind.

Das Landratsamt Passau hat nun mit Bescheid vom 3.7.2002 den Bauantrag des Herrn Heinz Graf auf Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnflächen genehmigt, sodaß nun tatsächlich 4 Wohnhäuser bestehen. Die Eheleute Thomas und Daniela Graf, Gablöd 2, haben nun den Erlaß einer Außenbereichssatzung beantragt.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat nun in der Sitzung am 26.9.2002 beschlossen, das Verfahren zum Erlaß einer Außenbereichssatzung einzuleiten.

Die Zufahrt zum Ortsteil ist gesichert über die neuausgebaute Flurbereinigungsstraße, die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Anlage der Stadt Passau, die Abwasserbeseitigung kann durch Kleinkläranlagen und Einleitung der teilgereinigten Abwässer über einen bestehenden Klärteich in den Wiesenbach sichergestellt werden.

Tiefenbach, den 18. Oktober 2002

  
(Schwarzmaier)

1. Bürgermeister

große  
Wohnen  
13x11

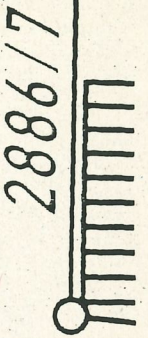
2886

143  
Janz 6x6-36

gehören

779

2886/2



2886/6

2886/10

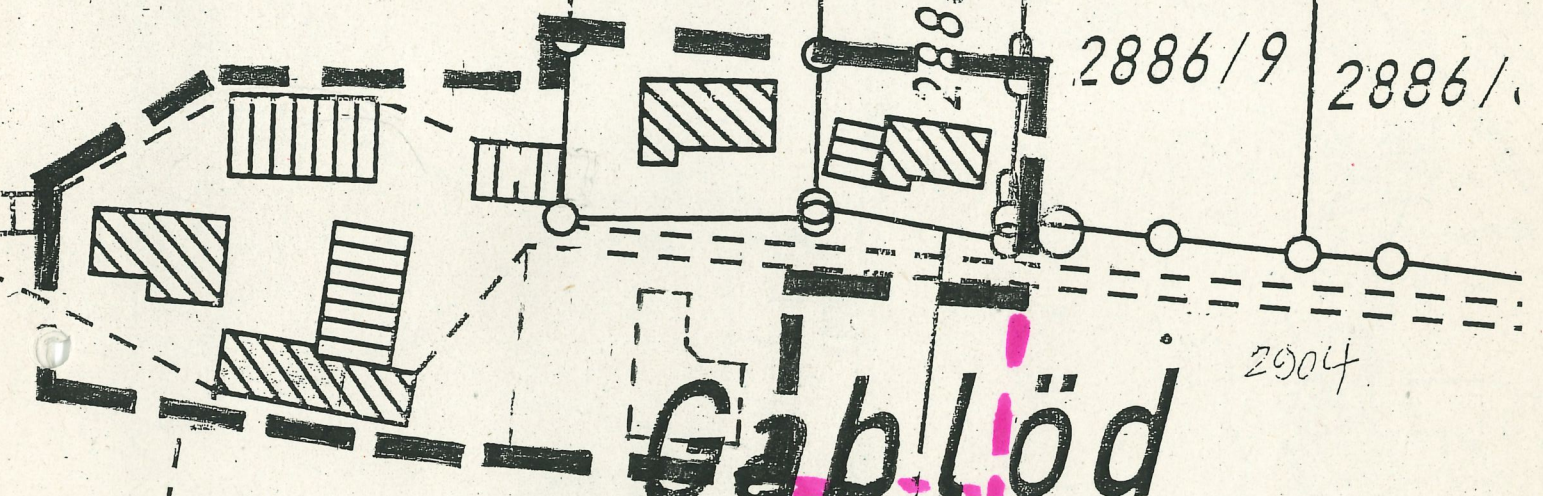
2900

2900/1

2888/5

2886/9

2886/11



2904

# Gablöd

Dazugehöriger Lageplan M. 1:1000  
zur Außenbereichssatzung "Gablöd"  
Tiefenbach, den 18. Oktober 2002  
geändert am 19. Dezember 2002  
Gemeinde Tiefenbach



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 24-57/21  
Maßstab 1:1000

Vergrößerung aus 1:5000 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Kitchberg

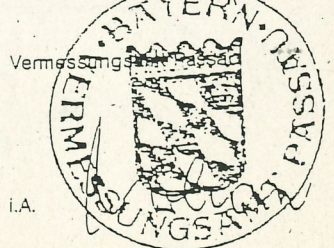
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

*Schwarzmaier*  
1. Bürgermeister

Passau, den 11.07.02



# Übersichtslageplan M. 1:5000

NO 24 - 56

87.5

87.0

5386.5

