

# Bebauungsplan Kirchberg „ Steinberg “

Gemeinde Tiefenbach  
Landkreis Passau

## Deckblatt Nr. 16

### Planfertiger

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf, Architekten Dipl.Ing.(FH)  
Ilzleite 19a, 94034 Passau

Passau, den 29.12.2006

.....  
Axel Rolf, Architekt Dipl. Ing.(FH)

*AR*



geändert:

### Verfahren

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2006 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.07. ortsüblich bekannt gemacht.
- b) entfällt im vereinfachten Verfahren.
- c) entfällt im vereinfachten Verfahren
- d) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 16 in der Fassung vom 29.12.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 02.03.2007 bis 05.04.2007 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 in der Fassung vom 29.12.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 03.03.2007 bis 05.04.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.04.2007 das Deckblatt Nr. 16 des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.12.2006 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 21. Mai 2007

.....  
Alfred Schwarzmaier, 1.Bürgermeister

*Alfred Schwarzmaier*



### Genehmigung

- g) Die Änderung des Bebauungsplans bedarf keiner Genehmigung.

### Bekanntmachung

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 16 wurde am 21. Mai 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 16 ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 21. Mai 2007

.....  
Alfred Schwarzmaier, 1.Bürgermeister

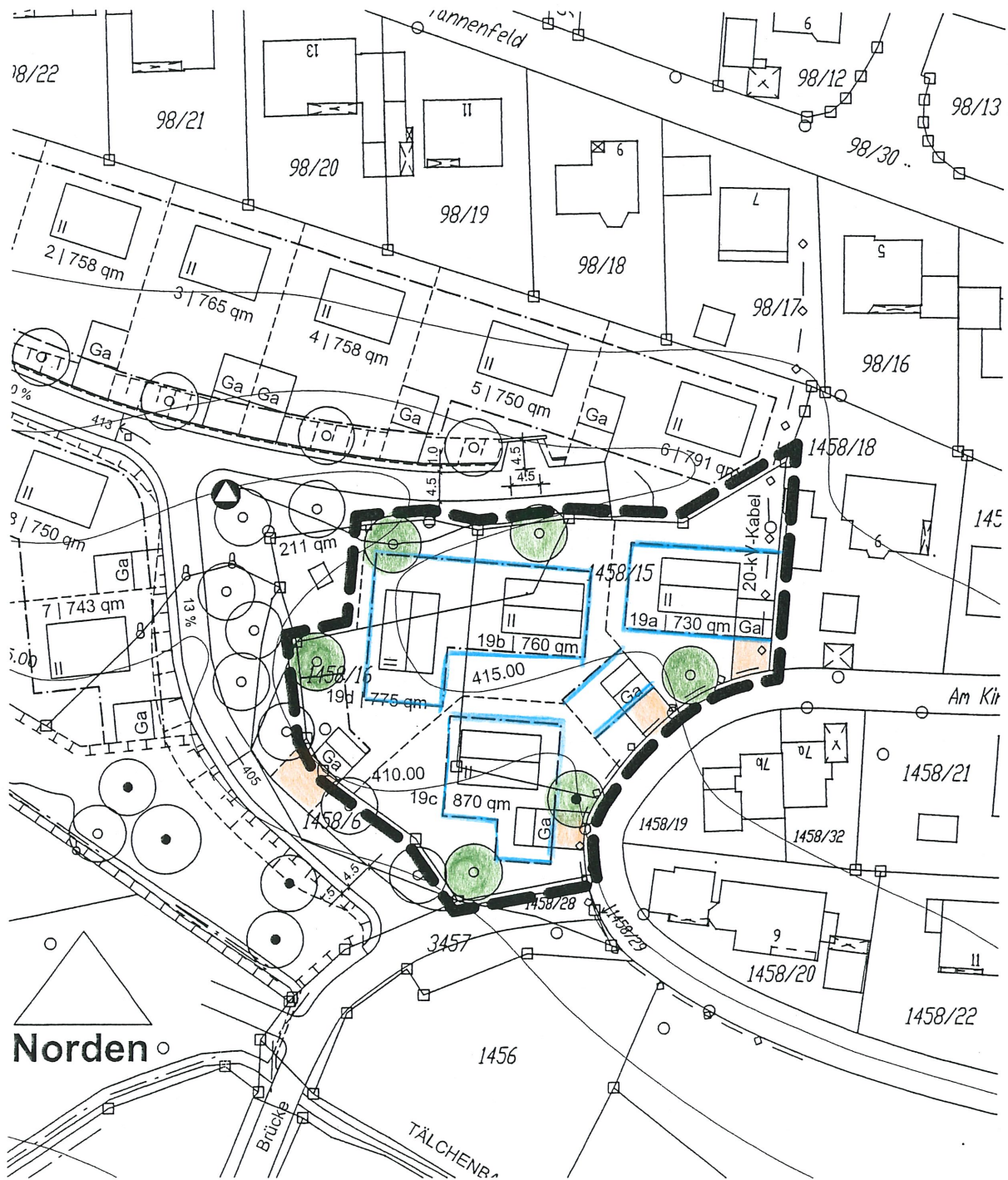
*Alfred Schwarzmaier*



Stand 29.12.2006 Vorentwurf

## Planliche Festsetzungen

M 1:1000



Kartengrundlage:

Ausschnitt aus digitaler Flurkarte M = 1:1000

Stand 12.07.2005

Höhenlinien aus Flurkarte M = 1:5000

Stand 08.02.2005

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf  
Architekten Dipl.Ing.(FH)  
Ilzleite 19a, 94034 Passau  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786

Stand 29.12.2006 Vorentwurf

## Planliche Festsetzungen

<i>Kursiv</i>	Festsetzungen laut rechtsgültigem Bebauungsplan, einschl. bisheriger Deckblätter
<b>fett</b>	<b>Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 16</b>
<b>2.3</b>	<b>GRZ <math>\leq</math> 0,30 für Parzelle 19 a, b, c und d</b>

## Textliche Festsetzungen

<i>Kursiv</i>	Festsetzungen laut rechtsgültigem Bebauungsplan, einschl. bisheriger Deckblätter
<b>fett</b>	<b>Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 16</b>
<b>0.6</b>	<b>Grünordnung für Parzelle 19 a, b, c und d:</b>  <b>Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.</b>  <b>Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.</b> <b>Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen :</b>  <b>Bäume:</b> <b>Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Erlen, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume</b>  <b>Gehölze:</b> <b>Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze</b>



Stand 29.12.2006 Vorentwurf

## Begründung

### 1. Änderungsanlass

#### 1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Um die Nachfrage nach kleineren Grundstücken sicherstellen zu können, stellen die Eigentümer der Bauparzelle Nr. 19, Herr u. Frau Geisler bei der Gemeinde Tiefenbach den Antrag, den rechtsgültigen Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ändern:

- Teilung der Parzelle 19 in vier Parzellen zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus mit Doppelgarage.

#### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2006 den Änderungsbeschluss gefasst.

### 2. Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan Kirchberg - Steinberg ist seit 1973 rechtskräftig.  
Für die Parzelle 19 wurden zuletzt mit Deckblatt Nr. 4 vom 19.06.1979 Festsetzungen getroffen.

Die Änderung des rechtsgültigen Bauleitplans durch Deckblatt Nr. 16 kann im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 3. Planung

#### 3.1 Planliche Gestaltung

Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 4) ist auf Parzelle 19 (Flur-Nr. 1458/15 und Teilfläche von Flur-Nr. 1458/16) mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.135 qm lediglich die Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen.

Der Bebauungsentwurf sieht eine Teilung in vier Grundstücke vor:

Parzelle 19 a	730 qm
Parzelle 19 b	760 qm
Parzelle 19 c	870 qm
Parzelle 19 d	775 qm

Je Grundstück ist die Bebauung mit einem Einzelhaus und Doppelgarage zulässig.

Die bauliche Struktur entspricht der näheren Umgebung.

Die Parzellen 19 a, b und c sind über die bestehende Ortsstraße erschlossen.  
Für Parzelle 19 d ergibt sich mit Erschließung des Baugebietes „Südhang-Erweiterung“ eine Anbindung an die südliche Erschließungsstraße.

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Im Bereich der Parzelle 19 a verläuft parallel zur westl. Grundstücksgrenze ein Hochspannungskabel der E.ON Bayern AG. Dieses kann im Bereich der Garage überbaut werden. Hierzu ist die Verrohrung des Kabels erforderlich.

Stand 29.12.2006 Vorentwurf

### 3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird die „vereinfachte“ Vorgehensweise entsprechend dem Leitfaden für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung herangezogen.

Die Beurteilung und Bewertung der im Plangebiet liegenden Flächen erfolgt unabhängig von der örtlichen Gegebenheit auf Grundlage der Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 4): Dort ist die überplante Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die vorliegende Planung sieht gegenüber den Festsetzungen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 4 einen höheren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor.

Bei Festsetzung der folgenden Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, können alle Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für die überplante Fläche mit „ja“ beantwortet werden:

- Festsetzung GRZ  $\leq 0,30$
- planliche Festsetzungen zur Durchgrünung
- private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 4. Festsetzungen durch Deckblatt Nr.16

### 4.1 Planliche Festsetzungen

- 2.3 Parzelle 19 a, b, c und d:  
GRZ  $\leq 0,30$
- 9.10 Anpflanzung, bzw. Erhalt von Bäumen

### 4.2 Textliche Festsetzungen

- 0.6 Grünordnung: Parzelle 19 a, b, c und d:  
Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Die Bepflanzung der Grundstücke soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen :

Bäume:

Rotbuche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Erlen, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume

Gehölze:

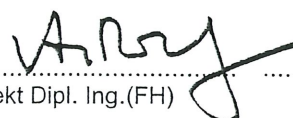
Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrose, Obstgehölze

Architekturbüro Axel u. Eva Rolf, Architekten Dipl.Ing.(FH)  
Ilzleite 19a, 94034 Passau

Passau, den 29.12.2006

geändert:

.....  
Axel Rolf, Architekt Dipl. Ing.(FH)





# DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN

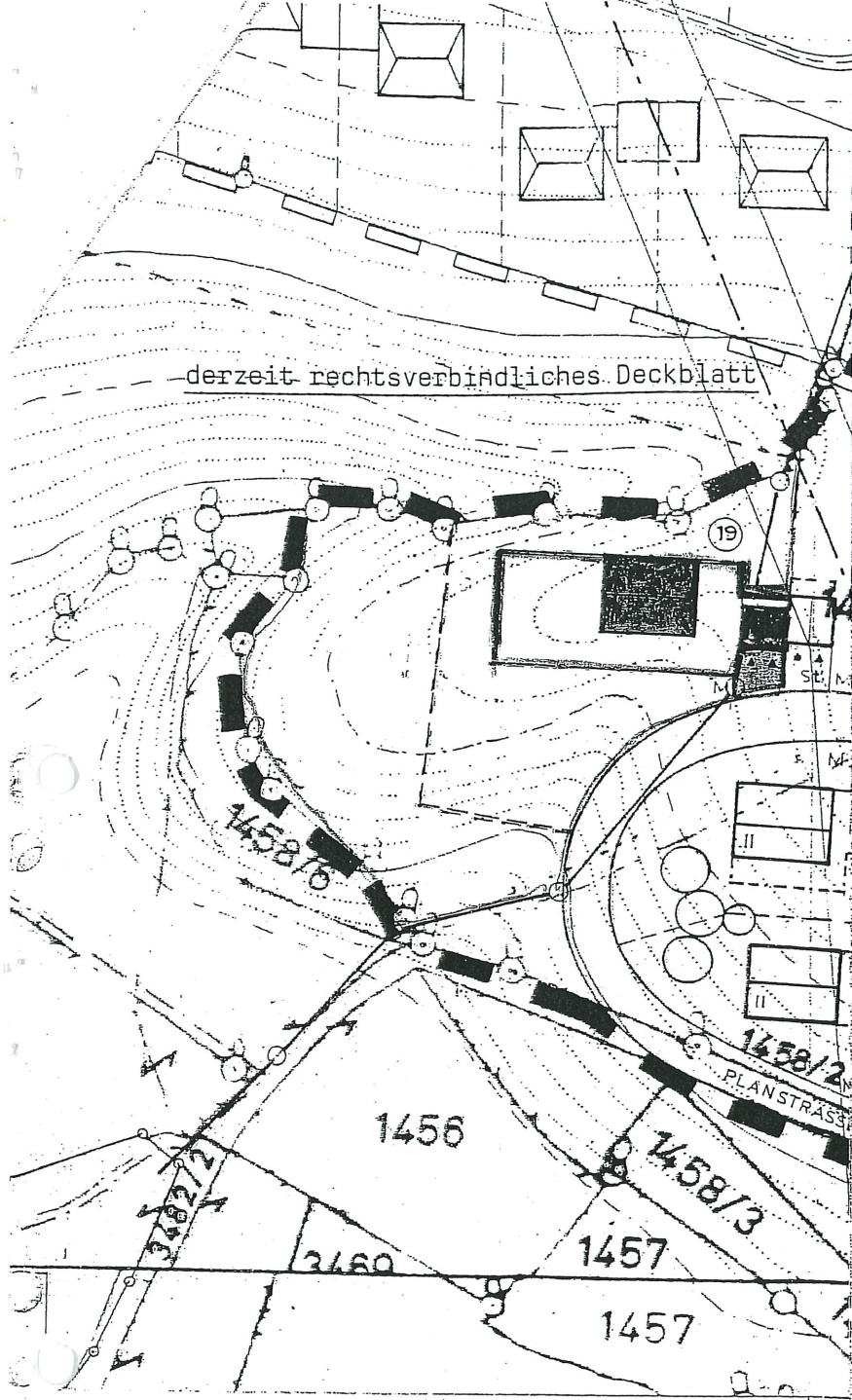
KIRCHBERG - STEINBERG

STADT/GEMEINDE TIEFENBACH

LANDKREIS PASSAU

PASSAU, 25. 5. 1979

*Handwritten signature*  
 HOCHBAU;  
 WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
 TIEFBAU;  
 STRASSEN U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
 839 PASSAU  
 MILCHGASSE 12/III - TEL 2647



BESCHLOSSEN GEM. § 10 BBAUG UND  
 ART. 107 ABS. 4 BAYBO IN DER  
 SITZUNG VOM 12 JUNI 1979

Tiefenbach 19. JUNI 1979

STADT/GEMEINDE **Gemeindefratium**

8391 Tiefenbach b. Passau



*Handwritten signature*

DER BÜRGERMEISTER (Rank 1)  
 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:  
 DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH  
 DURCH Anschlag an den Gemeindefratium  
 AM 19. 06.79 BEKANTT GEMACHT.



*Handwritten signature*

DER BÜRGERMEISTER (Rank 1)  
 1. Bürgermeister

DIE BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER STIMMEN DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCKNR. 1458/8 GEM. § 13 BBAUG ZU.

FLST.NR.	NAME, PLZ., ORT	UNTERSCHRIFT
1. 1458/8	Al.-Mottenhammer-Str. 6 Pröls Gertrud, 8391 Ruderting	<i>Gertrud Pröls</i>
2. 1458/6	Thalham 12 Otto u. Anna Kronbauer, 8391 Tiefenbach	<i>Otto Kronbauer</i>
3.		<i>Anna Kronbauer</i>
4.		
5.		
6.		

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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.