

Deckblatt Nr. 1

zum Bebauungsplan „GE Hof“

Gemeinde Tiefenbach, Landkreis Passau

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Tiefenbach (Bau- und Umweltausschuss) hat in der Sitzung am 20.9.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Hof“ zu ändern. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 29. Oktober 2007.

Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung

Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit Vom 29. Oktober 2007 bis 30. November 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 i.d.Fassung vom 11. Oktober 2007 wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 06. Dezember 2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10. April 2008 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 mit Begründung wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit rechtsverbindlich. Auf die Folgen des § 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den 10. April 2008
Gemeinde Tiefenbach


(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister



1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „GE HOF“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

beabsichtigt auf dem noch unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 535 Gemarkung Tiefenbach ein Wohnhaus mit angebauten Büroräumen, gewerbliche Lagerflächen und eine Garage mit Carport zu errichten.

Die Flurnummer 535 umfasst derzeit 3.191 m² Fläche und ist damit für die Zwecke des Bauinteressenten zu groß. Das Grundstück soll nun geteilt werden in eine zu erwerbende Fläche von ca. 1.586 m² und den Rest mit 1.605 m² Fläche. Somit ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung der Baugrenzen.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr. 1 Fl.Nr. 535

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_{MB} auf Parzelle 2a.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1.5 Der anzulegende Grünstreifen ist an beiden Seiten der Grundstücksgrenze 2,00 m breit.

Im übrigen gelten für das Deckblatt Nr. 1 die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. Februar 1996.

2. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet. Die Belange des Naturschutzes werden bei dieser Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren bzw. sind die Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren gegeben.

0. Planungsvoraussetzungen:

Durch diese Baumaßnahme wird nicht in die Ortseingrünungsflächen eingegriffen. Das Baugrundstück liegt im Zentrum des bestehenden Baugebietes. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutzes. (siehe Deckblatt). Die Bepflanzung des Grundstücks erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungs- und Grünordnungsplan vorzulegen.

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Bauvorhaben in einem Gewerbegebiet (mit Beschränkung).

Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr. 535 3.191 qm GRZ 0.8 (2.552 qm) GFZ 1.6 (5.105 qm)

Bebaubare Fläche:

Bisher möglich:

Parzelle 2: 1.062 qm

Neue mögliche Baufläche:

Parzelle 2a 410 qm

Parzelle 2b 650 qm

Gesamt 1.060 qm < 1.062 qm bisher

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet/Änderungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

2.2 Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine schutzwürdigen Gehölze. Das Baugrundstück wird durch Pflanzen von Sträuchern und Bäumen aufgewertet.

3. Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Pflaster bei Garagenzufahrt) erhalten. Der Geländeverlauf des Bodens wird nicht bzw. nur sehr geringfügig verändert.

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Quellen usw. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge (Pflaster).

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung im Änderungsbereich des Baugebiets bleiben Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete unberührt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Änderungsbereich/Baugrundstück liegt im Zentrum eines bestehenden Baugebietes (Baulücke) und fügt sich in die vorhandene Umgebung ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Eingrünung des Standortes erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

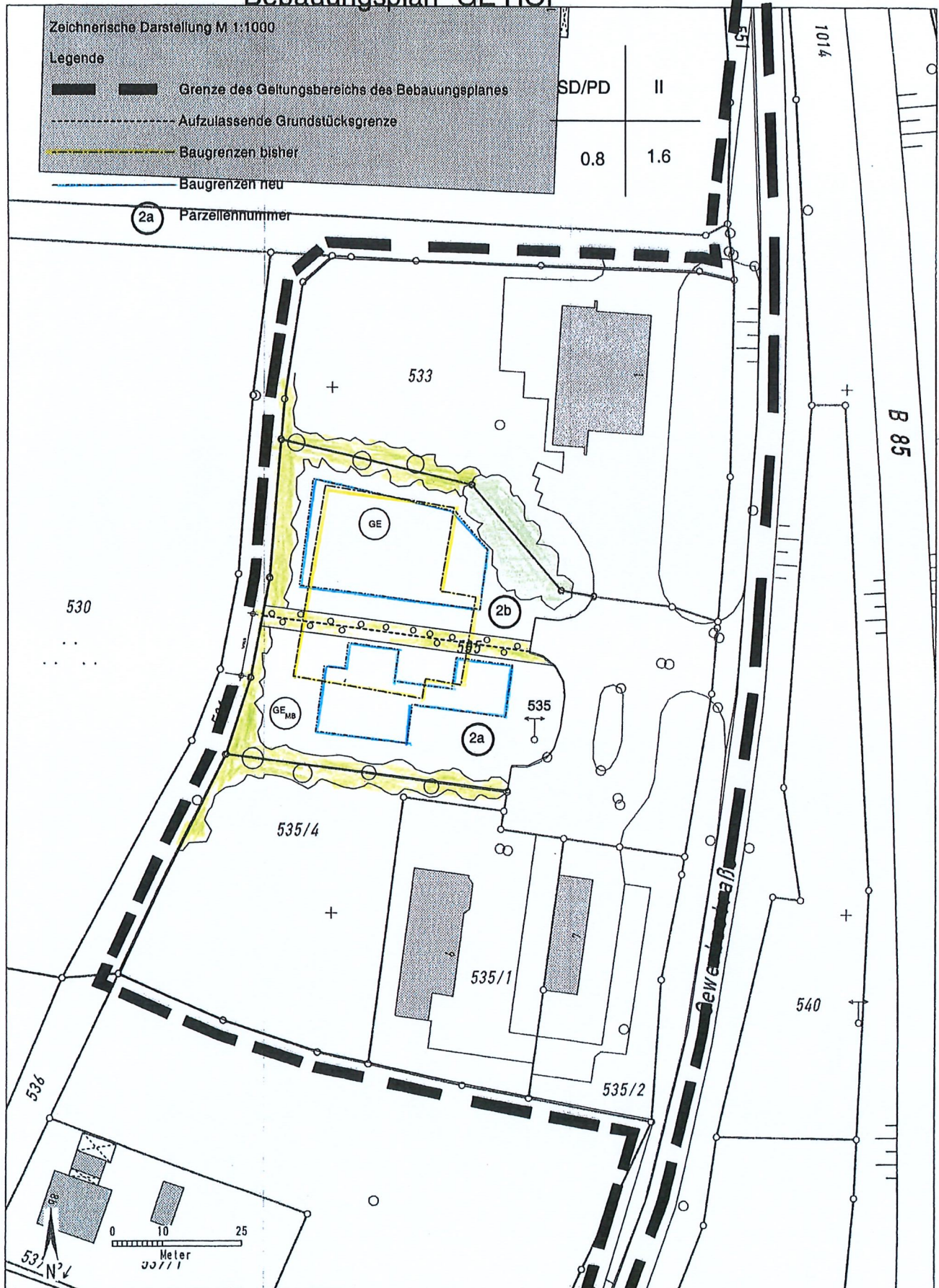
Da sämtliche Punkte dieses Fragenkatalogs positiv bewertet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

11. Okt. 2007

Tiefenbach, den

Gemeinde
94118 Tiefenbach b. Passau
1. St. [Signature]

**-Seite 5-
zu Deckblatt Nr. 1
Bebauungsplan "GE HOF"**



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Tiefenbach, Flurstück: 535

Vermessungsamt Vilshofen

Geschäftszeichen:

Maßstab 1:1000

Erstellt am: 18.7.2007

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind