

Deckblatt Nr. 28
zum Bebauungsplan
„Gottingerberg“
Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Passau

Tiefenbach, den 23. Juli 2003
Gemeinde Tiefenbach



IA. Aigner
(Aigner)
Verw. Angestellter

Beschlossen gemäß § 10 BauGB und
Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Sitzung
am 09. Okt. 2003

Tiefenbach, den 17. Okt. 2003
Gemeinde Tiefenbach



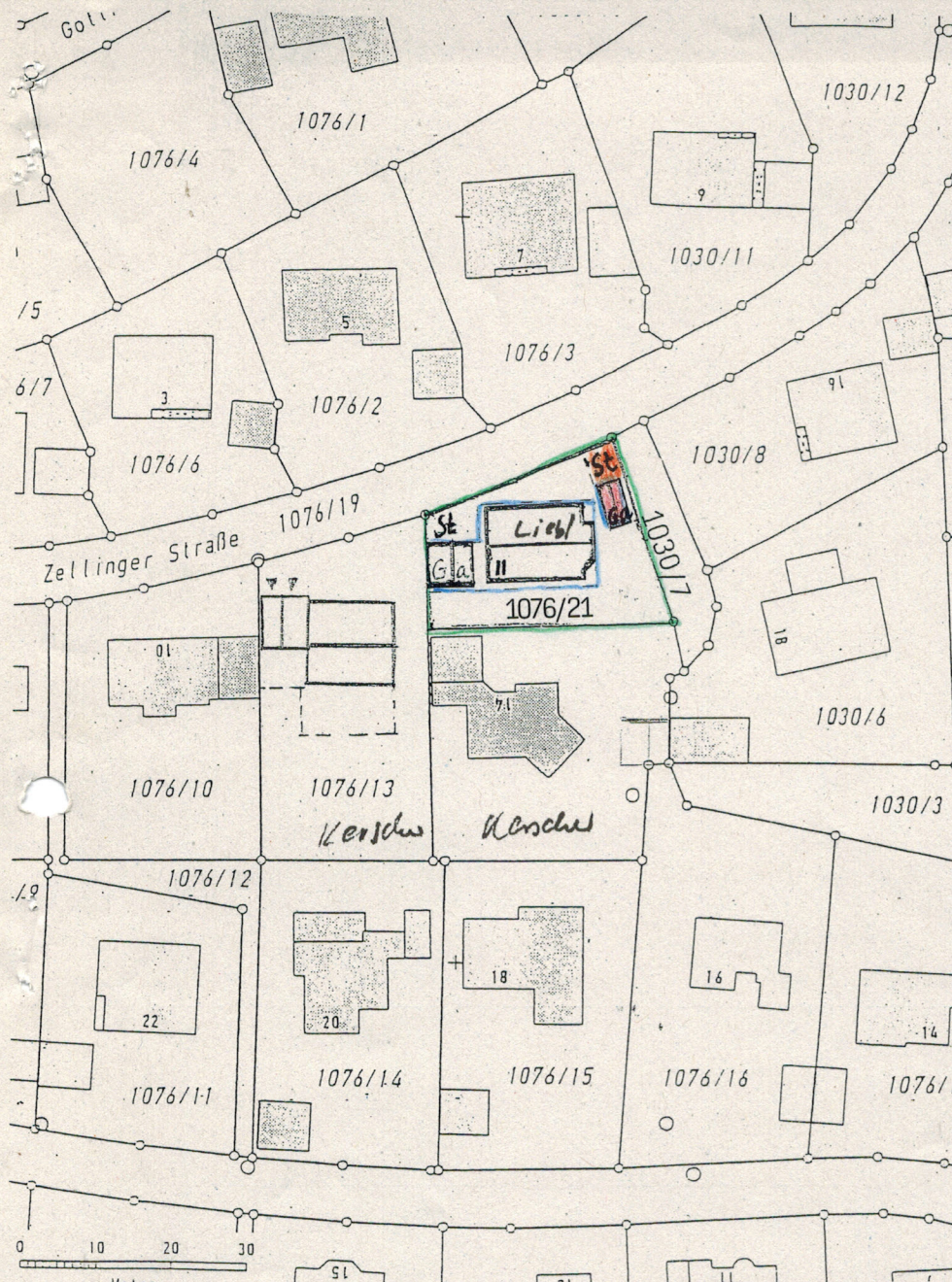
IA. Aigner
(Aigner)
Verw. Angestellter

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde ortsüblich bekannt
gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring am 17. Okt. 2003



IA. Aigner
(Aigner)
Verw. Angestellter



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).

Begründung und Anlaß zur Änderung:

Der Bebauungsplan „Gottingerberg“ ist fertig erstellt und rechtskräftig. Die Firma Immobilien und Bauträger GmbH Manfred Liebl, Aicha vorm Wald, errichtet derzeit auf dem Grundstück „Zellinger Str. 14“, Teilfl. aus Fl.Nr. 1076, Gemarkung Tiefenbach, ein Wohnhaus mit Garagen. Das Wohnhaus und die westliche Doppelgarage entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gottingerberg“. Östlich des Wohnhauses ist jedoch noch eine Einzelgarage geplant, die außerhalb der derzeitigen Baugrenzen liegt.

Der gemeindliche Grundstücks- und Bauausschuß stimmt dem Bau dieser Einzelgarage zu und hat die Änderung des Bebauungsplanes „Gottingerberg“ im vereinfachten Verfahren mit diesem Deckblatt beschlossen, wonach die Baugrenze für diese Garage in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Diese geplante Einzelgarage hat eine Größe von 2,99 x 5,99 m, der Abstand zur öffentlichen Straße Fl.Nr. 1030/7, Gemarkung Tiefenbach, beträgt 0,70 m, der gesetzliche Grenzabstand von 3 m kann bis zur Straßenmitte eingehalten werden.

Tiefenbach, den 23. Juli 2003

Gemeinde Tiefenbach

I.A.

(Aigner), Verw.Ang.

Anlage zum Deckblatt Nr. 28 zum Bebauungsplan "Gottingerberg"
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 in der Bauleitplanung“ verwendet. Die Belange des Naturschutzes werden bei dieser Eingriffsregelung mit dem vereinfachten Vorgehensverfahren behandelt bzw. es sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben.

0 Planungsvoraussetzungen

Es handelt sich hier lediglich um die Festsetzung einer Baugrenze zum Bau einer Einzelgarage mit einer Größe von 17,91 qm innerhalb des seit dem Jahr 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gottingerberg“, der insgesamt aus 75 Bauparzellen besteht.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das betroffene Baugrundstück Fl.Nr. 1976/21 hat eine Größe von 587 qm.

Berechnung der bebauten Fläche

Doppelgarage 5,99 x 5,99 m	35,88 qm
Wohnhaus 12,99 x 8,74 m	113,53 qm
Wohnhaus 1,00 x 2,10 m	2,10 qm
Wohnhaus 2,40 x 1,20 : 2 x 2	2,88 qm
Einzelgarage 2,99 x 5,99 m	17,91 qm
bebaute Fläche	172,30 qm

Berechnung GRZ:

$172,30 \text{ qm} : 587,00 \text{ qm} = 0,29$, somit kleiner 0,3

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

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Die kleine Baugrenze für die Einzelgarage hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen. 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

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren bleiben unberührt. Überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Grundstück nicht. 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

Die geplante Einzelgarage liegt inmitten der bestehenden Bebauung und beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Die Garage gliedert sich gut in die Landschaft ein.

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