

DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan „Oberkogel-Ost“, Gemeinde Tiefenbach

Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 1.3.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluß wurde am 8. März 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 17. März bis 19. März 2001 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB):

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 1.3.2001 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 2. April 2001 bis 3. Mai 2001 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **17. Mai 2001** das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 1.3.2001 gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß zum Deckblatt Nr. 1 wurde am **28. Juni 2001** ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring sowie durch Abdruck im Nachrichtenblatt der Gemeinde, Ausgabe/2001. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus Tiefenbach, Pilgrimstraße 2, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht auf. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Tiefenbach, den **28. Juni 2001**



Gemeinde Tiefenbach

(Handwritten signature)
(Schwarzmaier)

1. Bürgermeister

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).

Inhalt der Änderung:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Oberkogel-Ost werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

Hinter der Textziffer 9.1.4 wird folgende Festsetzung eingefügt:

„9.1.5 Dachdeckung: Zulässig sind harte Deckungen in gedeckten Farben (ziegelrot, braun, anthrazit usw.)“

Die Textziffer 9.2 wird wie folgt neu gefaßt:

„9.2 Hauptgebäude / Typen

9.2.1 Nachfolgende Gebäudetypen sind zulässig

- a) Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- b) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- c) Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

zu a) und c):

Dachformen: *Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung
*Walmdach mit gleichen Neigungen der Hauptdachflächen
*Satteldach aus zwei gegeneinandergelehnten Pultdachflächen mit Höhenversatz am First von max. 1,20 m.
Gemessen wird der Höhenversatz in der Flucht der senkrechten Wand von Oberkante der tieferliegenden bis Oberkante der höherliegenden Dachfläche. Die Wandfläche des Höhenversatzes muß mit demselben Material wie die sonstigen Fassadenflächen (z.B. Putz, Holz) ausgeführt werden. Blechteile sind untergeordnet zu verwenden.
*Satteldach mit Krüppelwalm, jedoch erst ab einer Dachneigung von 30 Grad. Der Krüppelwalm darf maximal 1/3 der Giebelhöhe aufweisen.

Dachneigung: 16° - 36° (bei Krüppelwalm ab 30°)

Kniestock : unzulässig, erlaubt ist ein konstruktiver Dachfuß bis zur Ausnutzung der maximalen Wandhöhe

Dachgauben: Zwei Dachgauben pro Dachseite sind zulässig ab einer Dachneigung von 30° .
Sie sind als stehende Giebelgaube mit max. 1,50 m² Ansichtsfläche auszubilden.
Sonstige Gestaltung der Gauben wie unter b)/Dachgauben beschrieben.

Wandhöhe : Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von Oberkante des natürlichen oder des von der Kreisverwaltung festgesetzten Geländes bis Oberkante Dachkonstruktion darf max. 6,50 m betragen. Für c) wird dieses Höhenmaß auf der Talseite genommen.

zu b)

Dachform : *Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung
*Satteldach mit Krüppelwalm, jedoch erst ab einer Dachneigung von 30° . Der Krüppelwalm darf maximal $1/3$ der Giebelhöhe aufweisen.

Dachneigung : $26^\circ - 45^\circ$

Kniestock : zulässig bis max. 1,20 m von Oberkante des fertigen Fußbodens (FFB) bis Unterkante Dachkonstruktion (Sparren).
Bei Dachrücksprüngen hinter die Haupttrauflinie bei max. $1/3$ der Gebäudelänge sind höhere Kniestöcke bis 2,10 m zulässig.

Wandhöhe: Die Wandhöhe an der Haupttrauflinie von OK des natürlichen Geländes oder von der Kreisverwaltung festgesetztem Gelände bis Oberkante Dachkonstruktion darf max. 4,60 m betragen.

Dachgauben: Zwei Gauben pro Dachseite sind zulässig. Sie sind als stehende Giebelgaube mit max. 2,00 m² Ansichtsfläche auszubilden. Dabei ist auf einen möglichst großen Anteil des Fensters an der Vorderfront der Gaube zu achten. Die Gauben müssen untereinander gleich sein. Der Dachüberstand der Gauben an Ortgang und Traufe darf max. 0,40 m, der Abstand vom Ortgang des Hauptdaches muß mind. 2,50 m betragen. „

Begründung und Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Oberkogel-Ost“ ist fertig erstellt und seit dem 19. September 2000 rechtsverbindlich.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind bislang nur Wohnhäuser mit Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung oder mit Satteldach aus zwei gegeneinandergelehnten Pultdachflächen zugelassen.

Bereits beim 1. Bauvorhaben in diesem Baugebiet wurde ein Wohnhaus mit Walmdach beantragt und der Antrag gestellt, neben den Satteldächern auch Walmdächer zuzulassen.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat den Antrag in der Sitzung am 1. März 2001 beraten und beschlossen, die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Oberkogel-Ost“ dahingehend zu ändern, daß neben dem Satteldach auch das Walmdach sowie das Krüppelwalmdach zugelassen werden. Dabei wurde berücksichtigt, daß z.B. auch im benachbarten Baugebiet „Gottingerberg“ bereits Wohnhäuser mit Walmdach und mit Krüppelwalmdach errichtet wurden.

Nachdem im Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen wurden, hat der Gemeinderat beschlossen, folgende Festsetzung aufzunehmen: „Zulässig sind harte Deckungen in gedeckten Farben (ziegelrot, braun, anthrazit usw.)“

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mit diesem Deckblatt durchzuführen.

Tiefenbach, den 1. März 2001

Gemeinde Tiefenbach

I.A.

(Aigner)

Verw. Ang.