

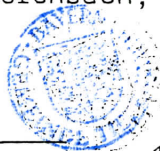
DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

" S T E P P B A C H "

GEMEINDE TIEFENBACH, LANDKREIS PASSAU

Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 19.9.96/16.10.97 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.1.98 ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln in Tiefenbach, Haselbach, Kirchberg und Irring.

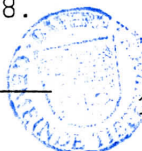
Tiefenbach, den 6. Febr. 1998



Schwarzmaier
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 20.1.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16. Feb. 1998 bis 17. März 1998 im Rathaus Tiefenbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 6. Februar 1998 ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Gemeindetafeln und Abdruck im Nachrichtenblatt der Gemeinde Nr. 3 /1998.

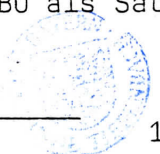
Tiefenbach, den 26. März 1998



Schwarzmaier
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Tiefenbach hat mit Beschluß vom 26. März 1998 das Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 7. April 1998



Schwarzmaier
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan "Steppbach" mit Bescheid vom 22. April 1998 Nr. 641 3P gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Tiefenbach, den 27. Mai 1998



Schwarzmaier
(Schwarzmaier)
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung dieses Deckblattes wurde am 27. Mai 1998 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Gemeindetafeln Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring und Abdruck im Nachrichtenblatt der Gemeinde Tiefenbach, Ausgabe 11/1998.

Das Deckblatt ist mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 27. Mai 1998



Schwarzmaier
(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

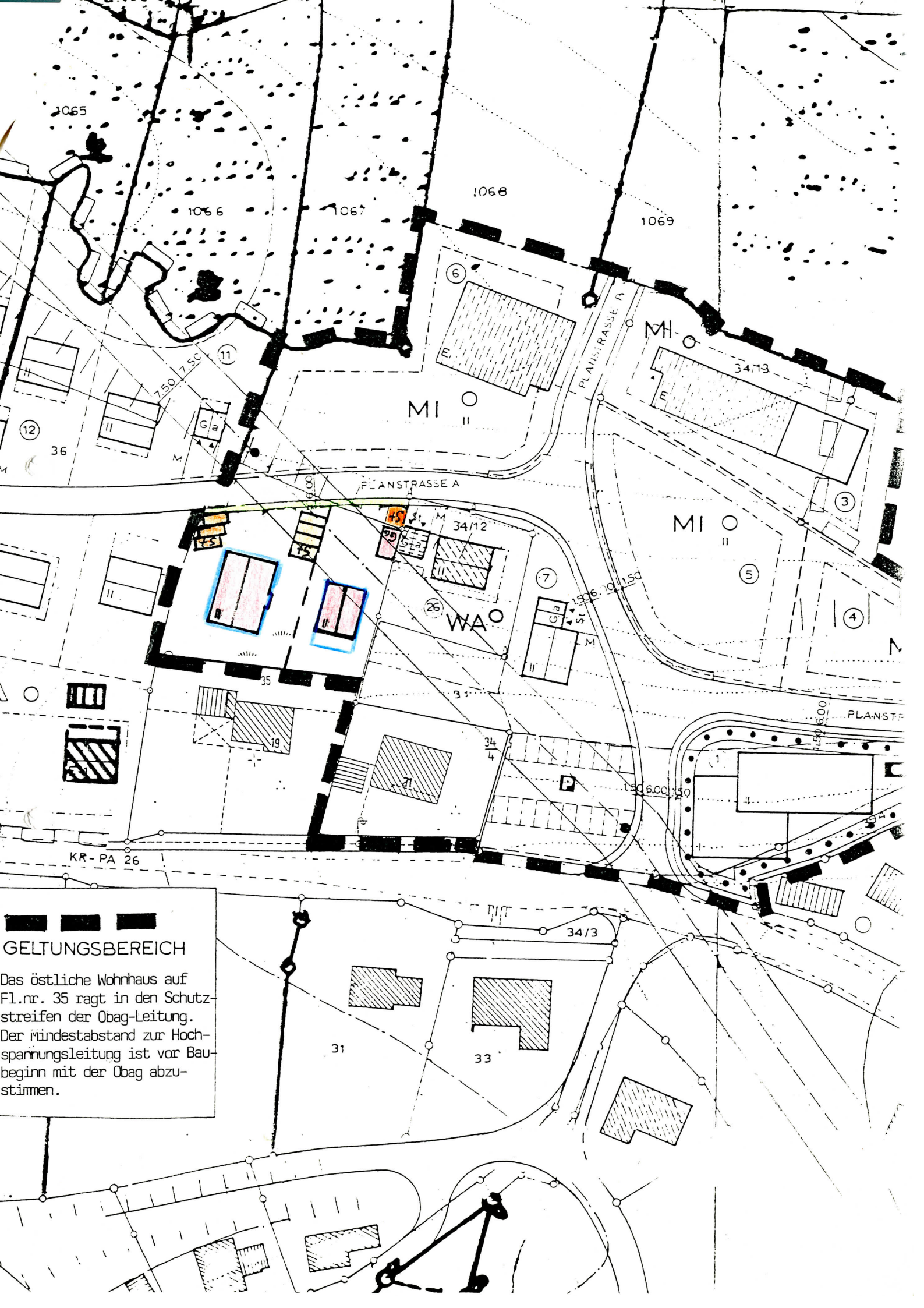
1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans 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).



GELTUNGSBEREICH

Das östliche Wohnhaus auf Fl.nr. 35 ragt in den Schutzstreifen der Obag-Leitung. Der Mindestabstand zur Hochspannungsleitung ist vor Baubeginn mit der Obag abzustimmen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Steppbach" werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

"Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller):

- Kniestock : unzulässig
Zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 50 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
- Dachgauben : Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgauben erst zulässig ab 28 Grad Dachneigung.
Zulässig sind nur Dachgauben ohne Dachüberstand
Pro Dachfläche sind max. 3 Einzelgauben zulässig.
Der Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig.
Die Vorderfläche (Front) der Einzeldachgauben darf max. 2,50 cm betragen.

Bei Gebäuden mit E + DG:

- Kniestock : Zulässig bis 1,0 m bis Oberkante Pfette.
Bei Lanchaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke bis 1,5 m möglich.
- Dachgauben : Zulässig ab 28 Grad Dachneigung.
Zulässig sind nur Dachgauben ohne Dachüberstand. Pro Dachfläche sind max. 3 Einzelgauben zulässig. Der Abstand der Dachgauben zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen.
Aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig.
Die Vorderfläche (Front) der Einzeldachgauben darf max. 2,50 cm betragen.

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig ist auch Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß.

Zudem wird ausdrücklich festgesetzt, daß beim geplanten Mehrfamilienhaus (nordwestliche Parzelle) auf Fl.Nr. 35, Gemarkung Tiefenbach, die Kellerfenster auf der Nordseite sichtbar sein dürfen, der Einbau einer Wohnung im Kellergeschoß ist jedoch nicht zulässig. Um dies zu gewährleisten, müssen im Kellergeschoß kleinere Fenster eingebaut werden.

Begründung:

Im Bebauungsplan Tiefenbach "Steppbach", aufgestellt im Jahre 1973, ist festgesetzt, daß bei Gebäudetypen mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller) Kniestock und Dachgauben unzulässig sind. Der Wohnhaustyp E + DG war bislang in den textlichen Festsetzungen nicht aufgenommen.
Aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit und der Baulandsituation besteht immer mehr das Bedürfnis und die Notwendigkeit, Wohnungen und Appartements in den Dachgeschossen neuer Wohnhäuser unterzubringen bzw. zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschossen bestehender Wohnhäuser zu schaffen.
Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hat deshalb die obigen Änderungen sowie die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes durch Einbeziehung einer Teilfläche von Fl.Nr. 35, Gemarkung Tiefenbach, beschlossen.

Tiefenbach, den 7. April 1998



(Schwarzmaier)

1. Bürgermeister