

## **Begründung und Erläuterung:**

Der Bebauungsplan „Bäckerreut-Unterjacking“ ist seit dem 28.9.1999 rechtsverbindlich.

Herr Jürgen Pretzer, Unterjacking 5, beabsichtigt, auf dem Grundstück Parzelle Nr. 4, Flur-Nr. 642/6, Gemarkung Tiefenbach, ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten und hat hierfür am 17.12.2002 einen Genehmigungsfreistellungsbescheid erhalten.

Zwischenzeitlich hat Herr Pretzer mitgeteilt, daß das Grundstück im nördlichen Bereich durch Hinzumessung einer Teilfläche aus Flur-Nr. 642, Gemarkung Tiefenbach, vergrößert wurde und er nun beabsichtigt, das Wohnhaus und die Garage weiter nach Norden zu schieben, damit im südlichen Bereich des Grundstücks mehr Freifläche verbleibt.

Dies macht die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren mit Deckblatt Nr. 2 erforderlich (Änderung der Parzellengrenze, Verschiebung der Baugrenze im Bereich der Parzelle 4, Reduzierung der Baugrenze im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 642, Gemarkung Tiefenbach).

Der Bau- und Umweltausschuß hat in seiner Sitzung am 13. März 2003 den Änderungsbeschluß gefaßt und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren abzuwickeln.

## **Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

### **0. Planungsvoraussetzungen**

Es handelt sich hier lediglich um die Verschiebung der Baugrenzen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die jetzige Baugrenze ist im Verhältnis zu den ursprünglichen Baugrenzen kleiner.

### **1. Vorhabenstyp**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ ist nicht größer als 0,30, die neuüberbaute / versiegelte Fläche beträgt weniger als 40 % des Plangebiets.

### **2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Baufläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen. Das gesamte Baugebiet wird gut durchgrünt.

### **3. Schutzgut Boden**

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt erhalten. Die jetzige Bebauung ist insgesamt kleiner als es die ursprüngliche Baugrenze zuließ.

### **4. Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren bleiben unberührt.

Hangschichtwasser fällt nicht an. Überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Grundstück nicht.

**5. Schutzgut Luft/Klima**

Frischlufschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete bleiben unberührt.

**6. Schutzgut Landschaftsbild**

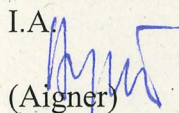
Es handelt sich hier lediglich um die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dies beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Das Grundstück gliedert sich gut in die Landschaft ein.

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

Tiefenbach, 13. März 2003

Gemeinde Tiefenbach

I.A.

  
(Aigner)

Verw. Angestellter