

**Bebauungsplan
Tiefenbach-Hofacker**

Deckblatt Nr.31

Gemeinde : Tiefenbach
Landkreis : Passau

Planung : Otto Müller Dipl. Ing. Architekt TU
Geranienweg 30
94072 Bad Füssing
Tel. : 08531/27241
Fax. : 08531/27241

Inhalt

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Textliche Festsetzungen
3. Planliche Festsetzungen
4. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung
5. Bebauungsplan
6. Verfahren

1. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hofacker“ ist fertig erstellt und rechtskräftig.

Die Eheleute Waltraud und Winfried Danzig beabsichtigen auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Fl.Nr.335/4 ein freistehendes Ateliergebäude zu errichten.

Frau Waltraud Danzig ist Künstlerin und benötigt, um Ihren Beruf ausüben zu können, ein Ateliergebäude.

Innerhalb der vorgeschriebenen Baugrenzen ist die Errichtung eines freistehendes Ateliergebäudes nicht möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Die Verkehrserschließung erfolgt über den Hochholzweg.

Die Eheleute Waltraud und Winfried Danzig haben 1975 zwei angrenzende Baugrundstücke gekauft, um später eine Erweiterungsmöglichkeit zu besitzen. Die Grundstücke wurden nach dem Kauf zusammengelegt.

Das Gebäude fügt sich harmonisch in die Landschaft ein..

Gelände :

Das Gelände fällt nach Süden in sehr geringfügig ab.

2. Textliche Festsetzungen

Diese textlichen Festsetzungen gelten nur für dieses Deckblatt Nr.31 Fl.Nr.335/4
Zu Ziffer 1.6. Zu den planlichen Festsetzungen; Ziffer 2.2 (Planliche Festsetzungen)

Dachform : Pultdächer

Dachneigung : 5°- 22°

Dachdeckung Blechdach aus Kupfer oder Titanzink

Traufhöhe : Ab fertigen Gelände , das ist die natürliche, tatsächliche vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche max.4,25 m

Sonst gelten für das Deckblatt Nr.31 die Festsetzungen des Bebauungsplan in der Fassung vom 4.April 1978 und die Festsetzungen der Deckblätter 1 bis 30

3. Planliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr.31 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan in der Fassung vom 4. April 1978 und die Festsetzungen der Deckblätter 1 bis 30.

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).

4. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenarbeit 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. sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben.

0. Planungsvoraussetzungen :

Durch diese Baumaßnahme wird nicht in die Ortseingrünungsflächen eingegriffen. Bei der Grundfläche des Ateliers handelt sich um keine schützenswerte Fläche im Sinne des Naturschutz. (siehe Deckblatt)

Die Bepflanzung des Grundstücks erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Grünordnungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan wird aufgestellt und wird bei der Baugenehmigung vorgelegt..

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). (siehe Planliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Bebauungsplan in der Fassung vom 4 April 1978)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (siehe Anlage Bestandsplan und Entwurf)

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl)

Grundstücksgröße Fl.Nr.335/4	1910 qm Angabe Vermessungsamt
Grundstücksgröße Fl.Nr.335/11	1437 qm

Bestand :

Wohnhaus Bestand	11,74 x 13,74	161,31 qm
Garage Bestand	5,25 x 7,49	39,32 qm
versiegelte Fläche :	(9 + 11) x 0,5 x 5	50,00 qm
	(7,6 + 7,5) x 0,5 x 2,0	15,10 qm
	7,5 x 1,5 x 0,5	5,62 qm
	10,60 x 2,13	22,58 qm
	2,4 x 2,0	4,80 qm

Gesamt Wohnhaus Bestand : 298,73 qm

Neubau Atelier :

Ateliergebäude	4,44 x 12,44	55,23 qm	
	14,24 x 3,02	43,00 qm	
	4,0 x 1,54	6,16 qm	
Übergang :	8 x 2,0	16,00 qm	
versiegelte Fläche	13 x 0,8	10,40 qm	
	3 x 5,5	16,50 qm	
	3,02 x 1	3,02 qm	
	4,4 x 1,4 x 0,5	3,08 qm	
	20 x 2,3	46,00 qm	
	5 x 2,5	12,50 qm	
			211,89 qm
Gesamt :			510,62 qm
GRZ :	510,62/1910	0,26	< 0,3

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

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

In die Ortseingrünung an der Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplan und der Waldfläche am Bach wird nicht eingegriffen.

2.2 Im Bereich der Vorhabens befinden sich keine schutzwürdigen Gehölze. Der Innenhof, der sich durch dieses Bauvorhaben bildet, wird durch das Pflanzen von Sträuchern und Gehölzen aufgewertet. Wohnwege werden eingegrünt.

3. Schutzgut Boden

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Holzdielenbeläge)
Der Geländeverlauf des Bodens wird nur sehr geringfügig verändert...

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Das Baugrundstück wird nur ebenerdig bebaut und wird nicht unterkellert. Der Baukörper wird nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Der Bach bleibt unberührt. Das Gelände ist sehr geringfügig geneigt. Die Bebauung ist ebenerdig. Hangschichtwasser fällt nicht an. Regelmäßig überschwemmte Bereiche gibt es auf dem Grundstück nicht.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen wird gewährleistet. Private Wohnwege und der Stellplatz erhalten wasserdurchlässige Beläge (wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die aufgeständerte Terrasse am Gebäude erhält einen Holzdielenbelag. Darunter ist Kies.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets bleiben Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete unberührt. Das Bauvorhaben ist sehr niedrig. (max. Höhe: 4. m)

6. Schutzgut Landschaftsbild

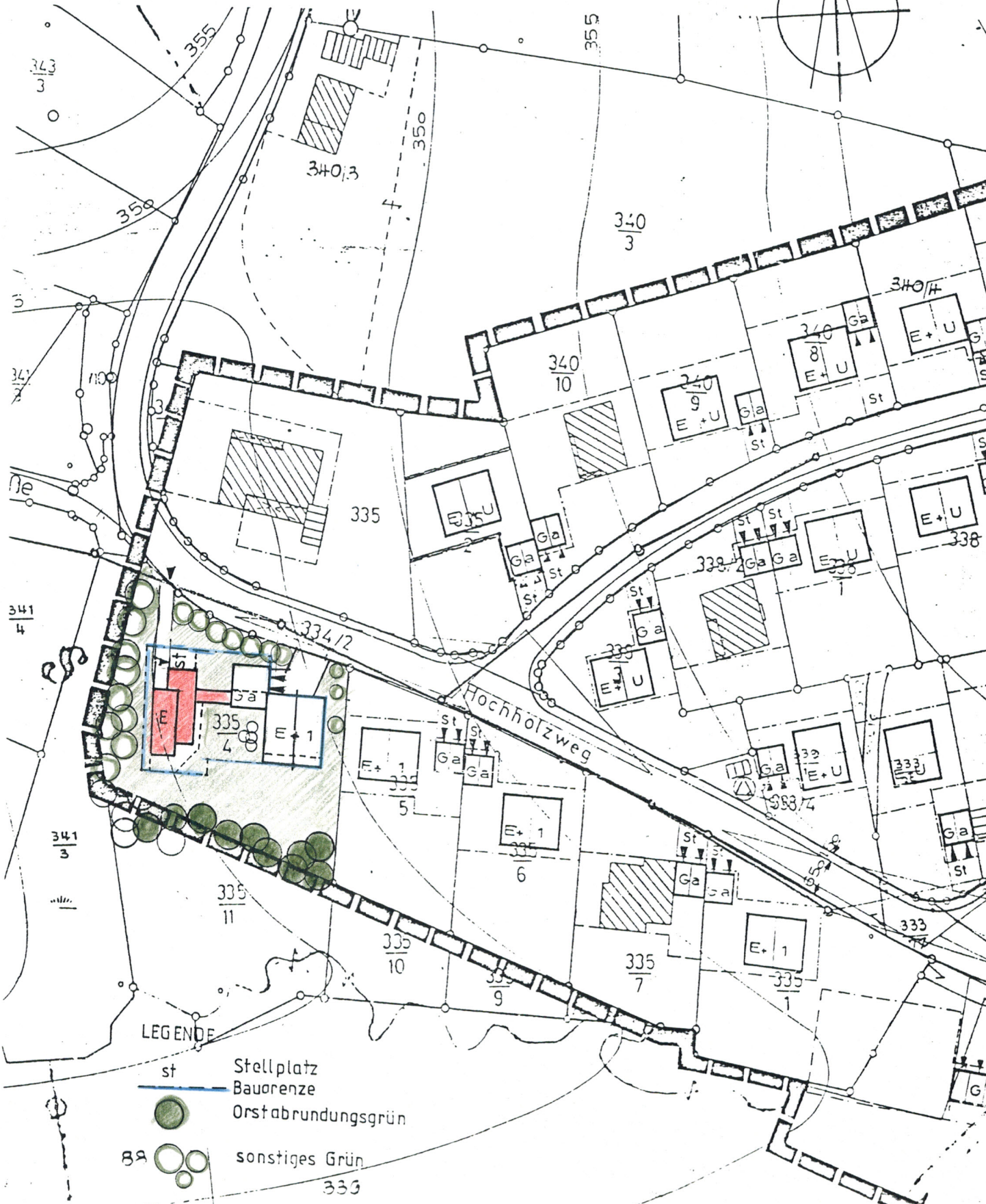
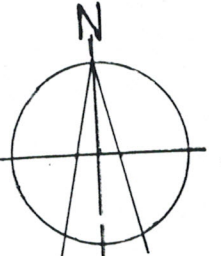
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung des Bauherrn im Osten an. (siehe Bebauungsplan)
- 6.2 Im Baugebiet sind keine exponierten, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente vorhanden. Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft.
Das Gebäude gliedert sich aufgrund der niedrigen Bauweise optimal in die Landschaft ein. Außerdem wird es vorrangig in Holzbauweise errichtet.
Die Eingrünung des Standortes erfolgt mit einheimischen Gehölzen.

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

Anlage : Bestandsplan M1:100
 Entwurfsplanung M1:100

5. Bebauungsplan

Zeichnerische Darstellung M1:1000



LEGENDE

- st Stellplatz
- Bauorenze
- Orstabrundungsgrün
- sonstiges Grün

6. Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuß der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 22.3.2001 die Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ mit Deckblatt Nr. 31 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sowie das Landratsamt Passau als Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB von der Gemeinde mit Schreiben vom 3.4.2001 angeschrieben. Es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 2.5.2001 gegeben.

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 28.5.2001 das Deckblatt Nr. 31 zum Bebauungsplan „Hofacker“ gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31. Mai 2001 durch Anschlag an den gemeindlichen Anschlagtafeln in Tiefenbach, Kirchberg, Haselbach und Irring, sowie durch Abdruck im Gemeindenachrichtenblatt, Ausgabe 11/2001

Tiefenbach, den 31. Mai 2001
Gemeinde Tiefenbach

I.A.

(Aigner), Verw. Ang.



Planung :

Otto Müller Dipl. Ing. Architekt TU
Geranienweg 30
94072 Bad Füssing
Tel. : 08531/27241
Fax. : 08531/27241

