

Bebauungsplan Tiefenbach „Weiherfeld“

Gemeinde Tiefenbach
Landkreis Passau

Deckblatt Nr. 33

Aufgestellt: 05. Juli 2012

Geändert: 11. Oktober 2012

Gemeinde
94113 Tiefenbach b. Passau



Verfahren:

- a) Der Gemeinderat Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 26. Januar 2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Weiherfeld“ mit Deckblatt Nr. 33 beschlossen.
- b) Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2012 bis 10. August 2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- c) Der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2012 bis 10. August 2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- d) Der Bau- und Unterausschuss hat mit Beschluss vom 11. Oktober 2012 das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- e) Der Satzungsbeschluss wurde am 14. November 2012 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ausgefertigt:

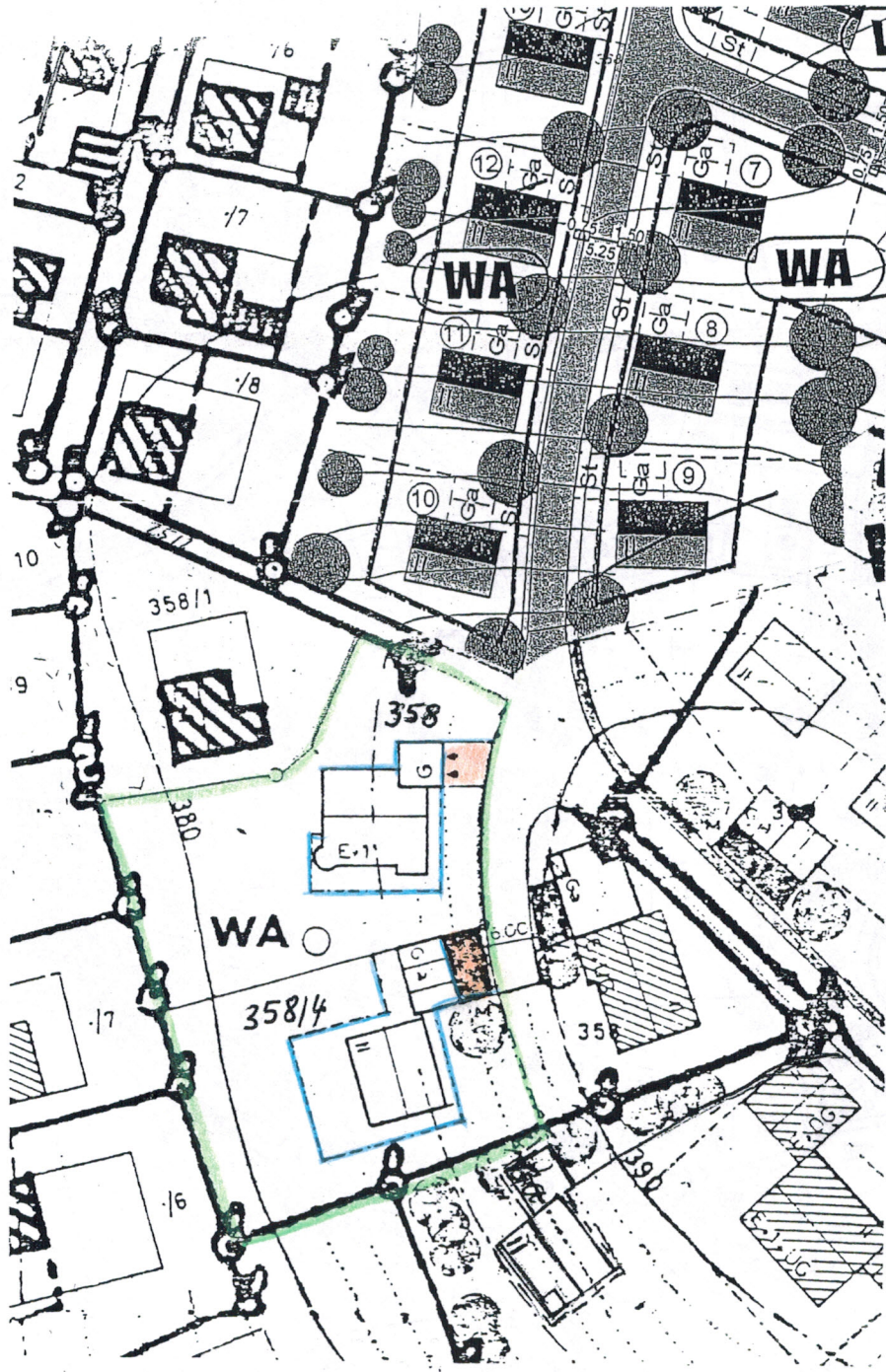
Tiefenbach, den 14. Juli 2012

Gemeinde Tiefenbach


(Silbereisen)
1. Bürgermeister



Bebauungsplan



Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen werden für dieses Deckblatt Nr. 33 wie folgt ergänzt:

„Garagenvorplätze müssen mindestens mit einer Tiefe von 5 m ausgeführt und dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden“.

Begründung und Erläuterung:

Der Bebauungsplan „Weiherfeld“ ist fertig erstellt und seit dem 3. März 1969 rechtskräftig.

Die Eheleute Anneliese Püschel und Prof. Dr. Rudolf Püschel sind Eigentümer der Grundstücke

Fl.Nr. 358, Gemarkung Tiefenbach, mit einer Größe von 1332 qm und

Fl.Nr. 358/4, Gemarkung Tiefenbach, mit einer Größe von 1317 qm.

Gemäß dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebauung dieser zwei Grundstücke mit je einem Wohnhaus mit Garagen möglich.

Der östliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 358, Gemarkung Tiefenbach, ist gemäß Bebauungsplan bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Wegen der Größe und des Grundstückszuschnitts wäre auch der westliche Teil des Grundstücks für eine weitere Bebauung geeignet.

Das Grundstück Fl.Nr. 358/4, Gemarkung Tiefenbach ist derzeit noch unbebaut, auch hier bietet sich wegen der Grundstücksgröße eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern und den dazugehörigen Garagen an.

Auf Grund dieser Situation haben die Eheleute Püschel beantragt, den Bebauungsplan „Weiherfeld“ im vereinfachten Verfahren dahingehend zu ändern, dass auf diesen zwei Grundstücken anstelle der ausgewiesenen zwei Wohnhäuser insgesamt 4 Wohnhäuser mit den dazugehörigen Garagen errichtet werden.

Auf Grund von Nachbareinsprüchen im Rahmen des Verfahrens hat der Bau- und Umweltausschuss, auch im Einvernehmen mit dem Antragsteller, beschlossen, das geplante Wohnhaus auf der Westseite von Fl.Nr. 358 aus der Planung wieder herauszunehmen. Hier wurde nun lediglich die Baugrenze für das bestehende Wohnhaus etwas vergrößert.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 358/4, Gemarkung Tiefenbach, werden aber zwei Wohnhäuser mit Garagen zugelassen. Die östliche Parzelle ist durch die bestehende Straße „Am Weiherberg“ erschlossen. Die westliche Parzelle wird durch eine private Zufahrtsstraße erschlossen. Die Fahrt soll als selbständiges, dienendes Grundstück gem. § 3 Abs. 4 GBO als Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der drei Parzellen gebucht werden. Die östliche Parzelle ist –betreffend die Wasserversorgung – an die zentrale Anlage der Stadtwerke Passau und betreffend die Entwässerung an die gemeindliche Entwässerungsanlage (Mischwasserkanal) angeschlossen. Die westliche Parzelle kann ebenso an die beiden genannten Anlagen zur Wasserversorgung und Entwässerung angeschlossen werden. Ist eine Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich, so ist eine Hebeanlage einzubauen.

Von der Änderung des Bebauungsplans sind nur zwei Flurstücke betroffen, es handelt sich zudem um eine Innenverdichtung, weshalb die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.