



1508/3

1508/4

1459/4

1508

1503

1503/1

1459/3

1500

1501

1502

1459/1

1499

1498

1497

1505

1496

1488

1489

1492

1506

1483

1489/1

Götzing

1489/3

1489/2

1491

1491/1

1493/1

81

61

Er

**DECKBLATT NR. 5**  
**zur Satzung über die Grenzen für den**  
**im Zusammenhang bebauten Ortsteil**  
**GÖTZING**

Gemeinde: Tiefenbach  
Landkreis Passau

1. Änderungsbeschluss:  
Tiefenbach, den 29.01.2009

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Tiefenbach hat in seiner Sitzung am 15.1.2009 beschlossen, die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Götzing“ zu ändern.

(Silbereisen)

1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung:  
Tiefenbach, den .....

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 06.02.2009 bis 07.03.2009 eingeräumt.

(Sillbereisen)

1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung:  
Tiefenbach, den .....

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 06.02.2009 bis 07.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Silbereisen)

1. Bürgermeister

4. Inhalt der Änderung:

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1459/4, Gemarkung Tiefenbach, geringfügig erweitert. Die Erweiterungsfläche ist im beigehefteten Lageplan farblich dargestellt.

Im übrigen gelten für dieses Deckblatt die Festsetzungen der seit dem 25.09.1995 rechtsverbindlichen Stammsatzung, sowie die Festsetzungen folgender Deckblätter:  
Deckblatt Nr. 1, rechtsverbindlich seit dem 20.11.1998  
Deckblatt Nr. 2, rechtsverbindlich seit dem 16.07.1999  
Deckblatt Nr. 3, rechtsverbindlich seit dem 13.12.1999  
Deckblatt Nr. 4, rechtsverbindlich seit dem 13.10.2005.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Satzung wurden maßstäblich in einen neuen amtlichen Lageplan übertragen.  
Dieser neue amtliche Lageplan M. 1 : 1000 in der Fassung vom 29.01.2009 wird zum Bestandteil der Satzung erklärt.

5. Beschlossen durch den Bau- und Umweltausschuss in der  
Sitzung am **12. März 2009** .....

6. Inkrafttreten: **1. 3. März 2009**  
Tiefenbach, den .....



*Silbereisen*  
**Silbereisen**  
1. Bürgermeister

Der Beschluß zur Änderung der Satzung wurde am **1. 3. März 2009**... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Satzung mit dem dazugehörigen Lageplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

## Begründung und Erläuterung:

Herr Max Hagen und Frau Nicole Kufner haben das Grundstück Fl.Nr. 1459/4. Gemarkung Tiefenbach, mit einer Gesamtfläche von 2.700 qm erworben und beabsichtigen, im südlichen Teil dieses Grundstücks ein Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport und Abstellgebäude zu errichten. Das Grundstück der Bauherrn ist verhältnismäßig groß, die Grenze der Ortsabrundungssatzung Götzing ist in diesem Bereich jedoch relativ klein gefaßt.

Es ist geplant, nach Süden hin eine Hofsituation zu schaffen. Um hierfür mehr Platz und etwas mehr Abstand zum südlichen Nachbarn zu gewinnen, aber auch geländebedingt, ist beabsichtigt, die Nebengebäude ca. 6,50 m von der südlichen Grundstücksgrenze abzurücken. Dadurch ergibt sich mit dem Wohnhaus nach Norden hin eine Überschreitung der Ortsbrundungsgrenze um ca. 6 – 8 m. Der Bau- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 15.1.2009 beschlossen, die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung nach Norden hin entsprechend zu erweitern, damit das Bauvorhaben von Herrn Hagen und Frau Kufner plangemäß ausgeführt werden kann.

Ausschlaggebend für die Zustimmung sind die Tatsachen, dass

- keine weitere Baumöglichkeit geschaffen wird, sondern lediglich eine relativ kleine Parzelle etwas vergrößert wird,
- der Bauumfang nicht vergrößert, sondern nur der Baukörper etwas verschoben wird,
- die bebauten Grundstücke in Götzing durchwegs größer gefaßt sind, das Grundstück Hagen/Kufner nicht exponiert liegt und sich die geplante Hofsituation mit der Öffnung in Richtung Ortskern gut in das Ortsbild einfügt,
- Herr Hagen und Frau Kufner auch das im Norden angrenzende landw. Grundstück erworben haben (gesamte Grundstücksgröße 2.700 qm) und es deshalb verständlich ist, dass sie ihre Bebauung etwas von der südlichen Nachbargrenze abrücken wollen,
- es auch für den südlichen Grundstücksangrenzer Witzko, dessen Parzelle nur 20 m breit ist, auf Dauer von Vorteil ist, wenn die Nachbarbebauung etwas von der Grenze abgerückt wird.

Da auch festgestellt wurde, dass die der Satzung beigehefteten Lagepläne maßstäblich nicht genau mit dem neuen amtlichen Lageplan übereinstimmen (offensichtlich haben sich durch mehrfaches Kopieren Verzerrungen ergeben), wurden die Grenzen der Satzung maßstäblich in einen neuen amtlichen Lageplan übertragen. Dieser neue amtliche Lageplan M. 1 : 1000 in der Fassung vom 29.1.2009 wird zum Bestandteil der Satzung erklärt.

Tiefenbach, den 29. Januar 2009  
Gemeinde Tiefenbach

*Silbereisen*  
(Silbereisen)  
1. Bürgermeister

## **Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

### **Geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Götzing im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1459/4, Gemarkung Tiefenbach**

#### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Bei der Fläche, die von der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Götzing betroffen ist, handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Ein Baumbewuchs ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

#### **Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:**

Der Bereich Götzing kann als Gebiet niedrigen Versiegelungsgrades angesehen werden (GRZ kleiner 0,35). Eine darüber hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

#### **Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:**

Da es sich bei der neuen Ortsabrundungssatzungsfläche einheitlich um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) handelt, wird bei der vorgesehenen Bebauung ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt. Es ergibt sich bei einer Erweiterungsfläche von ca. 245 qm (35 x 7 m) daher eine Ausgleichsfläche von 49 qm.

#### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 1459/4, Gemarkung Tiefenbach.