

## **Satzung der Gemeinde Witzmannsberg über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil Waltendorf-Süd**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB zuletzt geändert am 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) erläßt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Außenbereichssatzung:

### **§ 1**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Waltendorf-Süd, Gemarkung Witzmannsberg werden gem. beigefügten Lageplan (1:5000) vom 16.12.1997 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht.
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

### **§ 3**

#### **Festsetzungen für Bauvorhaben**

1. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß (UG+EG) zu errichten.  
Bauweise: Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß unzulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge und Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
2. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann maximal ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (EG+DG) errichtet werden.  
Bauweise: Satteldach, Dachneigung 28-35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes zu den Höhenlinien, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock maximal 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemißt sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette) das Verhältnis von Länge und Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

**Hinweise:**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Eging am See zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden, um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden. Weiterhin verweist die OBAG auf die bei Baumpflanzungen einzuhalten-Abstandszone von je 2,50 m, die beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Obag geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die einschlägigen Vorschriften in bezug auf Erschließungsstraßen, Wendeplätzen etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

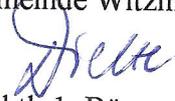
Landwirtschaftliche Emissionen jeglicher Art sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

**§ 4**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 15.02.1999

Gemeinde Witzmannsberg

  
Dichtl, 1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 30 - 58

Maßstab 1: 5000

Vergrößerung aus 1: / (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Witzmannsberg*

Passau, den *01.03.94*

Vermessungsamt Passau

i.A.

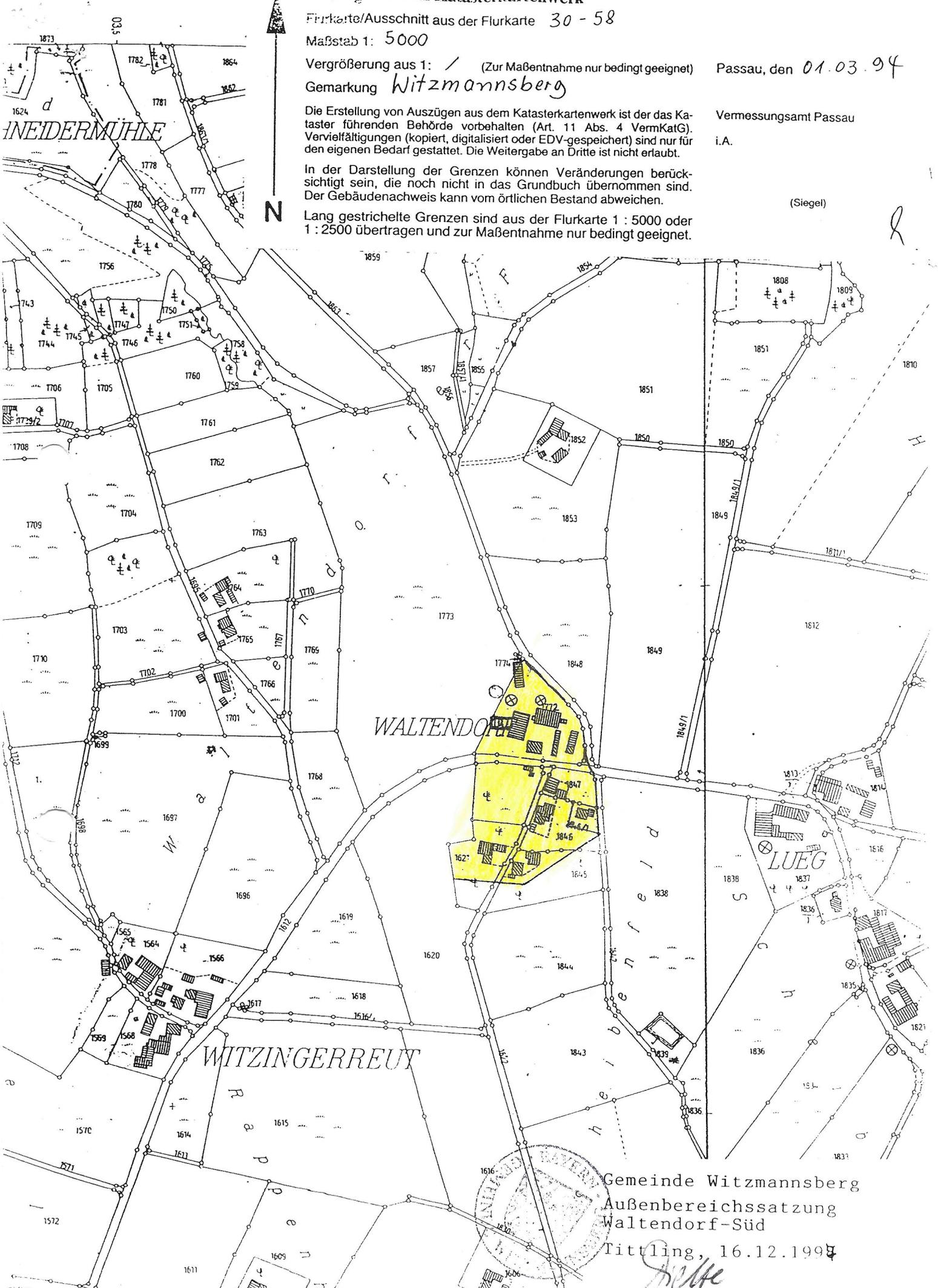
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

(Siegel)

*R*



Gemeinde Witzmannsberg

Außenbereichssatzung

Waltendorf-Süd

Tittling, 16.12.1994

*Selke*  
Dichtl, 1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellung der Außenbereichssatzung **Waltendorf-Süd** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 16.12.1997 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen

Den von der Aufstellung der Außenbereichssatzung betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.08.1998 bis 21.09.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluß vom 26.11.1998 die Außenbereichssatzung für obengenannten Ortsteil als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die Außenbereichssatzung mit Schreiben vom 01.02.1999 zur Genehmigung übersandt.

Tittling, den 01.02.1999



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung Waltendorf-Süd ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 10.02.1999 gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 HS 1 BauGB genehmigt worden.

Der Erlaß der Außenbereichssatzung Waltendorf-Süd tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft, das ist am 24.02.1999 (§ 10 BauGB).

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß die Außenbereichssatzung im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 25.02.1999



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister