

Bebauungsplan Enzersdorf-Wirtsfeld Änderung durch Deckblatt Nr. 1

1 Begründung

1.1 Änderung

Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes Enzersdorf-Wirtsfeld soll den Geltungsbereich um eine Teilfläche der Fl. Nr. 4216 als Erweiterung zu Fl. Nr. 4216/9, Gemarkung Witzmannsberg, erweitern.

Die auf dem Grundstück ausgewiesene Baufläche wird in Richtung Norden und Osten vergrößert.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung berührt.

1.2 Begründung

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 4216/9 sowie 4216, Gemarkung Witzmannsberg, beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung für dieses Bauvorhaben wurde die ausgewiesene Baufläche sowie die Parzelle an sich entsprechend vergrößert.

Tittling, 11.09.2003

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Allgemeine Gestaltung

Abweichend von den Festsetzungen der Fassung des Bebauungsplanes Enzersdorf - Wirtsfeld vom 31.03.1993, Punkt 21, wird für Fl.-Nr. 4216/9 die Gestaltung mit niederbayerischer Prägung nicht verlangt.

Die Garage wird gestalterisch dem Hauptgebäude angepasst.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Firstrichtung

Entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan Enzersdorf -Wirtsfeld sind für Fl.-Nr. 4216/9 zusätzlich zu Satteldach und Krüppelwalmdach auch Zeltdach und Walmdach zulässig.

2.2.2 Traufhöhe

Aufgrund der großen Gebäudeabmessungen für das geplante Gebäude von Fl.-Nr. 4216/9 und der beiden Vollgeschosse mit EG und OG (DG mit konstruktivem Kniestock) wird die Traufhöhe hier auf 6,50 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt.

2.3 Außenanlagen

2.3.1 Geländeänderungen

Da das Gefälle der Fl.-Nr. 4216/9 nach Nord-Osten zunimmt, ist für dieses Grundstück eine Auffüll- bzw. Abgrabungshöhe von maximal je 1,0 m zulässig.

1.3 Angaben zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Eingriffsregelung § 9a BauGB

Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich derzeit um eine Wiese, die in der üblichen Form landwirtschaftlich genutzt wird. Durch eine Bebauung wird die Fläche dieser Nutzung entzogen. Die Fläche hat keine höhere Bedeutung für den Naturschutz.

1.3.1 Planungsvoraussetzungen

Bei der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 handelt es sich nur um ein Baugrundstück. Nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann in diesem Fall die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden.

1.3.2 Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.
Begründung: Die Erweiterung bezieht sich nur auf ein Wohngebäude.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.
Begründung: Die GRZ beträgt 0,30 oder die versiegelte Fläche beträgt weniger als 40%

1.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
 - gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten und Waldflächen
- werden nicht betroffen.

Begründung: Die Erweiterungsfläche ist eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit 3-4maliger Maad pro Jahr.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Begründung: Im Nordwesten ist ein ca. 4,50 m breiter Grünstreifen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen vorgeschrieben. Insbesondere sollen pro Garten 1-2 Bäume mit freiwachsenden Strauchhecken kombiniert werden. Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Gehölze zu verwenden, vorzugsweise Obstbäume.

1.3.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Begründung: Stellplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

1.3.5 Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Begründung: Grundwasser ist im Gebäudebereich nicht anzunehmen, da die Erweiterungsfläche am oberen Bereich eines Hanges liegt.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überflutete Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Begründung: Keine Quellen und wasserführende Schichten im Erweiterungsgebiet bekannt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Begründung: Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

1.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

1.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Begründung: Das Erweiterungsgrundstück grenzt an der Südseite an das Bebauungsgebiet an.

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Begründung: Die Erweiterung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglegen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Begründung: Grünstreifen an der Nordwestseite des Baugebietes.

Ergebnis: Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 11.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Enzersdorf-Wirtsfeld" durch Deckblatt Nr. 1 vom 11.09.2003 beschlossen.

Tittling, 12.09.2003



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- b) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden den von der Änderung betroffenen Bürgern in der Zeit vom 26.09.2003 bis 27.10.2003 und die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.09.2003 bis 27.10.2003 beteiligt.

Tittling, 28.10.2003



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- c) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 17.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Enzersdor-Wirtsfeld" durch Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Tittling, 22.01.2004



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister

- d) Das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 11.09.2003 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, dass ist am 21.01.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 22.01.2004



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
Dichtl, 1. Bürgermeister