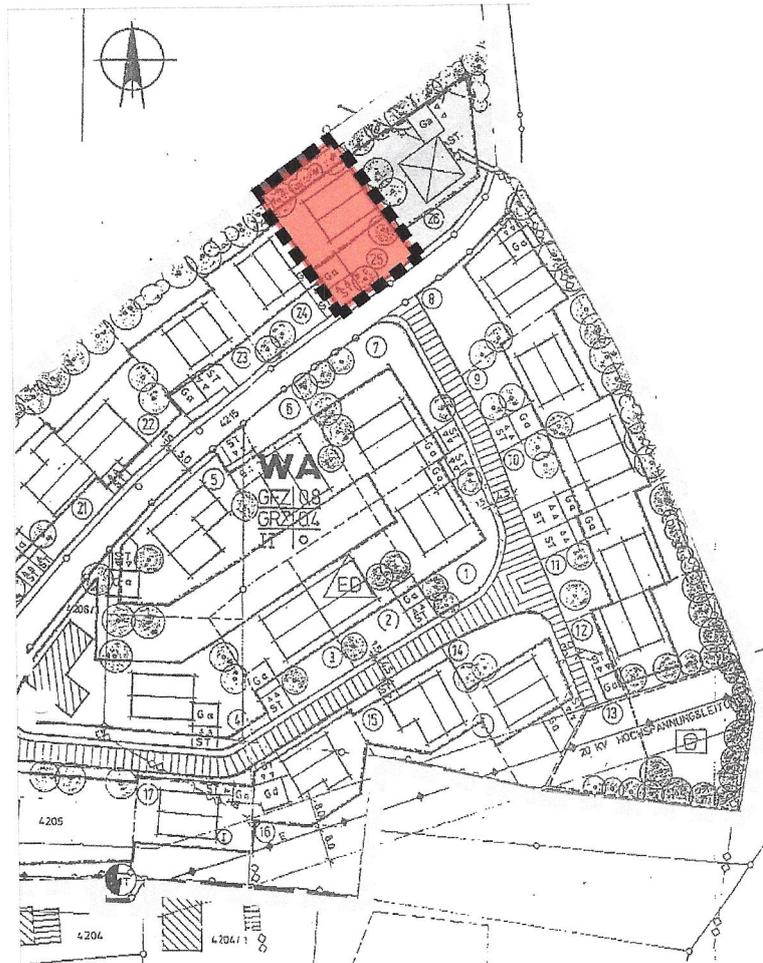


**Verwaltungsgemeinschaft Tittling/ Witzmannsberg**  
Landkreis Passau

**Deckblatt Nr. 3**  
**zum Bebauungsplan „Enzersdorf - Wirtsfeld“**

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Änderungen / Hinweise	2 - 4
Verfahrensvermerke	5
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (derzeit rechtsgültiger Planstand)	6
Auszug Bebauungsplan Lageplan M 1/1000 (Entwurf mit eingetragenen Änderungen)	7
Amtlicher Lageplan M 1/1000	8



## **DECKBLATT NR. 3**

Bebauungsplan „Enzersdorf - Wirtsfeld“.

Verwaltungsgemeinschaft Tittling / Witzmannsberg. Landkreis Passau.

### **1. Anlass und Begründung**

Das Grundstück bildete den nördlichen Abschluss des Baugebiets. Das geplante Wohnhaus soll über eine direkte Anbindung zur Garage verfügen. Zudem soll die Länge der Zufahrt von Wohnhaus/ Garage zur Straße hin, so kurz wie möglich gehalten werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse des Grundstücks, welches zur nordöstlichen Grundstücksgrenze stark abfallend ist, bietet sich die Platzierung der Baukörper im südlichen Bereich des Grundstücks weiter an, um größere Geländeänderungen zu vermeiden.

Durch die o.g. Punkte wird dabei das Baufenster auf der Südseite überschritten und deshalb die Änderung beantragt.

Die geforderten GRZ und GFZ Vorgaben werden durch die Änderungen eingehalten und bleiben unverändert.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht**

Da bei der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Beeinträchtigung der Schutzgüter erkennbar ist und keine Vorhaben betroffen sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Fläche des Deckblattes: 779m<sup>2</sup> entspricht somit Grundfläche < 20.000m<sup>2</sup>,) unterliegen, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **2. Geltungsbereich**

Die Parzelle 25 des bestehenden Baugebiets „Enzersdorf - Wirtsfeld“ bildet den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1:1000 vom 03.12.2018.

### **3. Änderung der textlichen und planerischen Festsetzungen**

	<u>Baugrenzen</u>
Bestand:	bauliche Anlage außerhalb der südlichen Baugrenze gemäß beigefügten Lageplan M 1:1000
Änderung:	Verschiebung des Baufensters Richtung Süden, die Größe des Baufensters (ca. 410m <sup>2</sup> ) bleibt dabei unverändert

### **21. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Zu Punkt 22.1 Firstrichtung:

Bestand:	Satteldach, Krüppelwalmdach
Änderung:	Zeltdach, Walmdach Die Garage wird gestalterisch dem Hauptgebäude angepasst.

#### Zu Punkt 22.2 Traufhöhe:

Bestand:	6,00m.
Änderung:	6,85m (speziell an der Nordostseite)

## **23. Außenanlagen**

### Zu Punkt 23.1 Geländeänderungen:

Bestand: Aufschüttungen sind bis max. 0,50m zulässig.  
Änderung: Aufschüttungen sind bis max. 1,00m zulässig, ab Urgelände

### Zu Punkt 23.2 Stützmauern:

Bestand: Stützmauern bis max. 20cm ab fertigem Gelände zulässig.  
Diese Mauern sind min. 0,50m auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.  
Änderung: Stützmauern oder Gabionenwände bis max. 1,00m, gemessen von OK  
Urgelände, zulässig. Bei Stützmauern sind zusätzlich Zäune und  
Hinterpflanzungen, wie unter „Einfriedungen“ beschrieben, zulässig.

### Zu Punkt 23.7 Einfriedungen:

Bestand: Zaunhöhen max. 1,20m  
Art: Holzlatten-, Hanichel- oder andere Holzzäune, Maschendrahtzaun mit  
Heckenhinterpflanzung, Pfeiler (Granit, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton)  
Änderung: Zaunhöhen max. 1,30m  
Art: Holzlatten-, Hanichel- oder andere Holzzäune, Metallzäune (auch mit  
Hinterpflanzung zulässig), Betonwände mit heimischen Natursteinmauerwerk  
(Granit) verkleidet, Pfeiler (Granit, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton)

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Deckblattänderung Nr. 3 stellen sich keine größeren Veränderungen dar. Die bereits vorgegebene Größe des Baufensters für Wohnhaus und Garage bleibt trotz der Verschiebung Richtung Süden unverändert. Die festgesetzten GRZ / GFZ Angaben bleiben ebenfalls unverändert und führen somit zu keiner Notwendigkeit zur Ergreifung von Ausgleichsmaßnahmen. Die geforderten Grünflächen (Privat + Öffentlich) auf dem Grundstück bleiben weiterhin festgesetzt, sodass sich keinerlei Nachteile für den geforderten Umweltzustand ergeben.

Die Deckblattänderung ist auf die Flur-Nr. 4216/8 begrenzt.  
Alle nicht erwähnten, derzeit gültigen planerischen und textlichen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit und Rechtmäßigkeit.

## **5. Textliche Hinweise**

### 1.0 Wertstofffassung/ Abfallwirtschaft

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

### 2.0 Belange der Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

### 3.0 Stromversorgung

Es darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerks nicht beeinträchtigt werden.

Antragsteller:

Ramona und Georg Praml  
Enzersdorf 7  
94 104 Witzmannsberg

Aufstellungsort:

Wirtsfeld 15  
94 104 Witzmannsberg  
Flur-Nr. 4216/8

Planung:

Ramona Homolka  
Dipl. Ing. (FH), Architektin  
Englburger Straße 46  
94 104 Tittling  
Tel: + 49 (0) 8504 / 4141  
Fax: + 49 (0) 8504 / 4284  
Mail: info@homolka-architektur.de

Stand: 01.03.2019  
geändert: 03.05.2019



## VERFAHRENSVERMERK

### **Deckblatt Nr. 3**

### **Bebauungsplan „Enzersdorf – Wirtsfeld“**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Mit dem zugestellten Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 01.03.2019 wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 01.03.2019 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.03.2019 bis 30.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB).
4. Die Gemeinde Witzmannsberg ..... hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 03.05.2019 als Deckblatt beschlossen.

Witzmannsberg, den 15.05.2019



Schuh (1.Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Witzmannsberg, den 15.05.2019



Schuh (1.Bürgermeister)



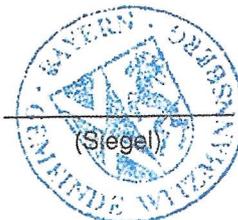
6. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Wirtsfeld – Enzersdorf“ ist damit am 15.05.2019 in Kraft getreten.

Das Deckblatt Nr. 3 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer 14 – Vorraum, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Witzmannsberg, den 15.05.2019



Schuh (1.Bürgermeister)







- Geltungsbereich BESTAND  
 rechtskräftiger Bebauungsplan
  
- Geltungsbereich ENTWURF  
 Deckblatt Nr. 3

3. DECKBLATTÄNDERUNG ENTWURF  
**BEBAUUNGSPLAN "ENZERSDORF-WIRTSFELD"**  
 LAGEPLAN | M 1:1000 | 01/03/2019



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Wilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -**

Giselastraße 14  
94032 Passau

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

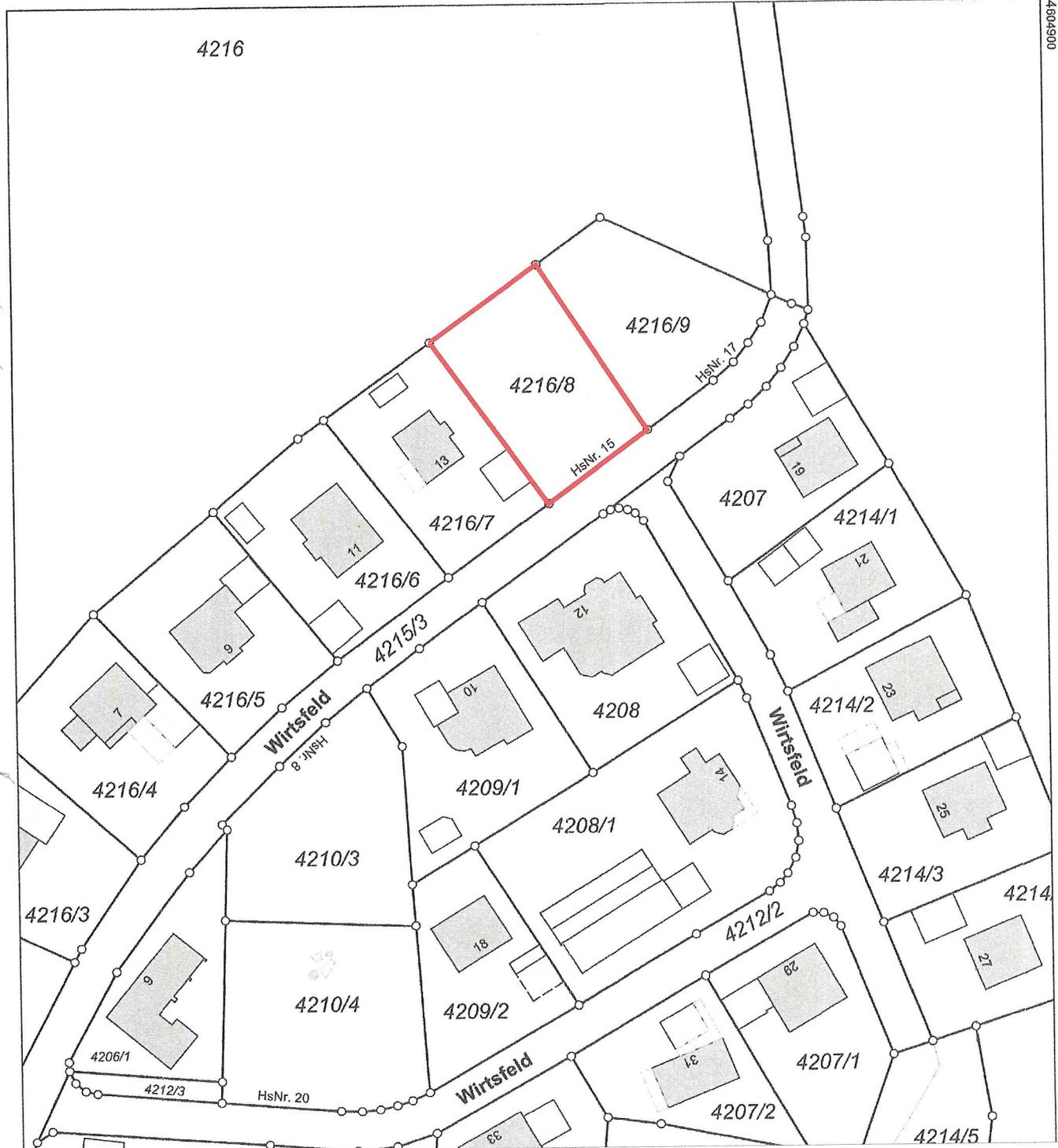
Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 19.11.2018

Flurstück: 4216/8  
Gemarkung: Witzmannsberg

Gemeinde: Witzmannsberg  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern

5398509

4604900



AMTLICHER LAGEPLAN  
**BEBAUUNGSPLAN "ENZERSDORF-WIRTSFELD"**  
LAGEPLAN | M 1:1000 | 03/12/2018