

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Erläuterungen und Empfehlungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

### 18. Mindestgröße der Baugrundstücke

18.1	bei Einzelhausgrundstücken	650,00 m <sup>2</sup>
18.2	bei Doppelhausgrundstücken je Haus	500,00 m <sup>2</sup>

### 19. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE)

19.1	3 WE bei Grundstücksgrößen bis einschl. 1000 m <sup>2</sup>
19.2	4 WE bei Grundstücksgrößen grösser als 1000 m <sup>2</sup>

### 20. Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Im Rahmen dieser Anpassung sollen die Gebäude unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, im Falle von Typenhausplanungen mehr als drei nebeneinander stehende Gebäude gleich zu planen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen. Die einzelnen Gebäude sind mit individuellen baulichen Merkmalen im Rahmen eines harmonischen Gesamtbildes auszustatten.

Der Mindestabstand der Hauptgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 2,00 m, der von Nebengebäuden 0,5 m. (Bildung von Räumen)

Garagen und Nebengebäude sind gemäss BauNVO § 23 Abs.5 ausserhalb von Baugrenzen zulässig.

Insbesondere freistehende Garagen und Nebengebäude sollen den Charakter von Nebengebäuden im ländlichen Raum erhalten. Ansonsten sind sie dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Gebäude sind in das Gelände zu integrieren.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße in den Schnitten darzustellen ist.

Die Gebäude sind auf die natürliche Geländeoberfläche zu beziehen. Die angegebenen Höhen sind einzuhalten.

Die natürliche Geländeoberfläche ist die natürliche, tatsächlich vorhandene, oder die von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

## 21. Gestaltung der baulichen Anlagen (Haupt- u. Wohngebäude)

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a.) Bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände:  
Gebäude mit durchlaufenden Geschossebenen, oder  
Gebäude mit versetzten Ebenen (Split-Level)
  
- b.) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe:  
Hanghäuser

Zu a.) und b.):

Geschosszahl:	bis zu zwei Vollgeschosse
Firstrichtung:	senkrecht oder parallel zur Strassenbegrenzungslinie, soweit die Einbindung des Gebäudes in das Gelände nicht entgegensteht.
Dachform:	Satteldach oder Krüppelwalmdach. Bei Nebengebäuden und Anbauten mit Nebengebäudecharakter auch Pultdächer
Dachneigung:	25 - 35 Grad (Pultdächer auch flacher geneigt)
Dachdeckung:	Pfannendeckung; ziegelrot, dunkelbraun oder anthrazit,
Traufhöhe:	max. 6,00m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.
Kniestock:	im obersten Vollgeschoss bis zu 1,5m von OK Rohboden bis OK Fusspfette zulässig, soweit damit 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Bei Bauweise mit versetzten Ebenen sind konstruktive Kniestöcke geschosshoch zulässig.
Dachgaupen	zulässig, als stehende Giebelgaupen oder abgeschleppte Gaupen. Die Gaupenvorderseite darf 1,5 m <sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen.
Dachterrassen	in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen sind unzulässig
Ortgang:	Überstand mind. 0,30 m
Traufe:	Überstand mind. 0,50 m
Aussenwände	zulässig für Aussenwände sind: Putzflächen, hell gestrichen Holzverkleidungen mit nicht deckenden Holzschutzanstrichen Wintergärten (auch ausserhalb von Baugrenzen als Anbauten zulässig)
Sockel:	sichtbare Sockel sollen vermieden werden (wenn doch, Höhe über fertigem Gelände max. 0,3 m)

## 22. Gestaltungen der Garagen und Nebengebäude

Werden Garagen oder Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Vor der Garage ist ein PKW-Stellplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Der Einbau von Garagen in Gebäude ist zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1 m gegenüber der Fahrbahn entstehen.

Fertigaragen sind mit einem hölzernen Satteldachaufbau zu überbauen.

Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen oder als Hanggaragen ausgebildet werden.

## 23. Aussenanlagen

### 23.1 Geländeänderungen

sind nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude, und bis zu einer Auffüll- bzw Abgrabungshöhe von max. je 0,50 m zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig. Oberböden sind zu schützen.

### 23.2 Stützmauern

Zur evtl. Abstützung im geneigten Gelände sind an hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern als Beton- oder Granitsockel bis max. 20 cm über oben liegendem Gelände zulässig.

In Bereichen, wo Verkehrsflächen abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sind in entsprechender Höhe Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern zulässig.

Diese Mauern sind min. 0,50 m auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Bei Stützmauern sind zusätzlich Zäune und Hinterpflanzungen, wie unter "Einfriedungen" beschrieben, zulässig.



### 23.3 Vorgärten

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vorgartenflächen sind mit Nutzgärten, Wiese, Bäumen und Sträuchern (nach Pflanzempfehlung Nr.:23.4), oder aber gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB).

### 23.4 Ortsrand

Insbesondere der Ortsrand ist zu begrünen. Auf den Parzellen 8 bis 12 und 19 bis 26 sollen pro Garten mindestens 1-2 Bäume mit freiwachsenden Strauchhecken kombiniert werden.

Für die Bepflanzung sind heimische bodenständige Gehölze zu verwenden. (Vorzugsweise Obstbäume)

### 23.5 Pflanzempfehlung

Für Neuanpflanzungen gilt:

- für Öffentliche Grünflächen bindend
- für private Grünflächen als Pflanz-Empfehlung

Laubbäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Ulme, Birke,  
Nadelbäume: Nadelbäume sind nur in untergeordnetem Maße zulässig.  
zugelassen sind: Tanne, Kiefer Fichte und Lärche  
Gehölze: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Trauben-  
kirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen.

Unerwünschte Gehölze sind:

Thuja-Hecken, buntlaubige u. buntnadelige Bäume, sowie die Trauerformen von Bäumen.

### 23.6 Giftliste

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer.Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 in LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

### 23.7 Einfriedungen

Auf strassenseitige Einfriedungen sollte nach Möglichkeit völlig verzichtet werden.

Werden Einfriedungen erstellt, so sind diese um mindestens 0,50 m gegenüber dem Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Zulässig sind :

**Holzplatten-, Hanichel- oder andere Holzzäune**

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor den Zaunpfosten durchlaufend, oder dazwischen.

**Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung**

Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün, braun oder graphitfarben gestrichen mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern oder sonstigen sich hemmenden Pflanzen zu hinterpflanzen.

**Pfeiler**

Bei Eingangs- und Einfahrtstor ca. 0,40 m breit und 0,40 m tief (bei Ausbau als Müllbox auf das erforderliche Mass vergrößerbar.) nicht höher als 10 cm über Zaun.

Aus heimischem Granitmauerwerk, verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Eingangs- und Einfahrtstore sind auf die Zaunart abzustimmen.

**Zaunhöhen**

max. 1,20 m.

In Sichtdreiecken sind die Vorschriften von Punkt 6.4.3 zu beachten.

**Mauern**

Einfriedungsmauern sind - mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern - im Strassenraum unzulässig.

## 24. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie den Belastungen des anfallenden Verkehrs (z.T. landwirtschaftlich Nutzfahrzeuge) gerecht werden. Die Bodenversiegelung ist auf ein unvermeidliches Mass zu begrenzen.

Gehsteige sollen gepflastert oder verplattet werden  
Sie sind durch Dreizeiler von den Fahrverkehrsflächen zu trennen.

Borde sind nur als äussere Begrenzung der Verkehrsflächen zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 6 cm über den jeweiligen Belag hinausragen.

### Private Verkehrsflächen

Neu anzulegende Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fusswege usw. sind aus durchlässigen Materialien herzustellen und zu befestigen. Die Oberflächenversiegelung ist auf das unumgängliche Mass zu beschränken. (Empfehlung: Pflaster, Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen u. wassergebundene Decken)

### Private Stellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze pro WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein. Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 55 und 56 gilt darüberhinaus unverändert.

Tittling 20. 07. 92



Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender



**BEBAUUNGSPLAN :**

**"WIRTSFELD"**

DER GEMEINDE: 8391 WITZMANNBERG

LANDKREIS: 8390 PASSAU

**VERFAHRENSVERMERKE :**

Die AUFSTELLUNG dieses Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBo laut Gemeindebeschluss vom 21. März 1991 Die ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Bebauungsplanes (mit Begründung u. Erläuterung) fand vom 27.02.1992 bis 27.03.1992 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg statt.

Tittling, den 20.07.92



der Bürgermeister

Dichtl

*Als rechtsamfänglich und unbedenklich bezeichnet*  
GENEHMIGT wird der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB. ~~Zugrunde liegen~~  
~~der Genehmigung die~~ *mit Schreiben des Landratsamtes*  
vom 8.3.93 Nr. 642 BP

Tittling  
Passau, den 13.5.93



Dichtl

Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

~~das Landratsamt~~

RECHTSVERBINDLICH wird der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Tag  
der Bekanntmachung am 31.3.93  
*Amtsblatt Nr. 7 v. 31.3.93*  
*Ausgang v. 31.3.93 bis 3.5.93*  
Der Bebauungsplan (mit Begründung u. Erl) hat vom 27.02.1992 bis



Dichtl

Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

27.03.1992 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tittling/Witzmannsberg öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 19.02.1992 durch Amtsblatt Nr.:4 der VG-Tittling bekanntgegeben.



Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 und 3, §§ 4 u 13 Abs.1 Satz 2 und Abs.2 Satz 2, § 22 Abs.10 Satz 2 und § 34 Abs.5 Satz 1 BauGB verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs.3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Bebauungsplanes sowie seiner Entwürfe nach § 3 Abs.2, § 5 Abs.1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs.5, § 9 Abs.8 und § 22 Abs.11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Bebauungsplanes oder seiner Entwürfe unvollständig sind;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Bebauungsplan nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs.3 Satz 2 in Kraft gesetzt oder der mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 9 Abs. 2 und 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans ( § 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;

2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind ( § 214 BauGB).

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

BÜRO FÜR HOCHBAU  
STÄDTEBAU U. LANDESPLANUNG  
DIPL. - ING. ARCHITEKT  
**rolf niemann**  
WITZMANNSBERG 21

8391 TITTLING  
TEL.: 08504 / 3261

TITTLING, DEN

BEGRÜNDUNG UND  
ERLÄUTERUNG

Neufassung des Bebauungsplanes  
"Wirtsfeld" der Gemeinde Witz-  
mannsberg, Ortsteil Enzersdorf

Für das Gebiet:

nord-östlich der KR PA 27  
süd- östlich der Gde.Str.  
Flur.Nr.: 4215

Tittling, den 08.02.1992

Der Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt  
**rolf niemann**  
Witzmannsberg 21

8391 T I T T L I N G  
Tel. 08504/3261



Tittling 20. JULI 1992

*Dichtl*

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

# INHALT

## 1. ANLASS UND AUFTRAG

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Anlaß
- 1.3 Auftrag

## 2. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSSTUFEN

- 2.1 Der z.Z. noch rechtskräftige Bebauungsplan "Wirtsfeld" vom 06.05.1970 mit Deckblatt Nr.1 vom 01.07.1975
- 2.2 Landschaftsplan vom 10.12.1987
- 2.3 Gemeinderatsbeschluss zur Neufassung des B-Planes vom 21.03.1991
- 2.4 Neufassungsvorentwurf in der Fassung vom 06.06.1991
- 2.5 Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.01.1992

## 3. LAGE UND TOPOGRAPHIE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- 3.1 Auswahl des Gebietes
- 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Baubestand
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

## 4. PLANUNGSINHALT

- 4.1 Oberziele
- 4.2 Städtebau, Bauflächen
- 4.3 Landschaftsgestaltung und Grünordnung
- 4.4 Verkehrserschließung
- 4.5 Versorgungsanlagen

## 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 5.1 Allgemeine städtebauliche Gestaltung
- 5.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 5.3 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude
- 5.4 Aussenanlagen
- 5.5 Verkehrsflächen

## 6. AUFSTELLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 6.1 Flächenaufstellung
- 6.2 Grundstücke
- 6.3 Kostenschätzung
- 6.4 Terminzusammenstellung
- 6.5 Leistungszusammenstellung



## 1. ANLASS UND AUFTRAG

### 1.1 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

### 1.2 Anlaß

Im bestehenden, nahezu unbebauten, Bebauungsplangebiet "Wirtsfeld" der Gemeinde Witzmannsberg, Ortsteil Enzersdorf, müssen seit Jahren Bauanträge zurückgewiesen werden, da einerseits eine zentrale Abwasserentsorgung nicht gesichert war und zum anderen bisher eine plangemäße Parzellierung an privatrechtlichen Grundstücksverhältnissen scheiterte.

Diese beiden Punkte haben sich nun grundlegend geändert. Eine gemeindliche Kläranlage und Kanalisation sind in Planung. Die Eigentumsverhältnisse werden neu geregelt, auf unveränderte Eigentumsverhältnisse, wird im neuen Bebauungsplan entsprechend Rücksicht genommen.

Konkrete Bauanträge liegen vor.

Am 26.02.91 beschloß der Witzmannsberger Gemeinderat den Bebauungsplan "Wirtsfeld" neu zu fassen.

### 1.3 Auftrag

In der Gemeinderatssitzung vom 26.02.91 wurde das Architektbüro Rolf Niemann aus Witzmannsberg mit der Neufassung beauftragt.

## 2. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 der z.Z. noch rechtskräftige Bebauungsplan "Wirtsfeld" vom 06.05.70 mit Deckblatt Nr. 1 vom 01.07.75

2.2 Landschaftsplan (mit Bindungen wie Flächennutzungsplan)

2.3 Gemeinderatsbeschluß zur Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes vom 21.03.91

2.4 Neufassungsvorentwurf (in der Fassung vom 06.06.1991)

Die Bearbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs erfolgte im engen Einvernehmen mit der Gemeinde in den Gemeinderatssitzungen v. 24.04.91 und 23.05.91, sowie der Bauausschusssitzung vom 04.06.1991. Dabei wurden zwei Lösungsalternativen diskutiert.

Der überarbeitete Vorentwurf wurde der Gemeinde am 06.06.1991 zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 BauGB übergeben. Bürgerbeteiligung erfolgte vom 16.Aug.1991 bis 16.Sept.1991.

## 2.5 Bebauungsplanentwurf

Als Vorbereitung und Basis zum Entwurf wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung im Gemeinderat am 22. Jan. 1992 behandelt.

Es wurde der Auftrag zur Entwurfsausarbeitung erteilt. Details der Festsetzungen sollten im Bauausschuß der Gemeinde vorbesprochen werden. Dies geschah am 13. Jan. 1992 nach einer Besprechung bei der Genehmigungsbehörde, in der Planung und mögliche Durchführung eingehend diskutiert wurden.

Die Wünsche des Bauausschusses sind in dem jetzt vorliegenden Plan vom 22. Jan 1992 berücksichtigt.

## 3. LAGE UND TOPOGRAPHIE IM GELTUNGSBEREICH

### 3.1 Auswahl des Gebietes

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit Deckblatt ist das B-Plan-Gebiet grundsätzlich festgelegt. Änderungen der Flächenform ergeben sich insoweit, als die Ausdehnung in nord-östlicher Richtung (weg vom Ortsbereich) zurückgenommen wird, und stattdessen eine Verbreiterung des Gebietes in nord-westlicher Richtung (beidseitig der bestehenden Gemeindestraße) vorgenommen wird.

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet grenzt nord-nord-östlich an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausbebauung von Enzersdorf an. Im Süden wird es durch die Sportanlage der Grundschule begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist bis auf zwei Einfamilienhäuser, die planerisch integriert werden, unbebaut.

In nördlicher und östlicher Richtung wird das Bebauungsplangebiet auch weiterhin an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Hiermit verbundene Emissionen (Geruch u. Lärm), im üblichen Maß, sind von den künftigen Bewohnern in Kauf zu nehmen.

Das Gelände fällt in west-östlicher Richtung auf einer Tiefe von 270 m von 454 auf 426 m über NN (28 m). Dabei werden Gefälle bis zu 13% erreicht.

### 3.3 Erschließung

Im Ortsbereich im Süd-Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an die Kreisstraße KR PA 27. Hier mündet eine Gemeindestraße ein, die die beiden vorgenannten Einfamilienhäuser erschließt, und anschliessend als Feldweg für landwirtschaftlichen Verkehr in die freie Landschaft weitergeführt ist.

Dieser Feldweg verläuft von Südwesten nach Nordosten quer über das Bebauungsplangebiet. Er wird als Erschließungsstraße ausgebaut, muß aber auch weiterhin landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen.

### 3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet muß völlig neu mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen werden.

Die bestehende 20 kV Mittelspannungsleitung bleibt erhalten.

Die derzeitige Planung der Kanalisation wird mit den Belangen des Bebauungsplanes abgestimmt.



## 4. PLANUNGSINHALT

### 4.1 Oberziele

Der angestrebte Charakter des neuen Wohngebietes beruht auf folgenden mit der Gemeinde abgestimmten Oberzielen:

#### 1. Städtebau

Die lebendige Bauweise heimischer, gewachsener Dörfer, die sich durch Wechsel von enger zu weiter Bebauung, Bildung von Höfen und Plätzen, sowie Verengung von Straßenräumen ergibt, die Verknüpfung von meist 2 bis 2 1/2 - geschoßigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden unterschiedlichster Größe mit wechselnden Firstrichtungen, soll mit dieser Planung unterstützt und gefördert werden.

Die Bebauung im "Wirtsfeld" soll nicht wie ein Fremdkörper neben dem bestehenden Ort stehen, sondern sich übergangslos an das bestehende Ortsbild anschließen.

Aus diesem Grund wird auch auf größtmögliche individuelle Freiheit bei der Beplanung der Grundstücksflächen sowie der baulichen Planung, Wert gelegt.

#### 2. Die landschaftlichen Merkmale, dieses von Landwirtschaft geprägten, von Feldern u. Wiesen umgebenen Dorfes, sollen im Bebauungsplangebiet durch intensive Begrünung, insbesondere der Ortsränder und Vorgärten auf privaten Gartenflächen erhalten und unterstützt werden.

#### 3. Verkehr

Der Wohnbereich des Baugebietes soll verkehrsberuhigt erschlossen werden, mit guten fußläufigen Verbindungen in den Ort, zum Schul-sportplatz, sowie in die freie Landschaft.

#### 4. Bestehende Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

### 4.2 Städtebau, Bauflächen

Im Sinne der Oberziele zum Städtebau wurden folgende Regelungen getroffen:

1. Entsprechend den gewachsenen, das Ortsbild prägenden Wohnhäusern (insbes. der Hofanlagen) sind Doppelhäuser zulässig und erwünscht.
2. Um die lebhaften Ortsstrukturen aufrecht erhalten zu können, ist der überbaubare Grundstücksanteil so wenig wie möglich einzuschränken.
3. Insbesondere Nebengebäude im Sinne der BayBo Art 7 Abs.5 sollen zur dörflichen Gestaltung beitragen. Für sie gelten die angegebenen Baugrenzen nicht (BauNVO § 23).
4. Im Bereich von Strasseneinmündungen wurden die Baugrenzen so weit zurückgenommen, daß kleine Plätze entstehen, die den Straßenraum übersichtlicher gestalten, und zur Begegnung und zum Kontakt von Menschen beitragen. Auf straßenseitige Einfriedungen soll hier verzichtet werden.

#### 4.3 Landschaftsgestaltung und Grünordnung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, das städtebauliche Konzept dieses dörflichen Gebietes zu unterstützen.

Im Wesentlichen geschieht das durch folgende Festsetzungen:

1. Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen.
2. Durch die gut einsehbare Hanglage von Süden, Durchgrünung in Form von angelegten Gärten und Pflanzempfehlung von Bäumen auf allen Grundstücken.
3. Wo auf straßenseitige Einfriedung verzichtet wird, wird parzellenübergreifende Gestaltung mit Obstbaum- und Blumenwiese empfohlen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Überörtlicher Durchgangsverkehr ist im gesamten Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Der vorhandene Feldweg, der das Gebiet nördlich durchquert, ist so auszubauen, daß er auch weiterhin ungehindert von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden kann.

Die süd-östliche Erschließungsschleife dient dem Anliegerverkehr. Eine Weiterführung zum Schulsportplatz wird ermöglicht.

Fahrbahn und Gehsteig werden höhengleich durch Dreizeiler getrennt.

#### 4.5 Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz, die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die zu erstellende gemeindliche mechanisch, biologische Kläranlage im Mischsystem.

Im Süden des Plangebietes verläuft eine 20 kV Mittelspannungsfreileitung. Sie bleibt erhalten. (Einschränkende Bauvorschriften sind zu beachten). Für die Stromversorgung des Gebietes ist eine Umformstation vorhanden.

### 5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen um eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Planungsziele zu gewährleisten. Sie sind in der Legende zum Bebauungsplan niedergeschrieben. Soweit sich die Festsetzungen nicht aus den Zielen der Planung und den rechtlichen Voraussetzungen begründen, werden sie hier nochmals erläutert.

Die Nummerierung in Klammern ist mit denen der TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN identisch.



## 5.1 (20) Allgemeine städtebauliche Gestaltung

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ist:

1. auf Grundstücken grösser als 1000 m<sup>2</sup>, (mit Teilungsgenehmigung) und
2. auf Grundstücken bis einschließlich 1000 qm als Anbau ohne Grenzabstand an der Grundstücksgrenzen beschränkt.

Voraussetzung im zweiten Fall ist, dass der betroffene Eigentümer des Nachbargrundstücks der Grenzbebauung zustimmt, und sein Wohnhaus ebenfalls an dieser Grenze als Anbau errichtet. Eine einheitliche Gestaltung des Doppelhauses ist dabei zu gewährleisten.

Die Festsetzung hat ihren Sinn darin, daß eine gute Durchmischung unterschiedlicher Grundstücksgrößen von der Gemeinde ausdrücklich gewünscht wurde.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Zweifamilien-Häuser (Doppelhäuser) insbesondere ermöglicht werden.

Für die Grundstücke kleiner als 1000 m<sup>2</sup> ist eine Unterteilung wegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht zulässig.

Nebengebäude sind für die städtebauliche Gesamtanlage erwünscht, da sie erheblich dazu beitragen den dörflichen Charakter des Baugebietes zu unterstreichen. Außer Garagen können auch Hobbyräume, Werkstätten, Abstellräume in Nebengebäuden untergebracht werden. Grenzbebauung ist nach BayBO Art.7 Abs. 5 uneingeschränkt zulässig.

## 5.2 (21) Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachformen sind die ortstypischen Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Reine Walmdächer, obwohl vereinzelt vorhanden, sowie versetzte Putldächer als Hauptdach bei Wohnhäusern sind ortsuntypisch und somit bei künftigen Neubauten nicht mehr zulässig.

Verkleidungen mit Holz, sowie Aussenwandvertäfelungen mit handelsüblichen Materialien sollen das Spektrum der Fassadengestaltung, insbesondere bei Nebengebäuden erweitern.

Vor Putzflächen sind Spaliere und ähnliche Rankhilfen zugelassen.

## 5.3 (22) Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Für Grenzgaragen gilt: First senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung soll die Entwässerung der Dachflächen und einen möglichen Zusammenbau von Garagen erleichtern.

Bei gemeinsamer Planung mit dem Nachbarn kann von dieser Regelung abgewichen werden.

## 5.4 (23) Außenanlagen

Um das vorhandene dörfliche Ortsbild in das Baugebiet zu übertragen, sollen die Freiflächen um die Wohnhäuser begrünt werden.

Hierzu sind vorzugsweise Obstbäume in den Gärten zu pflanzen. Nadelbäume sollen nur im ganz untergeordneten Maß Verwendung finden.

Teile der Gärten sollen als Gemüsegärten angelegt und genutzt werden.

## 5.5 (24) Verkehrsflächen:

Der gesamte Verkehr unterliegt den Bestimmungen der StVO

## 6. AUFSTELLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 6.1 Flächenbilanz (Planimetergenauigkeit)

1. Gesamtfläche	28.223,00 m <sup>2</sup>
2. Öffentliche Flächen	
a) Straßen und Wege,	3.478,00 m <sup>2</sup>
b) Grünflächen	817,00 m <sup>2</sup>
	-----
gesamt	4.295,00 m <sup>2</sup>
in % der Gesamtfläche	ca. 15,2 %
3. private Flächen	23.928,00 m <sup>2</sup>
priv. Freifl. im Gemeindeeigent.	415,00 m <sup>2</sup>

### 6.2 Grundstücke

#### 1. Anzahl

für Einzel- und Doppelhäuser	27 Stück
davon überbaut	3 Stück
insgesamt teilbar	ca. 6 Stück

#### 2. Größen

für Einfamilienhäuser ca. 680,00 bis 1.200,00 m<sup>2</sup>  
wobei bei Größen über 1000 m<sup>2</sup> jeweils  
1 Doppelhaus und damit eine Unterteilung  
des Grundstückes zugelassen ist.

3. Durchschnittliche Grundstücksgröße (ohne öffentliche Flächen)	ca. 877,00 m <sup>2</sup>
---	---------------------------

### 6.3 Kostenzusammenstellung Erschließung

Kanalisation	230.000,-- DM
Wasserversorgung	54.000,-- DM
Straßen und Wege	198.000,-- DM
Grünflächen	98.000,-- DM
Beleuchtung	12.000,-- DM
Elektroversorgung	36.000,-- DM
Fernsprechleitungen	22.000,-- DM

-----  
Summe Erschliessung 650.000,-- DM.

#### 6.4 Termine während der Bearbeitung des Entwurfs

- 12.02.91 Auftrag für Ideenskizzen zum Bebauungs-Plan
- 26.02.91 Vorstellung der Alternativen im Gemeinderat u.  
Vorgespräche mit Grundstückseigentümern
- 21.03.91 Beschluss zur Neufassung des Bebauungsplanes u.  
Planungsauftrag an das Architekturbüro R. Niemann
- 21.03.-23.05.91 Ausarbeitung des Vorentwurfes in Zusammenarbeit mit  
dem LRA-Passau
- 23.05.91 Billigung des Vorentwurfes durch den Gemeinderat
- 25.07.91 Billigung des Vorentwurfes in der Fassung vom 06.06.91  
durch den Gemeinderat
- 16.08.-16.09.91 Bürgerbeteiligung - öffentliche Auslegung
- 06.08.-31.10.91 Beteiligung d.Träger öffentlicher Belange
- 13.01.92 Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss
- 22.01.92 Behandlung der Bedenken und Anregungen im Gemeinderat u.  
Stellungnahmen dazu
- 22.01.92 Einbeziehung der Anregungen der Fachstellen in die Planung
- 22 01.92 Genehmigung der Neufassung des Bebauungsplanes in der  
Fassung des Entwurfes vom 22.01.92.

#### 6.5 Leistungen zum Entwurf

- a) Bebauungsplan M 1:1000
- b) Zeichenerklärung für:
  - planliche Festsetzungen und
  - planliche Hinweise
- c) Textliche Festsetzungen
- d) Begründung und Erläuterung
- e) Verfahrensvermerke