

1. Entwurf vom 27.06.2000  
mit Änderung v. 06.07.2000, 25.07.2000, 13.09.2000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BauGB

### **1. Überbaubare Grundstücksflächen**

Überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des § 2Abs.5.1 c sind der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausser den Verkehrsflächen, und solchen Flächen, die durch Baugrenzen ausgegrenzt sind. Alle notwendigen Abstandsflächen werden nach BayBO Art. 6 und 7 geregelt.

### **2. Mindestgröße der Baugrundstücke**

die Mindestgrösse der Parzellen richtet sich nach dem Bedarf im Einzelfall

### **3. Allgemeine Gestaltung**

#### **3.1 Hauptgebäude:**

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung städtebaulich und architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Zulässig sind grundsätzlich alle Bauweisen und Baumaterialien, die dem Zweck der, im Gewerbegebiet zulässigen Gebäude entsprechen.

Besonderes Augenmerk ist jedoch insbesondere entlang der Kreisstrasse PA 27 darauf zu legen, dass die zulässigen Traufhöhen eingehalten werden, und dass bei eventuellen Hallen und hallenähnlichen Gebäuden die strassenseitigen Fassaden durch Vor- und Rücksprünge z. B. mit Lageranbauten, Bürotrakte usw. zergliedert werden. Flachdächer sind, soweit möglich zu begrünen.

#### **3.2 Nebengebäude:**

Nebengebäude und genehmigungsfreie Vorhaben sind ausserhalb von Baugrenzen und Sichtdreiecken erlaubt.

#### **3.3 Stellplätze und Garagen:**

Stellplätze und ggf. Garagen sind auf dem eigenen Grundstück in tatsächlich ausreichender Zahl herzustellen. Dem Gelände entsprechend können Garagen auch als Tiefgaragen oder Halbtiefgaragen mit begehbarer Terrasse ausgebildet werden

## **4. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sollen soweit möglich in das Gelände integriert werden.

Die vorhandene Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte aufzumessen. Diese Profile sind mit Höhenlage der Straße in den Schnitten u. Ansichten darzustellen. Die angegebenen Höhen sind einzuhalten.

Dachdeckung: Alle Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Bei Blecheindeckungen ist ein Korrosionsschutz in Form von Beschichtungen erforderlich.

Wandhöhe: hangseits max 7,0 m ab fertigem Gelände. Die Berechnung erfolgt analog Art 6 Abs. 3 BayBO.

Fassadengestaltung: Wandflächen bei Beton u. Mauerwerk als helle (Putz-) Flächen

Sockelhöhe: umlaufend, max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Rankhilfen und Fassadenbegrünung sind zulässig, und erwünscht

## **5. Aussenanlagen**

### **5.1 Geländeänderungen**

sind nur im näheren Bereich um die Gebäude im Rahmen der BayBO zulässig. Sonstige großflächige Aufschüttungen, insbesondere bis an die Nachbargrenze, sind nicht zulässig.

### **5.2 Stützmauern**

Im Bereich von notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen insbesondere für Verkehrsflächen, sind in notwendiger Höhe bepflanzbare Böschungssteine, Palisaden, Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird empfohlen, zum Schutz vor Beschädigungen, diese Abstütungen ca. 50 cm. Auf das eigene Grundstück zurückzusetzen.

Auf o. g. Geländeabstütungen sind Zäune, wie unter Einfriedungen beschrieben zulässig.

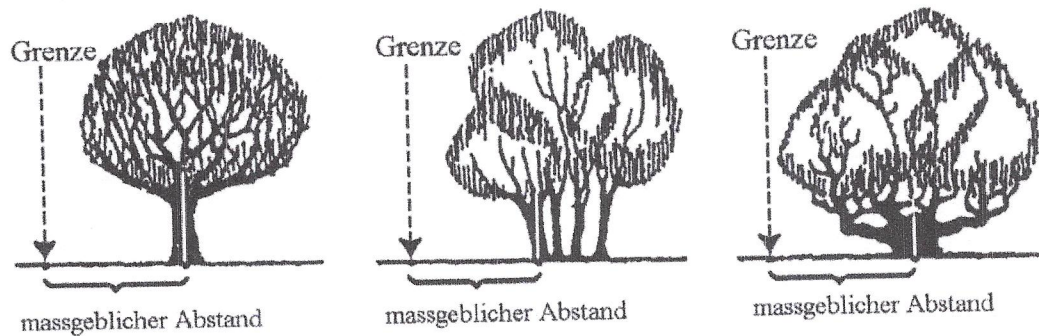
### **5.3 Vorgärten**

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Jeglicher Bewuchs ist unter Berücksichtigung pflanzentypischer Abstände von Grundstücksgrenzen abzusetzen. Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB). Dies sind:

- 0,5m bei Sträuchern, Hecken und Bäumchen mit einer Wuchshöhe bis 2,0m
- 2,0m bei Sträuchern, Hecken und Bäumen mit einer Wuchshöhe über 2,0m
- 4,0m bei Bäumen über 2m Wuchshöhe gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Beispiel:



Für eventuelle Beschädigung an Einfriedungen und Bepflanzungen durch normale Schutz- und Pflegemassnahmen (z.B. Räum- und Streudienst) haftet der Eigentümer selbst.

#### 5.4 Pflanzempfehlung und Giftliste

Für die Bepflanzung sollen heimische bodenständige Bäume und Gehölze verwendet werden.

Bei allen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

#### 5.5 Einfriedung

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen aller Art nur bis 0,80 m Höhe über OK Anliegerstrasse errichtet werden.

##### Zäune

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 2,00 m.

Lebende Zäune sind so weit zurückzusetzen, dass Sie im ausgewachsenen Zustand die strassenseitige Grundstücksgrenze nicht überragen.

##### Pfeiler

Bei Eingangs- und Einfahrtstor bis ca. 0,40 m breit und 0,40 m tief (bei Ausbau als Müllbox im erforderlichen Mass vergrösserbar) nicht höher als 10 cm über Zaun.

Aus Granitmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder aus Sichtbeton. Eingang- und Einfahrtstore sind auf die Zaunart abzustimmen.

##### Mauern:

Einfriedungsmauern sind, mit Ausnahme von zuvor genannten, erforderlichen Stützmauern unzulässig.

## 6. Verkehrsflächen

### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Stichstrasse mit Wendepplatz im Gewerbegebiet ist öffentlich. Öffentliche Verkehrsflächen müssen den Belastungen des anfallenden Verkehrs gerecht werden (Liefer-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge). Bodenversiegelung ist im wirtschaftlichen Rahmen weitestgehend zu begrenzen.

Alle Straßen sind als Anliegerstrassen nach § 42 Abs. 4a StVO, mit höhen-gleichem Fahrbahn- und Gehsteigrand auszubilden.

Regel-Querschnitt: Bord, Mehrzweckstreifen, Fahrbahn, Dreizeiler, Gehsteig,  
Bord

Mehrzweckstreifen 2,0 m breit aus wasserdurchlässigem Material, z. B.  
Rasengittersteinen, Schotter usw.

Fahrbahn: 7,0 m breit, Fahrbahndecke: Asphalt, bzw. Granit- oder  
Betonpflaster

Dreizeiler: 0,5 m breit, Granitgroßpflaster

Gehsteig: 1,5 m breit, Gehbelag: Granit-/Betonsteinpflaster

Bord: Granit, bis 6 cm über Verkehrsfläche,

Entlang der Kreisstrasse bestehen auf eine Tiefe von 15m ab äusserem Fahr-bahnrand Anbaubeschränkungen. Von diesen Beschränkungen sind alle bauli-chen Anlagen einschliesslich Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen oder Abgrabungen grösseren Umfangs, Stützmauern etc. Betroffen. Für Bauman-pflanzungen gilt diesbezüglich ein Mindestabstand von 4,5 m.

Der Abfluss des Strassenoberflächenwassers der Kreisstrasse darf durch die Massnahme nicht behindert werden.

### 6.2 Private Verkehrsflächen

Bei Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Fusswegen usw. sind Bodenver-siegelung im wirtschaftlichen Rahmen weitestgehend zu vermeiden.

(Empfohlen werden durchlässige Materialien: Pflaster, Platten, Rasengit-tersteine, Schotterrasen und Rasenwaben.)

#### Private Stellplätze

Die Zahl der auf den eigenen Grundstücken zu erstellenden Stellplätze muss dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein.

Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 55 und 56 gilt darüber hinaus als Mindestanforderung unverändert.

## **7. Technischer Umweltschutz**

### **7.1 Lärmschutz**

Im Gewerbegebiet ( in den Gewerbebebietsflächen, nordwestlich der Flächen für nicht-störendes Gewerbe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des flächenbezogenen Schalleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen. 3-Schicht-Betrieb ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

## **8. Gebäude- und Menschenschutz**

### **8.1 Baumfallgrenzen**

Wegen der im Süden angrenzenden Waldbestände ist eine Baumfallzone von mindestens 25 m einzuhalten. Diese Mindestabstände gelten für alle von Menschen bewohnten Gebäude und für Arbeitsplätze, die ständig von Menschen aufgesucht werden.

Diese Abstandsflächen können bis auf einen absoluten Mindestabstand von 10 m mit Stellflächen, Parkplätzen usw. genutzt werden.

Änderung vom 13.09.2000

## **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG** **zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rappenhof“**

### **1. Anlaß und Auftrag**

#### **1.1. Allgemeines**

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage Baugenehmigungsfreistellung, wie 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 der Bau-GB geregelt. Die verbindlichen Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlicher Maßnahmen.

#### **1.2 Anlaß**

In der Gemeinde Witzmannsberg besteht ein beträchtlicher Mangel an Gewerbeflächen. Deshalb hat die Gemeinde Witzmannsberg in der Sitzung am 27.06.2000 beschlossen, den Landschaftsplan, mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes zu ändern, und anschließend den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rappenhof" aufzustellen.

#### **1.3 Auftrag**

Gleichzeitig wurde das Architekturbüro Rolf Niemann aus Witzmannsberg mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

#### **1.4 Ergänzung**

In seiner Sitzung vom 24.07.2000 beschliesst der Gemeinderat von Witzmannsberg ergänzend, die Aussetzungsregelung gemäss § 246 BauGB in Anspruch zu nehmen.

### **2. Rechtliche Voraussetzungen**

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sind:

#### **2.1 Der Landschaftsplan vom 07.02.1990 mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes, mit**

Deckblatt Nr.:1 vom 23.11.1994

Deckblatt Nr.:2 vom 07.10.1999

Deckblatt Nr.:3 vom 11.04.2000

#### **2.2 Die Gemeinderatsbeschlüsse**

a) zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rappenhof " vom 27.06.2000

b) zur Billigung und zur Auslegung vom ....

### 3. Lage und Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich süd - westlich der Kreisstrasse PA 27 am nord - westlichen Ortsausgang von Rappenhof

Süd - östlich grenzen bestehende Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen an dieses Gebiet an.

In nord - westlicher Richtung wird das Bebauungsplangebiet von landschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Hiermit verbundene Emissionen (Geruch und Lärm), im üblichen Maß, sind von den künftigen Nutzern in Kauf zu nehmen..

In süd - westlicher Richtung wird das Gebiet von Waldflächen begrenzt.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine nach süd - westen abfallende Hanglage. Der Gesamthöhenunterschied beträgt bis 20 m bei einer Gesamttiefe von ca. 140 m.

#### 3.2. Erschließung

Das Gebiet wird von einer Stichstrasse mit Wendepplatz erschlossen, die in die KR PA 27 einmündet

#### 3.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gewerbegebiet wird an die gemeindlichen Wasserver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Innerhalb des Gebietes anfallendes Oberflächenwasser wird unverrohrt über Verdunstungsflächen (Bodenmulden), in Rigolen und Regenrückhaltebecken abgeleitet die in den Langwiesenbach abfließen.

Der Abfluss des Strassenoberflächenwassers der Kreisstrasse darf durch die Massnahme nicht behindert werden.

## 4. Planungsinhalt

### 4. 1. Oberziele

Der Mangel an Gewerbeflächen in Witzmannsberg war Anlaß, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der angestrebte Charakter des neuen Wohngebietes beruht auf folgenden mit der Gemeinde abgestimmten Oberzielen.

#### 1. Städtebau

Der gewählte Standort für das neue Gewerbegebiet erweist sich durch die Anbindung an die bestehenden Gewerbeflächen und den Bauhof als besonders geeignet, Eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Immissionen wird durch genügend Abstand, wie auch durch die Hauptwindrichtungen (West ) weitgehend reduziert.

Die kaum einsehbare Hanglage unterhalb der Kreisstrasse ermöglicht es auf Einschränkungen bezüglich der baulichen Gestaltung weitestgehend zu verzichten. Dies ist vor allem wegen der Unwägbarkeiten betrieblicher Notwendigkeiten sinnvoll und notwendig.

## 2. Verkehr

Das Gewerbegebiet wird lediglich durch eine Stichstrasse mit Wendeplatz erschlossen. Die Zufahrt erfolgt in jetziger Ortsrandnähe von der KR PA 27 aus. Fahrbahn und Gehsteig werden höhengleich durch Dreizeiler voneinander getrennt.

3. 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. Gebäudefassaden entlang der Kreisstrasse, sollen so weit es betriebliche Notwendigkeiten zulassen, den gewachsenen, das Ortsbild prägenden Wohn- u. Nebengebäuden angepasst werden. (Kleinteiligkeit)
2. Nebengebäude im Sinne der BayBo Art. 7 Abs. 5 sollen zur Wahrung des dörflichen Charakters beitragen. Sie sind ausserhalb von Baugrenzen und Sichtdreiecken ausdrücklich erlaubt.
3. Die überbaubaren Grundstücksanteile sind so wenig wie möglich einzuschränken.

## 4.3. Ökologie und Grünordnung

Da der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.07.2000 beschlossen hat, die Aussetzungsregelung gemäss § 246 BauGB in Anspruch zu nehmen, wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich durch zeichnerische Darstellung, sowie durch folgende textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

Es ist das Ziel der Grünordnungsplanung, die gewerbliche Nutzung in die dörfliche Umgebung einzubinden, und so weit möglich ökologisches Gleichgewicht herbeizuführen. Im Wesentlichen geschieht das durch:

1. Flachdachbegrünung soweit möglich. Umlaufend Eingrünung mit heimischen Gehölzen.
2. Begrünung aller nicht wirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes
3. Vermeidung von Bodenversiegelung, durch wasserdurchlässige Beläge bei Gehwegen, Parkflächen und allen nicht für den Lieferverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen
- 4..Nutzung der umlaufenden Abstandsflächen als Verdunstungsflächen für Oberflächenwasser, von Dächern und befestigten Flächen. Dies geschieht in Form von be- und umwachsenen Bodenmulden, Rigolen und Regenrückhaltebecken mit integrierter oder nachgeschalteter Klärung, insbesondere innerhalb der von Gebäuden frei zu haltenden 25 m breiten Baumfallgrenze im Süd - Westen des Gebietes.

## 4.4 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Kreisstrasse KR PA 27. Innerhalb des Gebietes entsteht lediglich eine Stichstrasse mit Wendeplatz.



#### 4.5. Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz, die Abwasserbeseitigung über die gemeindliche mechanisch - biologischen Kläranlage. Weitere Abwassereinrichtungen wie Benzin-, Öl- und Fettabscheider sind im Einzelfall von den Gewerbebetreibern zu erstellen und nachzuweisen.

Strom wird vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen mit Erdkabeln bereitgestellt.

## TEXTLICHE HINWEISE

### ZAW DONAU-WALD

#### Müllbehälterstandplätze

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen  
Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgrossbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstossen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.  
Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Strasse zu wenden,
2. die Zugänge von der Fahrstrasse zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 120 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

### BAYERNWERK

#### Erdkabelverlegung

Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der BAYERNWERK NETZ GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir Sie auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, sind wir mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

## **LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE**

### **Bodenfunde**

Im Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausfahrenden Baufirmen ausdrücklich gebeten, auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie Passau, dem Landratsamt oder der Dienststelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Tel. 0871/82188-0) zu melden.

## **ÖKOLOGIE ALLGEMEIN**

### **Oberflächenwasser**

Wasser ist ein Lebensmittel. Zur Einsparung von Trinkwasser können wesentliche Beiträge geleistet werden, durch:

Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen)  
Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und anderen Brauchwasserzwecken, (mit Regenwassersammelbehältern)

Um den kanalisiertem Ablauf von Oberflächenwasser gering zu halten und so die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Jeder Bauwerber soll prüfen, inwieweit seine geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

## 5. Aufstellungen zum Bebauungsplan

### 5.1 Flächenbilanz

1. Gesamtfläche:	20.547,75 m <sup>2</sup>
2. öffentliche Flächen:	1.987,50
a) Straßen und Wege	875,00 m <sup>2</sup>
(entspricht 4,3 % der Gesamtfläche)	
3. private Flächen:	17.685,25 m <sup>2</sup>

### 5.2 Grundstücke

1. Anzahl
2. Größen

4

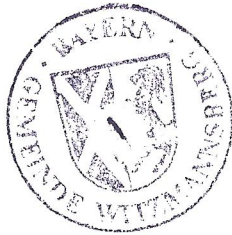
### 5.5 Leistungen zum Entwurf

- a) Bebauungsplan M 1:1000 mit Zeichenerklärung
- b) Textliche Festsetzungen
- c) Begründung und Erläuterung

## Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 23.03.2000 die Aufstellung des **Bebauungsplanes "GE-Rappenhof"** beschlossen.

Tittling, 24.03.2000

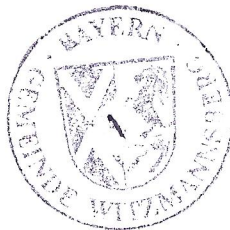


Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl, 1. Bürgermeister

- b) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden den von der Aufstellung betroffenen Bürgern in der Zeit vom 28.09.2000 bis 30.10.2000 und die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.09.2000 bis 30.10.2000 beteiligt.

Tittling, 31.10.2000

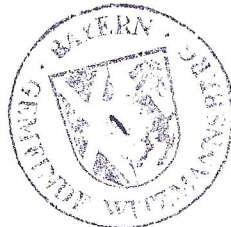


Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl, 1. Bürgermeister

- c) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 16.11.2000 die Aufstellung des **Bebauungsplanes "GE-Rappenhof"** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.12.2000 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushang bekanntgemacht.

Tittling, 02.01.2001



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl, 1. Bürgermeister

- d) Der **Bebauungsplan "GE-Rappenhof"** in der Fassung vom 13.09.2000 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 29.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 02.01.2001



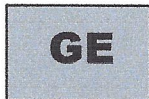
Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl, 1. Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung). (Die Numerierung entspricht der Reihenfolge der Planzeichenverordnung).

### 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (§ 8. BauNVO )


Ausser den nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Bauvorhaben werden grundsätzlich zugelassen:

1. Je eine Wohnung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber in baulicher Verbindung mit dem Betriebsgebäude.

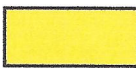



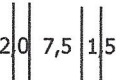
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- |     |     |  |
|-----|-----|--|
| 2.1 | 0,8 | Grundflächenzahl (Höchstzulässig)                  |
| 2.2 | 2,4 | Geschoßflächenzahl (Höchstzulässig)                |
| 2.3 | II  | Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze             |
| 2.4 | 7,0 | Wandhöhe der baulichen Anlage hangseits (maximale) |

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 3.1 | a   | Abweichende Bauweise (Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung wie für offene Bauweise zulässig )  |
| 3.2 |  | Baugrenze<br>Genehmigungsfreie Vorhaben, sowie Nebengebäude sind auch ausserhalb von Baugrenzen zulässig, soweit dadurch keine weiteren Rechtsvorschriften berührt werden. |

### 6. Verkehrsflächen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Strassenverkehrsflächen   |
| 6.2 |  | Strassenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |
| 6.3 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
| 6.4 |  | Sichtdreiecke, in diesem Bereich sind jegliche Sichtbehinderungen, die höher als 0.80 m über Fahrbahnrad reichen, untersagt |
| 6.5 |  | Massangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege   |

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.2 ◇-◇-◇-◇- unterirdisch, vorhanden

◆-◆-◆-◆- unterirdisch, geplant

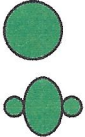
(Zusammenfassung von Wasser, Abwasser, Elektrizität, Fernmeldeleitung usw.) Leitungen näher bezeichnen

Die aufgeführten Leitungsführungen können Abweichungen enthalten. Hinsichtlich Genauigkeit kann keine Garantie übernommen werden. Der Bauherr hat selbstverantwortlich die Trasse der Leitung zu überprüfen. Rechtliche Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

## 9. Grünflächen


9.2  Private Grünfläche  
Flächensignatur / Randsignatur

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2  Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.


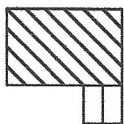
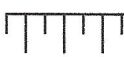
## 15. Sonstige Planzeichen

15.12  Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

15.13  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

### 16. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 16.1 |  | bestehende Flurgrundstücksgrenzen zum Grenzstein   |
| 16.2 |  | bestehende Wohngebäude<br>bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude)<br>nicht vom Vermessungsamt eingemessen |
| 16.3 |  | Böschungen   |
| 16.4 |   | Höhenlinien  |
| 16.5 | <i>1598</i>   | Flurgrundstücksnummern   |