

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

11 DACHFORM

SATTELDACHER 25-35 GRAD NEIGUNG
KRÜPPELWALMDACHER AB EINER DACHNEIGUNG VON MIN. 30 GRAD
BIS MAX. 1/3 DER GIEBELFLÄCHE

12 DACHEINDECKUNG

ZIEGEL, DACHSTEINE ODER BLECH, NATURROT ODER GRAU

13 KNIESTOCK

ZULASSIG MAX. 160 CM VON OBERKANTE ROHDECKE BIS OBERKANTE PFETTE
BEI GELÄNDENEIGUNG größer/gleich 1,50 M auf GELÄNDELÄNGE/BREITE
UG+EG+OG UNTER BEACHTUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN, PUNKT 2.7+2.8

ZULASSIG MAX. 75 CM VON OBERKANTE ROHDECKE BIS OBERKANTE PFETTE
BEI GELÄNDENEIGUNG kleiner 1,50 M auf GELÄNDELÄNGE/BREITE
EG+OG+OG UNTER BEACHTUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN, PUNKT 2.7+2.8

SONDERREGELUNG

ZULASSIG MAX. 230 CM VON OBERKANTE ROHDECKE BIS OBERKANTE PFETTE
WENN DAS DACH ZUGLEICH DIE DECKE BILDET (SICHDACHSTUHL)
EG + OG ODER UG + EG UNTER BEACHTUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN PUNKT 2.7 + 2.8

14 DACHGAUPEN

ZULASSIG MAX. 2 STÜCK PRO SEITE, ALS STEHENDE GIEBELGAUPE WENN DIE DACH-
NEIGUNG DES HAUPTDACHES MIN. 30 GRAD BETRÄGT, VORDERFLÄCHE JEDER
GAUPE MAX. 15 CM, ANSINANDERGESEHTE DACHGAUPEN SIND UNZULASSIG,
ABSTAND DER GAUPE VOM ORTGANG MIN. 2,00 M
ABSTAND VON GAUPE ZU GAUPE MIN. 1,50 M
IN DACHFLÄCHEN EINGESCHNITTENE DACHTERRASSEN ODER SONSTIGE AUSSCHNITTE
IN DIE DACHFLÄCHEN SIND UNZULASSIG
ZWERGGIEBEL ZULASSIG, LÄNGE MAX. 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE

15 DACHÜBERSTAND

SATTELDACHER	ORTGANG MIN. 0,50 M	TRAUFE MIN. 0,50 M
WALMDACHER:		TRAUFE MIN. 0,50 M
PULTACHER:	ORTGANG MAX. 0,50 M	TRAUFE MIN. 0,50 M

16 AUSSENWÄNDE

DIE GEBÄUDE SIND VON DER WAHL DER MATERIALIEN (HOLZ, PUTZ) SO ZU GESTALTEN,
DASS SIE SICH HARMONISCH IN DIE LANDSCHAFT ENFUGEN

17 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

WERDEN GARAGEN ODER NEBENGEBAUDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT,
SO SIND SIE EINHEITLICH ZU GESTALTEN

SATTELDACHER:	ORTSGANG MIN. 0,50 M	TRAUFE MIN. 0,50 M
WALMDACHER:		TRAUFE MIN. 0,50 M
PUTZACHER:	ORTSGANG MAX. 0,50 M	TRAUFE MIN. 0,50 M

16 AUSSENWÄNDE

DIE GEBÄUDE SIND VON DER WAHL DER MATERIALIEN (HOLZ, PUTZ) SO ZU GESTALTEN, DASS SIE SICH HARMONISCH IN DIE LANDSCHAFT EINFÜGEN.

17 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

WERDEN GARAGEN ODER NEBENGEBAUDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND SIE EINSTÜCK ZU GESTALTEN
STELLPLATZTIEFE VOR GARAGEN IN ANBINDUNG AN ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN MIN. 5,00 M
IM BEREICH DER WENDEHAMMER STELLPLATZTIEFE VOR GARAGEN MIN. 5,00 M

2. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

21 STÜTZMAUERN

SIND NUR GELÄNDEBEDINGT ZULÄSSIG
SICHTBARE HÖHE MAX. 1,00 M ÜBER GELÄNDE

100 NC
LA
NC
- L

22 EINFRIEDUNGEN

ART UND AUSFÜHRUNG

ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZAUNE, HOLZLATTENZAUNE UND NATURSTEIN-MAUERWERK
IM KREUZUNGS- UND EINMÜNDUNGSBEREICH ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN - HÖHE BIS 1 METER
IN DEN ÜBRIGEN BEREICHEN - HÖHE BIS 1,60 METER
NATURSTEIN-EINFRIEDUNG - IN ALLEN BEREICHEN HÖHE MAX. 1,00 M
STRASSENSÄTTIGE EINFRIEDUNGEN SIND MIN. 0,80 M VOM FAHRBAHNRAND BZW. GEHWEG
AUF DAS EIGENE GRUNDSTÜCK ZURÜCKZUSETZEN

HIN

DE
FEH
(VE:
DAS
ANL
VEP
DEF
UND
MIN
BEZ
(SIE:
G F
ÜBE
PAG
DEN
SCH
DAS

23 GELÄNDENEIGUNGEN

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS MAX. +/- 1,00 M
IM NÄHEREN BEREICH DES HAUPTGEBÄUDES
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND UNZULÄSSIG IM BEREICH DER
ANGRENZENDE GRUNDSTÜCKE

24 ABSTANDS- / ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

BEI DER BAU DURCHFÜHRUNG SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSVORSCHRIFTEN SOWIE
ALLGEMEINEN VORSCHRIFTEN VON FERNMELDEAMT, ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN,
STRASSENBAUAMT UND NACHBARRECHT USW. ZU BEACHTEN.
DER BEGINN DER BAUMASSNAHMEN IST RECHTZÄHTIG ZU MELDEN.

NIE
UM
STA
- NA
- DE
- AS
- BF
- DE
- AU

25 ABWASSER

ABWASSER UND ÜBERFLÄCHENWASSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN NICHT AUF
DEN STRASSENGRUND DER BUNDES/STAATS/KREISSTRASSE ABGELÄTET WERDEN. DER
ABFLUSS DES STRASSENÜBERFLÄCHENWASSERS DER BUNDES/STAATS/KREISSTRASSE DARF
NICHT BEHINDERT WERDEN.

AB
DIE E
ZUR
(BE
DIE G
DES
FLÄC

DE I
BEI A
BEI E
DER I
DENK

GRÜNORDNUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

30 GELÄNDEVERHÄLTNISSE

BODENMODELLIERUNGEN DES GELÄNDES SIND ZULÄSSIG.

40 PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN

SICHTDREIECKEN SIND NACH DEN GÜLTIGEN VERKEHRSVORSCHRIFTEN VON ANLAGEN
ALLER ART FREIHALTEN, DIE MEHR ALS 80 CM ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE
DER STRASSE RAGEN

50 BODENVERSIEGELUNG

BEI BEFESTIGUNGEN FÜR STELLPLATZE, WEGE UND DGL. IST DIE BODENVER-
SIEGELUNG AUF DAS NOTWENDIGE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
ZULÄSSIG SIND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN WIE PFLASTERBELAG MIT OFFENEN
FUGEN BZW. EINE WASSERGEBCUNDE DECKE ODER KIESSCHOTTER.

60 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN
ABSTANDSVORSCHRIFTEN VON FERNMELDEAMT, ENERGIEVERSORGUNGSUNTER-
NEHMEN, NACHBARRECHT, STRASSENBAUAMT USW. ZU BEACHTEN.
MINDESTABSTÄNDE ZUR STAATSTRASSE:
STRAUCHER MIT EINEM STAMDURCHMESSER BIS 10 CM MIN. 6.00 M
STRAUCHER MIT EINEM STAMDURCHMESSER GRÖßER 10 CM MIN. 10.00 M
MINDESTABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN:
GEWÄCHSE MIT EINER HOHE ÜBER 2.00 M MIN. 4.00 M

80 EMPFOHLENE BAUME UND STRÄUCHER

A. BAÜME	TILIA CORDATA / PLATIPHYLLOS CARPINUS BETULUS FAGUS SYLVATICA FRAXINUS EXCELSIOR SALIX SPEC. ULMUS CARPINIFOLIA ACER PLATANOIDES ACER CAMPESTRE CRATAEGUS MONOGYNA SORBUS AUCUPARIA ORTSTYPISCHE OBSTBAÜME	LINDE HAINBUCH ROTBUCH ESCH WEID IN ARTEN FELDULME SPITZAHORN FELDAHORN WEISSDOORN EBERESCH HOCHSTAMM
B. STRÄUCHER	CORYLLUS AVELLANA LIGUSTRUM VULGARE LONICERA XYLOSTEUM CORNUS MAS CORNUS SANGUINEA SAMBUCUS NIGRA / RACEMOSA VIBURNUM LANTANA / OPULLUS RHAMNUS FRANGULA	HASEL RAINWEID HECKENKIRSCH KORNELKIRSCH HARTRIEGEL HOLLUNDER SCHNEEBALL FALLBAUM ST. GEORGE

B. STRAUCHER	CORYLUS AVELLANA LIGUSTRUM VULGARE LONICERA XYLOSTEUM CORNUS MAS CORNUS SANGUINEA SAMBUCUS NIGRA / RACEMOSA VIBURNUM LANTANA / OPULLUS RHAMNUS FRANGULA AMELANCHIER LAM. FORSYTHIA PHILADELPHUS VIRG. SYRINGA ROSA ELONYMUS SYMPHORICARPUS SPIREA POTENTILLA HYPERICUM	HASEL RAINWEIDE HECKENKIRSCH KORNELKIRSCH HARTRIEGEL HOLLUNDER SCHNEEBALL FALILBAUM FELSENBIRNE GOLDBLÖCKCHEN PFEFENSTRAUCH FLIEDER PARK- UND STRAUCHROSEN PFAFFENHUT SCHNEEBEEFE SPIERSTRAUCH FÜNFINGERSTRAUCH JOHNSKRAUT
--------------	---	---

'BESTÄ
'Der Gen
'Bebauu:
'Satzung
'Amtsbla

Witzmar

WIRKS:

Der Beb:
07.10.19
20.10.19

10.0 NICHT ZULASSIG SIND STANDORTFREMDE BZW. IN IHREM WUCHSCHARAKTER
LANDSCHAFTSFREMDE GEHÖLZE
NICHT EMPFOHLEN WERDEN PFLANZARTEN AUS DER
- LISTE GIFTIGER PFLANZENARTEN - HERAUSGEGEBEN VOM BUNDESMINISTERIUM

HINWEISE

Witzmar

DIE GÜLTIGEN UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFGENOSSENSCHAFT DER FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VBG 4) UND DIE DARIN AUFGEFÜHRTEN VDE-BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN. DAS "MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN", HERAUSGEGEBEN VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, IST ZU BEACHTEN.
DER BEGINN ALLER BAUMMASSNAHMEN, DAZU GEHÖRT AUCH DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IST DER OBAG-BEZIRKSSTELLE RECHTZEITIG ZU MELDEN.
MINDESTENS DREI MONATE VOR BEGINN DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME IST DIE OBAG-BEZIRKSSTELLE ZU VERSTÄNDIGEN.
(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRUNDORDNUNG PKT. 8.0)

GRUNDWASSER
ÜBER DIE GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE IM PLANUNGSGEBIET LIEGEN DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT PASSAU KEINE BEOBSACHTUNGSERGEBNISSE VOR. ES WIRD AUF DIE GEFÄHR HINGEWIESEN, DASS MIT DEN BAUWERKEN ETL. ORTLICH UND ZEITWEISE WASSERFÜHRENDE GRUNDWASSERLEITER ANGESCHNITTEN WERDEN KÖNNEN; DAGEGEN SIND BEI DEN EINZELNEN ANWESEN VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN. DAS EINLEITEN VON GRUNDWASSER IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION IST NICHT STATTHAFT.

NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG
UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER GERING ZU HALTEN UND DEN GRUNDWASSERHAUSHALT ZU STÄRKEN, WERDEN FOLGENDE MASSNAHMEN EMPFOHLEN:

- NATURNAHE AUSSILDUNG DER ENTWASSERUNGSANRICHTUNGEN
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- ABLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSER IN OFFENEN RINNEN, MULDEN UND GRÄBEN
- BREITFLÄCHIGE VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- AUSSILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSPFLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

ABFALLWIRTSCHAFT
DIE EINSCHLÄGIGEN VORSCHRIFTEN IN BEZUG AUF ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN, WENDEPLÄTZE ETC. ZUR BENUTZUNG DURCH MODERNE MÜLLFAHRZEUGE SIND ZU BEACHTEN.
(BESTIMMUNGEN VBG 126 DER BERUFGENOSSENSCHAFT PARAGRAPH 16)
DIE GESETZLICHEN REGELUNGEN, INSBESONDERE VORSCHRIFTEN DER ABFALLWIRTSCHAFTSSATZUNG DES ZAW DONAU-WALD BLEIBEN HIERVON UNBERÜHRT UND SIND ZU BEACHTEN.
FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHALTER DES PRAKTIZIERTEN 3-TONNEN-SYSTEMS SIND VORZUSEHEN.

DENKMALPFLEGE
BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND DIE BESTIMMUNGEN DES DENKMALSCHUTZES ZU BEACHTEN.
BEI ERDARBEITEN ZU TAGE KOMMENDE KERAMIK-, METALL- ODER KNOCHENFUNDSTÜCKE SIND UMGEBEND DER KRISISARCHÄOLOGIE BEIM LANDRATSAMT ODER BEIM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU MELDEN.

Bebau-
-AM
RAB

Gemeinde
Landkreis

END

VERFAHRENSABL

BESCHLUSS VON

BESTANDSAUFN

BÜRGERBETEILIG

VORZ.BET.TR.OF

ENTWURF / BILL

1. AUSLEGUNG

2. AUSLEGUNG

ENDAUSFERTIGL

PLANAUFGANG

WT

TE

AUFSTELLUNGSVERMERK

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 22.01.98 DIE AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES UNTER NR. 1 BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMASS 29 BAUGB AM 11.03.98
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

1 G

11 D

WITZMANNBERG, DEN 11.03.98



Dichtl

BÜRGERMEISTER -

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

AUSLEGUNGSVERMERK

12 D

DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.07.99
DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT IN DER
FASSUNG VOM 01.07.99 ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEMASS §3, ABS. 2, BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 11.08.99
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND ERLÄUTERUNGSBERICHTES HABEN VOM
18.08.99 BIS 20.08.99 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

13 K

WITZMANNBERG, DEN 20.09.99



Dichtl

BÜRGERMEISTER -

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

ORT UND DAUER DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND ERLÄUTERUNGSBERICHTES HABEN
VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

14 C

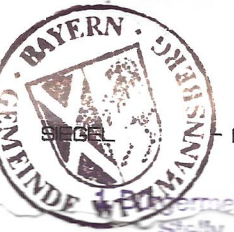
WITZMANNBERG, DEN SIEGEL - BÜRGERMEISTER -

FESTSTELLUNGSVERMERK

DER GEMEINDERAT HAT NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANFREGUNGEN
GEMASS §2.3.4 UND 10 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN NEBST ERLÄUTERUNGSBERICHT IN
SEINER SITZUNG AM 07.10.99 UNTER NR. 52 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

15 D

WITZMANNBERG, DEN 08.10.99



Dichtl

BÜRGERMEISTER -

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

16 A

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 07.10.1999 den
Bebauungsplan Rappenhof "Am Hölzweg" gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als
Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.10.1999 ortsüblich durch
Amtsblatt und Aushang bekanntgemacht.

17 C

Witzmannsberg, 21.10.1999



Dichtl

Dichtl, 1. Bürgermeister

Dichtl

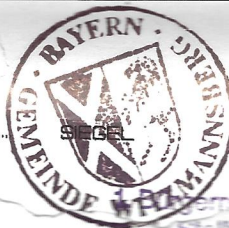
1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

2

WIRKSAMKEITSERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Rappenhof "Am Hölzweg" in der Fassung vom
07.10.1999 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am
20.10.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

21



Dichte

BÜRGERMEISTER -
Dichtl

Gemeinderat (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeindevorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 07.10.1999 den Bebauungsplan Rappenhof "Am Hölzlweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.10.1999 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushang bekanntgemacht.

Witzmannsberg, 21.10.1999



Gemeinde Witzmannsberg

Dichte

Dichtl, 1. Bürgermeister

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeindevorstand

WIRKSAMKEITSERKLÄRUNG

Der Bebauungsplan Rappenhof "Am Hölzlweg" in der Fassung vom 07.10.1999 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 20.10.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Witzmannsberg, 21.10.1999



Gemeinde Witzmannsberg

Dichte

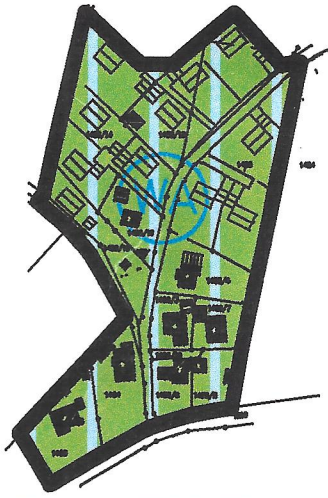
Dichtl, 1. Bürgermeister

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeindevorstand

Bebauungsplan
-AM HÖLZLWEG-
RAPPENHOF

Gemeinde WITZMANNBERG/
TITTLING
Landkreis Passau



ENDAUSFERTIGUNG

VERFAHRENSABLAUF	
BESCHLUSS VOM	22.01.99
BESTANDSAUFNAHME	FEBRUAR 99
BÜRGERBETEILIGUNG	
VORZ.BET.TR.OFF.BEL	
ENTWURF / BILLIGUNG	01.07.99 / 28.07.99
1. AUSLEGUNG	19.08.99 - 20.08.99
2. AUSLEGUNG	
ENDAUSFERTIGUNG	03.01.2000
PLANAUSGANG	
WITZMANNBERG, DEN	04. 01. 2000

PLANUNG


HOCHBAU-PLANUNG
UTA WAGNER (DPLING./FH)
SPITZENDORF 4 A
94104 TITTLING

M

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GEWÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE, SOWIE DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG) DIE NUMMIERIERUNG ERFOLGT IN DER REHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 11.3  ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, DIE VORWIEGEND DEM WOHLEN DIENEN
 § 4 BAUNVO IN DER NOVELLIRIERTEN FASSUNG
 VOM 23.01.1990 ABS. 12 UND 3
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 15 2 WOHNIEN JE WOHNGEBÄUDE HOCHSTZULASSIG BEI GRUNDSTÜCKSGROSSE kleiner 1000 QM
 3 WOHNIEN JE WOHNGEBÄUDE HOCHSTZULASSIG BEI GRUNDSTÜCKSGROSSE größer/gleich 1000 QM

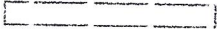


2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 21 GFZ z.B. 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL HOCHSTZULASSIG
 25 GRZ z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL HOCHSTZULASSIG
 27 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
 28 60 M TALSEITS WANDHOHE, IM SINNE DES ART. 6 ABS. 3 SATZ 2 BAYBO.
 60 M BERGSEITS HOCHSTZULASSIG, GEMESSEN AUSSENWAND - TRAUFE
 VON URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT DACHHALT

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  OFFENE BAUWEISE
- 3.5  BAUGRENZE


6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  VERKEHRSSTRASSEN OFFENTLICH
- 6.11  ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN PRIVAT
- 6.2  STRASSENBEGRENZUNGSINIEN AUCH GEGENÜBER
 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

10 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


- 10.2.1  ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
- 10.2.2  ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME UND STRÄUCHER

16 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 16.3.1 ST STELLPLÄTZE
 Gg GARAGEN
- 16.13  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEFEBEICHS
 DES BEBAUUNGSPLANES

- | | | |
|--------|---|---|
| 13.2.1 |  | ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER |
| 13.2.2 |  | ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME UND STRÄUCHER |

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- | | | |
|--------|---|---|
| 15.3.1 | ST
Go | STELLPLATZE
GARAGEN |
| 15.13 |  | GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANES |

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN DER FLURKARTEN

- | | | |
|------|---|--|
| 16.1 |  | BEST. FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM GRENZ-
STERN |
| 16.3 | 234 | FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN |

17. SONSTIGE PLANLICHE ZEICHEN

- | | | |
|------|---|--|
| 17.1 |  | MASSANGABE ÜBER DIE AUSBAUBREITE DER
VERKEHRSWEGE |
| 17.7 |  | GEBÄUDE MIT VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG

BESEHENDES GEBÄUDE |

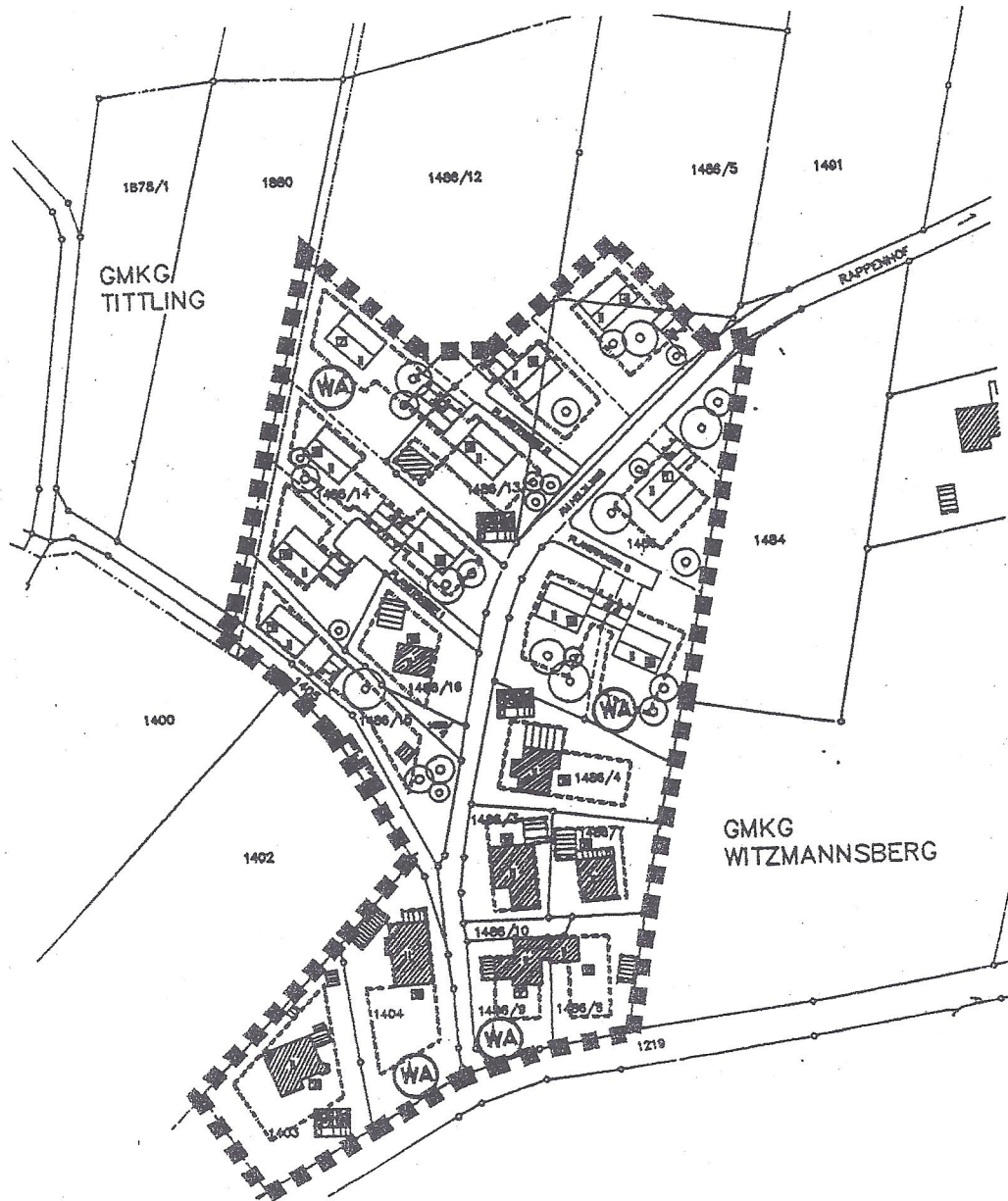
PLANUNGSGRUNDLAGEN / HINWEISE

NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.
 ZUR HOHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR
 ÜBERNOMMEN WERDEN.

DIE AUFGEFÜHRTE LEITUNGSFÜHRUNGEN SOWIE WEITERE DARSTELLUNGEN VON AUFFÜLL-
 FLÄCHEN USW. KÖNNEN ABWEICHUNGEN ENTHALTEN. HINSICHTLICH GENAUIGKEIT KANN KEINE
 GARANTIE ÜBERNOMMEN WERDEN. DER BAUHERR HAT EIGENVERANTWORTLICH DIE TRASSEN
 DER LEITUNG, DIE STATISCHE BEWERTUNG DES GELÄNDES SOWIE BEWERTUNG HINSICHTLICH
 ALTLASTEN ZU ÜBERPRÜFEN. RECHTLICHE ANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT GELTEND GEMACHT
 WERDEN.

BEBAUUNGSPLAN - AM HÖLZLWEG - RAPPENHOF (WA)

GEMEINDE WITZMANNSBERG



ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)

INHALT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Witzmannsberg, 01. 07. 1999

PLANUNG

HOCHBAU - PLANUNG
UTA WAGNER DIPL.ING.(FH)
SPITZENDORF 4 A
94 104 TITTLING

BEBAUUNGSPLAN -AM HÖLZLWEG - RAPPENHOF (WA)

GEMEINDE WITZMANNSBERG

BEGRÜNDUNG

Im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren, hat es sich gezeigt, daß die Ortschaften rund um die Gemeindeverwaltung Tittling/Witzmannsberg einen stetigen Zuwachs und dadurch eine stetige Nachfrage an Bauland haben.

In der Ortschaft Rappenhof wurden daher in den letzten Jahren mehrfach Wohngebiete ausgewiesen. Rappenhof wurde hauptsächlich im Nordosten der KrPA 27 erweitert. Da eine Erweiterung in diesem Bereich jedoch wegen der ungünstigen Geographie nicht mehr möglich ist, wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde beschlossen, eine Erweiterung im Südwesten der KrPA 27 einzuplanen.

Vorteilhaft ist dieses Gebiet wegen der bereits bestehenden Anbindung durch den Hölzlweg und die Verbindung der vorhandenen Bebauung im Norden der St 2127 mit dem Ortskern Rappenhof.

Auf weitere Sicht betrachtet, ist eine Verbindung der bestehenden und geplanten Bebauung am Hölzlweg mit dem Ortskern Rappenhof wünschenswert.

Versorgungstechnische Einrichtungen wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind bereits vorhanden. Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind größtenteils Bestand, nur die im Bebauungsplan aufgeführten Planstraßen 1, 2 und 3 (Stichstraßen mit Wendehammer) sind noch zu erstellen.

Aufgrund der vorbeschriebenen Gegebenheiten, ist es in diesem Bereich der Ortschaft Rappenhof besonders günstig neue Bauplätze zu schaffen, wobei ein großer Vorteil auch noch darin liegt, daß dieses geplante Baugebiet in Anbindung an den Ortskern Rappenhof noch die Möglichkeit bietet, ca. 26 weitere Baugrundstücke zu schaffen.

Die diesbezügliche Änderung des Landschaftsplanes liegt zur Zeit bei der Gemeinde vor, das Genehmigungsverfahren ist eingeleitet.

Witzmannsberg, 01.07.99

BEBAUUNGSPLAN – AM HÖLZLWEG – IN RAPPENHOF (WA)

GEMEINDE WITZMANNSBERG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ALLGEMEINES

- Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche.

2. LAGE

- Rappenhof, Ortschaft in der Gemeinde Witzmannsberg mit ca. 1.600 Einwohnern, Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Tittling mit ca. 4.500 Einwohner, liegt in unmittelbarer Nähe des Feriengebietes Dreiburgenland. Die Entfernung zur kreisfreien Stadt Passau beträgt ca. 25 km, zur Stadt Waldkirchen ebenfalls ca. 25 km, der Markt Tittling ist ca. 2 km entfernt.
- Die Gemeinde Witzmannsberg gehört zum Landkreis Passau mit Regierungsbezirk Niederbayern.
- Die Nachbargemeinden sind im Südosten Neukirchen vorm Wald, im Nordwesten Tittling und im Südosten Hutthurm.
- Eine gute Verkehrsanbindung gewährleisten die Kreisstraße KR PA 27 und die St 2127 ; die Bundesstraße B 85 und die Bundesstraße B 12 sind durch die Anbindungen gut erreichbar.
- Das geplante Baugebiet befindet sich im Westen von Rappenhof, und schließt unmittelbar im Osten und Westen an die bestehende Siedlungsstraße, -Am Hölzlweg- an, welcher eine zusätzliche Verbindung zwischen Ortskern Rappenhof und der Staatsstraße 2127 herstellt. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die Staatsstraße 2127, im Nordwesten und Nordosten von Waldgebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Die geplante allgemeine Wohnbebauung wird auf einem überwiegend freiem Gelände angelegt, geringfügig sind Baumbestände bzw. kleine Waldstücke davon betroffen. Das geplante Gelände weist eine leichte Hanglage nach Nordosten auf, im Anschluß an den Ortskern Rappenhof zeigt sich ebenes Gelände.
- Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIEL

- Das Plangebiet wird durch die bestehende Siedlungsstraße –Am Hölzweg- und durch den „Feldweg“ mit der Flurnummer 1405 in drei Teilflächen gegliedert.
- Das Gebiet südlich vom „Feldweg“ und westlich vom Hölzweg besteht aus zwei bereits vermessenen und bebauten Grundstücken mit den Flurnummern 1403 und 1404, mit der Parzellen-Nummer 18 und 19. Das Grundstück mit der Flurnummer 1403 ist von der Staatsstraße 2127 erschlossen, für das Grundstück mit der Flurnummer 1404 erfolgt die Erschließung bereits vom Hölzweg.

Das Plangebiet nördlich vom „Feldweg“ und auch westlich vom Hölzweg besteht aus 9 Bauparzellen, von denen zwei bereits bebaut sind. Die Bauparzellen mit der Nummer 4, 5, 6, 8, 11 und 12 liegen direkt am Hölzweg, die Bauparzellen 7, 9 und 10 in zweiter Reihe in westlicher Richtung. Die Parzellen Nummer 4 und 12 werden direkt vom Hölzweg erschlossen, bei Parzelle 11 erfolgt die Erschließung vom „Feldweg“, die Parzellen Nummer 5, 6, 7, 8, 9 und 10 werden durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen.

Das geplante Baugebiet östlich vom Hölzweg besteht aus 8 Bauparzellen, von denen 5 bereits vermessen und bebaut sind. Parzelle Nummer 1 wird direkt vom Hölzweg, Parzelle 2 und 3 mit einer Stichstraße, erschlossen.

Es sind insgesamt 19 Bauparzellen ausgewiesen, von denen neun bereits Bestand, also bebaut sind, 10 Bauparzellen sind neu geplant.

- Planungsziel ist es, ohne größere Eingriffe in die Infrastruktur und ohne großen Erschließungsaufwand, zusätzliche Bauplätze zu schaffen und auf weitere Sicht diesen „Aussenbereich“ der Ortschaft Rappenhof anzugliedern. Es soll eine ortstypische Bebauung weitergeführt und einer weiteren Zersiedelung entgegengewirkt werden. Die bereits vorhandene Bebauung im Süden des geplanten Baugebietes wurde in die Planung mit einbezogen und die geplante Bebauung soll in ähnlicher Weise fortgesetzt werden.
- Der ländliche Raum ist Naturraum und soll als Wohnraum und Erholungsraum erhalten bleiben und einer Abwanderung in die Ballungszentren entgegenwirken.

4. FLÄCHENBILANZ

- Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken mit den Flur-Nummern :
1403, 1404, 1405, 1486, 1486/3, 1486/4, 1486/5, 1486/7, 1486/8, 1486/9, 1486/10, 1486/12, 1486/13, 1486/14, 1486/15, 1486/16, 1486/17.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.430 qm; die Flächen gliedern sich wie folgt auf die einzelnen Flurnummern bzw. Parzellen auf: (die angegebenen Flächen sind ca.- Maße)

Flurnummer	Parzelle	Fläche	
1486	Teilfläche 01	1.050	qm
1486	Teilfläche 02	1.050	qm
1486	Teilfläche 03	1.100	qm
1486/5	Teilfläche 04	1.100	qm
1486/5+/12	Teilfläche 05	820	qm
1486/13	06	1.160	qm Bestand (Ferienhaus)
1486/12	Teilfläche 07	1.200	qm
1486/14	Teilfläche 08	780	qm
1486/14	Teilfläche 09	810	qm
1486/14	Teilfläche 10	900	qm
1486/15	11	1.280	qm
1486/16+/17	12	900	qm Bestand
1486/4	13	1.300	qm Bestand
1486/3	14	710	qm Bestand
1486/7	15	750	qm Bestand
1486/8	16	910	qm Bestand
1486/9	17	710	qm Bestand
1404	18	1.530	qm Bestand
1403	19	3.190	qm Bestand

1. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

- Die Wasserversorgung ist durch eine zentrale Wasserversorgung, mit einem Tiefbrunnen in Rappenhof selbst, gesichert. Zusätzlich ist der Anschluß an die Fernwasserversorgung vom Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald in unmittelbarer Nähe möglich.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bereits bestehenden Abwasserkanal, der bereits im Jahre 1997 entlang der Siedlungsstraße –Am Hölzweg–, geplant und gebaut wurde.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG.
- Die Müllentsorgung ist dem örtlichen Zweckverband übertragen.
- Die fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgen durch die Telekom.

Witzmannsberg, 01. 07. 99