

Bebauungsplan: Rappenhof  
Gemeinde: Witzmannsberg  
Landkreis: Passau  
  
Betreff: Deckblatt Nr. 3

B E G R Ü N D U N G  
=====

1. Anlaß des Deckblattes

Die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt, auf den Fl.Nrn. 1602, 1602/1, 1602/2 und 1593 (Teilfläche) eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes um 8 Parzellen durchzuführen.

2. Geplante Durchführung

Das Flurstück soll mit einer Stichstraße mit Wendepalte von der bestehenden Kreisstraße KR-PA 27 aus erschlossen werden. Die Fahrbahnbreite soll 5,50 m mit einseitigem Bürgersteig von 1,00 m Breite und mit einseitigem befestigten Seitenstreifen von 0,50 m Breite betragen. Die Wendepalte erhält einen Durchmesser von 12,50 m, zuzüglich einem umlaufenden, befestigten Seitenstreifen von 0,50 m Breite.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit einem bereits vorhandenem Kanalstrang. Die Klärung der Abwässer in den gemeindlichen Erdklärbecken ist gewährleistet. Die Abwassereinrichtungen sind bereits für das erweiterte Einzugsgebiet ausgelegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Stichstrang, ausgehend von der Wendepalte des im Deckblatt Nr. 2 geregelten Baugebietes, wo die gemeindliche Wasserleitung zur Zeit endet.

Die Fläche neben der Kreisstraße PA 27 ist auf eine Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand anbaufrei zu halten.

Die Sichtverhältnisse bei der Einmündung der Erschließungsstichstraße in die KR-PA 27 sind wie am Plan dargestellt und in einem folgenden Absatz beschrieben freizuhalten bzw. freizumachen.

3. Ortsplanerische Ziele

Die Bebauungsplan-Erweiterung soll eine geordnete Bauentwicklung im Ortsteil Rappenhof sicherstellen.

Entlang der KR-PA 27 ist wegen der vorhandenen Betriebe und der Emissionen aus der Kreisstraße ein beschränkt bebaubares Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVo ausgewiesen, der übrige Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVo ausgewiesen.

Der Bebauungsplan soll weiters als Grundlage für die Abrechnung der Erschließungskosten nach BBAUG dienen.

#### 4. Grünordnerische Maßnahmen

Die Bebauung wird in die freie Landschaft durch bodenständige Gehölze eingegrünt. Für den Deckblattbereich wird kein Grünordnungsplan erarbeitet.

In den Vorgartenbereichen ist je Grundstück mind. ein großkronig wachsender Laubbaum zu pflanzen.

#### 5. Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zur PA 27

Sichtverhältnisse werden in RAL-K1, RAST-K und RAST-E geregelt. In der RAST-K wird lediglich auf die RAL-K1 bzw. auf die RAST-E verwiesen.

Die Haltesicht beträgt ca. 40 m auf der PA 27 (RAL-K1, Abb. 44,  $s = \text{ca. } 0\%$ ,  $V_K = 50 \text{ km/h}$  bzw. RAST-E, Ziffer 6.5.5), auf der Erschließungsstichstraße desgleichen. Auf beiden Straßen ist diese Sicht gegeben.

Auf die Annäherungssichtweite kann in diesem Fall verzichtet werden, weil die dafür gegebene Begründung (RAST-E, Ziff. 6.5.5) hier nicht zutrifft:

"Um in der nachgeordneten Straße nicht alle wartepflichtigen Fahrzeuge zum Halten zu zwingen, sollte grundsätzlich zur Anfahrsichtweite eine Annäherungssichtweite freigehalten werden, die es einem mit  $V = 20 \text{ km/h}$  in der untergeordneten Straße auf den Knotenpunkt zufahrenden Verkehrsteilnehmer gestattet, bei entsprechender Verkehrslage mit dieser Geschwindigkeit weiterzufahren oder zu halten".

Es kann hier mit großer Plausibilität angenommen werden, daß das Verkehrsaufkommen in der kleinen Stichstraße nicht so groß ist, daß Fahrzeuge, die in die Kreisstraße einbiegen wollen, wegen der Verkehrsregelung "STOP" (Zeichen 206) sich in der vorher beschriebenen Weise über Gebühr behindern.

Es verbleibt somit, für eine ausreichende Anfahrsichtweite zu sorgen. Die Anfahrsichtweite bedingt das Verkehrszeichen "STOP" (Zeichen 206) in der untergeordneten Straße.

Die Sicht wird von einem 3 m vom Rand der übergeordneten Straße entfernten Punkt in der rechten Fahrspur der untergeordneten Straße aus abgetragen.

In der gegebenen Verkehrslage erscheint die RAL-K1 (Landstraßen) passender als die RAST-K (Stadtstraßen). Außerdem bietet die RAL-K1 für Lkw einen Mindestwert unter dem wünschenswerten Wert, was in der RAST-K nicht vorgesehen ist.

Der erwünschte Wert für Lkw beträgt in der RAL-K1 145 m (Abb. 41, Linie A1,  $V_K = 50 \text{ km/h}$ ), in der RAST-E 150 m (Ziffer 6.5.5).

Dieser erwünschte Wert würde hier beim dorfeinwärtsgerichteten Sichtschenkel Schwierigkeiten machen, ihn bereitzustellen.

Es wird deshalb auf den Mindestwert für Lkw lt. RAL-K1 ausgewichen, welcher 115 m beträgt (Abb. 41, Linie A2,  $V_K = 50 \text{ km/h}$ ), dessen Zurverfügungstellung einfacher bewerkstelligt werden kann.

Wegen der sicherlich sehr geringen Anzahl an Lkw, die diese Stichstraße befahren werden, erscheint diese Lösung sinnvoll. Die entsprechende Sicht für Pkw ist ohnedies gegeben.

## 6. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Ein Flächennutzungsplan über das Gemeindegebiet existiert nicht. Stattdessen ist z. Z. gerade der Landschaftsplan in Aufstellung begriffen. In diesem Landschaftsplan ist die dem Deckblatt Nr. 3 zugrundeliegende Fläche als bebaubare Fläche ausgewiesen.

## 7. Verkehrsplanung

Auf eine Straßenverbindung zwischen der Wendeplatte im östlich gelegenen Baugebiet des Deckblattes Nr. 2 und der gegenständlichen Wendeplatte des Deckblattes 3 wird seitens der Gemeinde verzichtet. Die Bauparzellen beider Deckblatt-Bereiche sind mit der jeweiligen Erschließungsstichstraße mit Wendeplatte ausreichend verkehrlich erschlossen. Auch die Fl.Nr. 1504 ist von der Wendeplatte des Deckblattes Nr. 2 her ausreichend an eine Verkehrsfläche angebunden. Die Gemeinde sieht bei einer Verkehrsverbindung zwischen beiden Wendeplatten überdies die Gefahr, daß die Einmündung der gegenständlichen Stichstraße in die Kreisstraße PA 27 unnötigerweise verstärkt frequentiert wird.

## 8. Vorhandene Baugenehmigung Seidl mit Einschränkungen

Mit Bescheid vom 4.8.77 des Landratsamtes Passau, Sachgebiet 6.1, Bauplan Nr. 0954-0950/77, wurde das Bauvorhaben "Einfamilienhaus und Kfz-Werkstätte in Rappenhof, Fl.Nr. 1602" des Herrn Josef Seidl, Wolfersdorf 3, 8391 Fürsteneck, genehmigt.

Im Zusammenhang mit dem hier behandelten Baugebiet Deckblatt Nr. 3, woraus diese Fl.Nr. 1602 des Herrn Josef Seidl eine Teilfläche darstellt, erscheint es sinnvoll und notwendig, auf Einschränkungen und Auflagen hinzuweisen, die im genannten Baugenehmigungsbescheid erlassen wurden.

Die folgenden Ziffern sind die Ziffern des Baugenehmigungsbescheides.

22. Vom nächstfolgenden Fahrbahnrand der Kreisstraße ist bis zur Kfz-Werkstätte ein Abstand von mind. 20,00 m einzuhalten.
28. Die Abstellplätze für die zur Reparatur abgestellten Fahrzeuge sind so anzulegen, daß zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ein freier Raum von mind. 10,00 m übrigbleibt. Die Zufahrt ist an der nordwestl. Grundstücksgrenze anzulegen.
29. Die Beurteilungspegel der von der Kfz-Werkstatt ausgehenden Geräusche dürfen an dem vom Lärm betroffenen benachbarten Wohnhäusern die in der TA-Lärm unter Ziff. 2.321 festgesetzten Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von  
tagsüber 55 DB (A)  
nachts 40 DB (A)

nicht überschreiten.

Lärmerzeugende Anlagenteile und Maschinen müssen dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend ausgeführt, aufgestellt und gewartet werden.

Lärmintensive Arbeiten im Freien sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei lärmintensiven Arbeiten in der Werkstätte sind die Werkstattfenster und -türen geschlossen zu halten.

Bei den baulichen Maßnahmen zum Schallschutz ist darauf zu achten, daß die Außenbauelemente an allen Stellen fugendicht ausgeführt werden und auch die nach außen führenden Fenster und Türen fugendicht schließen (aufgrund der Planungsunterlagen, die dem Landratsamt zur Verfügung gestellt wurden, sind die Schalldämm-Maße der Außenbauelemente ausreichend).

## 9. Textliche Festsetzungen

### Festsetzung nach § 9 BBauG

#### 0.1 Bauweise

0.11 offen

#### 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei Einzelhausgrundstücken 800 qm

### Festsetzungen nach Art. 91 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

#### 04. Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.2:  
Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen und Anböschungen des natürlichen Geländes über 1,50 m hinaus nicht erforderlich werden.

0.42 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen, als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenwänden und Brüstungen zulässig.

0.43 Geschosshöhen: max. 3,00 m

0.44 Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.45 Kniestock: zulässig bis max. 0,80 m; bei Holzverkleidung bis UK Decke 1. OG ist die Kniestockhöhe bis 1,20 m möglich;

0.461 Dachform: Satteldach mit gleicher Neigung von 23 - 35° für beide Dachflächen. Ausnahmsweise sind Krüppelwalme bei einer Dachneigung von 35° bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

0.462 Dachdeckung:

Pfannen- und Falzziegel;  
der Farbton für Verblechungen und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen.

0.463 Dachaufbauten:

Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Je Dachfläche sind max. 2 Gaupen zulässig. Der Abstand der Gaupe von der Giebelwand muß mind. 2,50 m, der Abstand zwischen zwei Gaupen mind. 2,00 m betragen. Die Vorderfläche der Gaupe darf nicht größer als 1,50 m<sup>2</sup> sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

0.464 Dachüberstand: Ortgang: max. 1,60 m  
Traufe: max. 1,00 m

0.47 Außenwände und Gartenmauern sind zu verputzen, grelle Farb-  
anstriche sind unzulässig.  
Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und  
Nebenanlagen zugelassen werden.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ein-  
deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

0.51 Kellergaragen und Garagen mit Untergeschoß sind unzulässig.

0.6 Einfriedungen

0.61 Die Einfriedungen sind in Maschendraht- oder Holzlatten-  
zäunen in max. 1,20 m Höhe auszuführen. Die Zaunfelder sind  
vor den Pfosten durchlaufend auszuführen. Die Sockelhöhe  
darf max. 0,15 m betragen.

0.62 Stützmauern, auch geländebedingte, sind unzulässig. Gelände-  
unterschiede sind abzuböschern und zu bepflanzen. Die Zäune  
sind auf der Böschungskrone zu errichten.  
Abböschungen sind nachbarlich aufeinander abzustimmen.



0.63 Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße anzuordnen (Müll-  
boxen).

Festsetzungen zum beschränkt bebaubaren Gewerbegebiet

Die Errichtung und der Betrieb von gewerblichen Anlagen im beschränkt  
bebaubaren Gewerbegebiet sind nur zulässig, soweit an den südlich,  
östlich und westlich benachbarten Wohngebäuden die in der TA-Lärm  
für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte  
von 55 dB (A) tagsüber und von 40 dB (A) nachts (22.00 Uhr bis 07.00  
Uhr) nicht überschritten werden (z.B. durch geeignete Orientierung  
der Betriebsgebäude, durch geeignete Ausführung der Außenbauelemente  
usw).

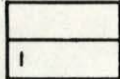
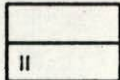
## 10. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung


- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2  Beschränkt bebaubares Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet max. 55dB(A) tagsüber und max. 40dB(A) nachts (22.00 bis 07.00 Uhr)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben sind, werden diese festgesetzt.

- 2.1  zulässig 1 Vollgeschoß  
als Höchstgrenze im MI: GRZ = 0,4  
GFZ = 0,8
- 2.2  zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoß und 1 Vollgeschoß mit Kniestockbauweise  
als Höchstgrenze im MD: GRZ = 0,4  
GFZ = 0,8

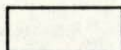
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze

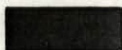
### 4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- entfällt -

### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

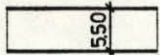
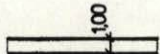
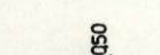


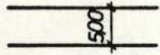
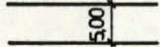


KP PA 27



Straßenbegleitgrün

6. Verkehrsflächen

6.1		Straßenverkehrsflächen	} mit Angabe der Ausbaubreite
6.2		Gehsteige und öffentliche Fußwege	
6.3		befestigter Seitenstreifen	
6.4		Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
6.5		Sichtdreieck	
6.6		Maßzahl bestehend (kursiv)	
6.7		Maßzahl geplant	



7. Fläche für Versorgungsleitungen

- entfällt -

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

- entfällt -

9. Grünflächen

9.1		bestehende Bäume und Sträucher
9.2		neu anzupflanzende, bodenständige Bäume und Sträucher

10. Wasserflächen

- entfällt -





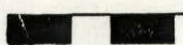
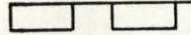
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- entfällt -


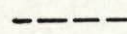


12. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

- entfällt -




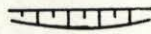
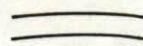
### 13. Sonstige Festsetzungen

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 13.1 |  | Anbaufreie Zone neben KR-PA 27   |
| 13.2 |  | Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen |
| 13.3 |  | Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung                                      |
| 13.4 |  | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  |
| 13.5 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 3        |
| 13.6 |  | Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne oder Deckblätter                       |

### 14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 14.1 |    | sonstige Fuß- und Erschließungswege   |
| 14.2 |  | Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Entwicklung (neu zu vermessen) |
| 14.3 |  | Wasserleitung geplant   |
| 14.4 |  | Abwasserleitung bestehend   |

### 15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 15.1 |  | Flurstücksgrenze mit Grenzstein                     |
| 15.2 |  | Wohngebäude   |
| 15.3 |  | Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude) |
| 15.4 |  | Böschung  |
| 15.5 |  | Höhenlinien   |
| 15.6 | 1602  | Flurstücksnummern                                   |

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN Rappenhof DER GEMEINDE Witzmannsberg LKRS. Passau

## VERFAHRENSVERMERKE

DÄS DECKBLATT Nr. 3 VOM 17.03.83 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 05.04.83  
BIS 05.05.83 IN DER VG-Tittling, Marktplatz 10, Tittling ÖFFENTLICH  
AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH \_\_\_\_\_  
Amtsblatt und Aushang BEKANNT GEMACHT. DIE GEMEINDE  
HAT MIT BESCHLUSS VOM 10.05.83 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BBAUG UND  
ART. 91 BAYBO AUFGESTELLT.

..... Tittling ....., DEN 24.06.83 .....



DER BÜRGERMEISTER

*J. Dichtl*  
Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

DAS DECKBLATT WIRD GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT.  
DER GENEHMIGUNG LIEGT ~~BIEDAS~~ SCHREIBEN  
NR. 6.036 180 ZUGRUNDE.

VOM 12.09.1983

..... Passau ....., DEN 14.09.1983 .....



LANDRATSAMT

Gez.: Graf Stallfried, ORR

beglaubigt: Huber, ORR

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BBAUG;  
DAS IST AM 29.09.1983, RECHTSVERBINDLICH: DAS DECKBLATT HAT MIT BEBRÜN-  
DUNG VOM 29.09.1983 BIS 02.11.1983 IN Rathaus Tittling  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLE-  
GUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an der Amtstafel, Amtsblatt  
AM 29.09.83/07.10.83 BEKANNTGEGEBEN.

..... Tittling ....., DEN 07.10.83 .....



DER BÜRGERMEISTER

*J. Dichtl*  
Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)  
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender

Aufgestellt:  
Passau ....., DEN 8. Dez. 82

Geändert:  
Passau ....., DEN 25. Feb. 83

Geändert:  
Passau ....., DEN 17. März 83