



Gemeinde Witzmannsberg



Bebauungsplan „Rappenhof“

Deckblattänderung Nr. 8

Begründung
Entwurf vom 02.07.2026

Stadt Land Leben

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

Begründung

Bebauungsplan „Rappenhof“

Deckblatt Nr. 8

Gemeinde Witzmannsberg
Landkreis Passau

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Rappenhof“ ist der Erweiterungs- und Umbaubedarf eines bestehenden Kfz-Werkstattbetriebes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1602/2 innerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Deckblattes Nr. 3.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das bestehende Betriebsgebäude nach einem eingetretenen Brandschaden durch einen Anbau zu ergänzen und den derzeit L-förmigen Baukörper zu einem kompakten Gebäudekörper weiterzuentwickeln. Der Anbau dient der Erweiterung der Werkstattflächen und verbessert die betrieblichen Abläufe. Gleichzeitig soll das Hauptgebäude künftig mit einem flach geneigten Pultdach ausgeführt werden.

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen diese bauliche Entwicklung derzeit nicht zu. Mit dem Deckblatt Nr. 8 werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den bestehenden Gewerbebetrieb bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können und einzelne Festsetzungen an die heutigen Anforderungen anzupassen.

2. Lage und Topografie

Das Plangebiet der 8. Deckblattänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rappenhof“ und umfasst den bereits durch das Deckblatt Nr. 3 festgelegten Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 9.237 m² in der Gemarkung Witzmannsberg.

Das Plangebiet gliedert sich in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Gewerbegebiet (GE). Das dem Deckblatt zugrunde liegende Bauvorhaben befindet sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes.

Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung ab.

3. Inhalt der Änderungen

Mit dem Deckblatt Nr. 8 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Baugrenzen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1602/2 zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Werkstattgebäude,
- Reduzierung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße von 20,00 m auf 8,00 m,
- Anpassung des Sichtdreiecks entlang der Kreisstraße von bisher 115,00 m auf künftig 70,00 m,
- Zulassung von Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 10° innerhalb des gesamten Geltungsbereiches,
- Erweiterung der zulässigen Dacheindeckungen um Blechdeckungen,
- Redaktionelle Anpassung einzelner Maßangaben und Darstellungen entsprechend dem aktuellen amtlichen Lageplan.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

4. Begründung der Änderungen

Die Anpassung der Baugrenzen ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Werkstattbetriebes und eine funktionale Ergänzung des vorhandenen Gebäudes. Durch den Anbau wird der bisher L-förmige Baukörper zu einem kompakten Gebäudekörper ergänzt, wodurch die betrieblichen Abläufe verbessert und die vorhandene Bebauung sinnvoll weiterentwickelt werden können.

Mit der Zulassung von Pultdächern wird den heutigen Anforderungen an moderne Bauweisen Rechnung getragen. Da diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Deckblattes gilt, werden einheitliche planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen und allen Grundstückseigentümern gleiche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Zusätzlich werden Blechdeckungen als Dacheindeckung zugelassen. Diese Dachdeckung entspricht dem heutigen Stand der Technik und eignet sich insbesondere für flach geneigte Pultdächer. Durch die Erweiterung der zulässigen Dachdeckung wird eine wirtschaftliche und funktionale Bauweise ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung des Plangebietes zu beeinträchtigen.

Die Reduzierung der Anbauverbotszone berücksichtigt die vorhandene Bebauung entlang der innerörtlichen Kreisstraße. Bereits heute befinden sich mehrere Bestandsgebäude, insbesondere Wohngebäude, innerhalb der bisher festgesetzten 20 m-Anbauverbotszone. Mit der Reduzierung auf 8,00 m wird die Festsetzung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst und eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht.

Gleichzeitig wird das Sichtdreieck aufgrund der innerörtlichen Lage der Kreisstraße von bisher 115,00 m auf 70,00 m angepasst. Die Änderung trägt den örtlichen Verkehrsverhältnissen Rechnung und gewährleistet weiterhin die erforderliche Verkehrssicherheit.

Darüber hinaus werden einzelne Maßangaben und Darstellungen an den aktuellen amtlichen Lageplan angepasst. Hierbei handelt es sich ausschließlich um redaktionelle Berichtigungen,

beispielsweise die Anpassung der im Deckblatt Nr. 3 dargestellten Breite der Erschließungsstraße von bisher 5,00 m auf die tatsächlich vorhandene Breite von 6,00 m. Diese Änderungen dienen der Aktualisierung der Planunterlagen und haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Konzeption oder die zulässige bauliche Nutzung.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung sowie die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.

5. Verfahren

Das Deckblatt Nr. 8 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Stadt Land Leben

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

Aufgestellt

Passau, 02.07.2026