

DECKBLATT NR. 7 ZUM BEBAUUNGSPLAN "RAPPEHOF" GEMEINDE WITZMANNBERG

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNBERG
ILZTALSTR. 20
94104 RAPPEHOF

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGS-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO
UTA WAGNER
ARCHITEKTIN DIPL. ING. (FH)
SPITZENDORF 4A
94104 WITZMANNBERG



GEZEICHNET: 07.08.2017
GEÄNDERT: 10.03.2018
GEÄNDERT: 04.07.2018

MASSTAB: 1 : 1 0 0 0



AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLAN RAPPENHOF,
GEMEINDE WITZMANNSBERG
VOM 22.10.1971

M 1:1000

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM 22.10.1971

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES (NACHFOLGEND IN KURSIV-SCHRIFT)

3. BAUWEISE

3.3 BAUGRENZE

3.0.1 ÄNDERUNGEN ZU 3.3 BEI: LINDENSTRASSE HAUS-NR. 21 (FLUR-NR.1497/5)

3.3 VERGRÖSSERUNG DES BAUFELDES

0.2 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM 22.10.1971

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES (NACHFOLGEND IN KURSIV-SCHRIFT)

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.21 ZU 2.1 B) B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

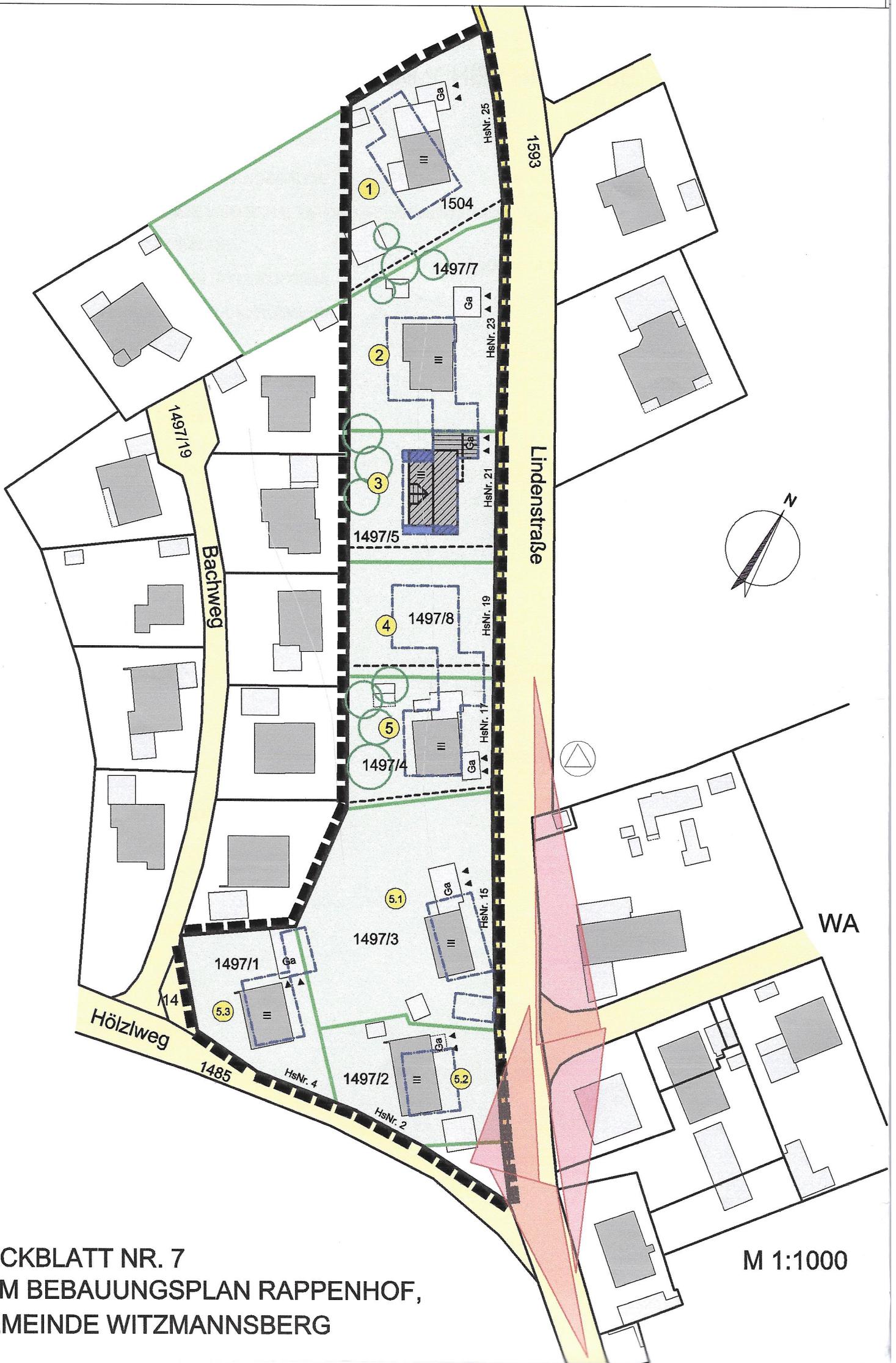
DACHFORM: SATTELDACH
KRÜPPELWALMDACH
(AUS DECKBLATT NR. 3 + 6)

DACHNEIGUNG: SATTELDACH: 20 - 35°
KRÜPPELWALMDACH: 35° BIS ZU EINER HÖHE VON 1.50m
(AUS DECKBLATT NR. 3 + 6)

KNIESTOCK: ZULÄSSIG:
BIS MAX. 0.80m, BEI HOLZVERKLEIDUNG BIS UK DECKE 1. OG IST DIE
KNIESTOCKHÖHE BIS 1.20m MÖGLICH
(AUS DECKBLATT NR. 3 + 6)

DACHGAUPEN: ZULÄSSIG:
a) DACHNEIGUNG MINDESTENS 28°
b) DIE VORDERFLÄCHE EINER DACHGAUPE DARF HÖCHSTENS 1.75qm
BETRAGEN.
c) DACHGAUPEN MÜSSEN MIN. 2.5m VOM ORTGANG ENTFERNT SEIN.
d) PRO DACHFLÄCHE SIND NUR 2 DACHGAUPEN ZULÄSSIG.
e) ZWISCHEN ZWEI DACHGAUPEN IST EIN MINDESTABSTAND VON 2.0m
EINZUHALTEN.
f) ZULÄSSIG SIND NUR GIEBELGAUPEN.
(AUS DECKBLATT NR. 6)

TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4.25m
TALSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6.50m

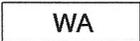


DECKBLATT NR. 7
 ZUM BEBAUUNGSPLAN RAPPENHOF,
 GEMEINDE WITZMANNBERG

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET

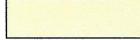
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
2.2 GFZ 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG)
2.3  ZULÄSSIG MAX. 3 VOLLGESCHOSSE

3. BAUWEISE

- 3.1  BAUGRENZE
3.2  VERGRÖSSERTES BAUFELD
3.3  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (TEILUNG IM RAHMEN DER BAULICHEN NUTZUNG)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
4.2  GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
4.3  SICHTDREIECK
4.4  GARAGE MIT EINFAHRT

5. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

- 5.1  TRAFOSTATION, GEPLANT

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1  GARAGEN
6.2  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
6.3  TATSÄCHLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
6.4  FIRSTRICHTUNG FREI WÄHLBAR

VERFAHRENSVERMERKE

(DECKBLATT NR. 7 ZUM BEBAUUNGSPLAN RAPPENHOF, GEMEINDE WITZMANNENBERG)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

DER GEMEINDERAT WITZMANNENBERG HAT IN DER SITZUNG VOM 26.10.17 DIE ÄNDERUNG DES "BEBAUUNGSPLANES RAPPENHOF" DURCH DECKBLATT NR. 7 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 22.03.18 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG VOM 10.03.18 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IN DER ZEIT VOM 03.04.18 BIS 04.05.18 BETEILIGT.

(§ 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.2 und 3 Satz1 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG VOM 10.03.18 WURDE IN DER ZEIT VOM 03.04.18 BIS 04.05.18 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

(§ 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.2 und 3 Satz1 i.V.m. §3 Abs.2 BauGB)

4. ABWÄGUNG:

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §3 Abs.2 bzw. §4 Abs.2 BauGB ERFOLGTE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 04.07.18

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE WITZMANNENBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 04.07.18 DEN BEBAUUNGSPLAN DURCH DECKBLATT NR. 7 gem. §10 Abs.1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 04.07.18 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

6. AUSFERTIGUNG

WITZMANNENBERG, DEN 31.07.18


.....
1. Bgm. JOSEF SCHUH



7. INKRAFTTRETEN:

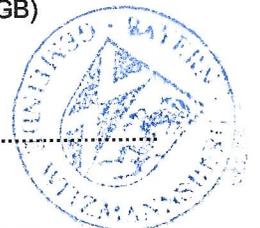
DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 31.07.18 gem. §10 Abs.3 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DAS DECKBLATT NR. 7 ZUM "BEBAUUNGSPLAN RAPPENHOF" IST SOMIT AM 31.07.18 IN KRAFT GETRETEN.

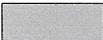
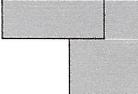
DAS DECKBLATT LIEGT SAMT BEGRÜNDUNG AB VERÖFFENTLICHUNG DER BEKANNTMACHUNG IM 1. STOCK, MARKTPLATZ 8, 94104 TITTLING (NEBENGEBÄUDE RATHAUS DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TITTLING) WÄHREND DER ALLGEMEINEN ÖFFNUNGSZEITEN UND IM INTERNET AUF DER HOMEPAGE DER GEMEINDE WITZMANNENBERG www.witzmannsberg.de (§10a Abs.2 BauGB) ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUS.

WITZMANNENBERG, DEN 31.07.18


.....
1. Bgm. JOSEF SCHUH



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

-  BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
-  BESTEHENDE WIRTSCHAFTS- UND GEWERBERÄUME
(NEBENGEBÄUDE)
-  GRUNDSTÜCK (ÄNDERUNGEN)
- 1497/5 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN
-  HÖHENLINIEN
-  GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG

GEMEINDE WITZMANNSBERG

Ilztalstraße 20
94104 Witzmannsberg

DECKBLATT NR. 7 zum BEBAUUNGSPLAN „ RAPPENHOF „

WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Gemeinde:	Witzmannsberg
Gemarkung:	Witzmannsberg
Landkreis:	Passau

architekturbüro uta wagner dipl. ing. (fh)
architektin + stadtplanerin
spitzendorf 4a 94104 witzmannsberg
tel.: 08504 – 1540 fax: 08504 – 5511
architekturbuero.uta.wagner@t-online.de

BEGRÜNDUNG

Das Wohngebiet, das mit Deckblatt geändert werden soll liegt zentral in der Ortschaft Rappenhof, Gemeinde Witzmannsberg, VG Witzmannsberg/Tittling. An das Wohngebiet grenzt umliegend eine Wohnbebauung an. Diese ist geprägt durch die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung, mit bis zu drei Vollgeschossen.

Aufgrund der Nachfrage des Eigentümers der Flurstücknummer 1497/5, Lindenstraße 21, wegen Aufstockung seines Wohnhauses, sollen die textlichen Festsetzungen so geändert werden, dass eine Aufstockung der Wohnhäuser entlang der Lindenstraße ermöglicht wird. Aufgrund des Gleichheitsprinzips sollen die textlichen Festsetzungen für die Parzellen 1 bis 5.3 entlang der Lindenstraße, geändert werden. Die Bebauung dieser Bauparzellen ist bisher zulässig mit je 2 Vollgeschossen, ausgeführt als Untergeschoss und Erdgeschoss.

Von der Lindenstraße aus betrachtet, handelt es sich jeweils um eingeschossige Bauten. Da die umliegende Bebauung bereits 2- bis 3-geschoßige Bauten ausweist, soll durch die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen, die Möglichkeit von Dachgeschossausbauten als Wohngeschoß gegeben werden. Die zulässigen Wandhöhen talseitig und bergseits werden der damit notwendigen Höhe angepasst.

Im Hinblick auf die umliegende Bebauung fügt sich die Bebauung auch mit 3 Vollgeschossen in das bestehende Wohngebiet ein.

Die Gemeinde plant daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rappenhof“ durch eine Deckblattänderung der Planungssituation anzupassen.

Die Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Rappenhof“, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 6 betrifft die Bauparzellen Nr. 1 bis Nr. 5.3, Lindenstraße-Hausnummer 15, 17, 19, 21, 23 und 25 und Hölzlweg-Hausnummer 2 und 4.

Im Zuge dieser Deckblattänderung wird das Baufenster der Bauparzelle 3, Lindenstraße 21, vergrößert, um der gewünschten Planungssituation gerecht zu werden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 922 qm, somit wäre entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) eine Bebauung von 369 qm Grundfläche zulässig. Das Baufenster weist jedoch nur eine Grundfläche von 228 qm auf. Das geplante Baufenster weist eine Fläche von ca. 270 qm aus und bleibt somit weit unter der zulässigen Bebauung.



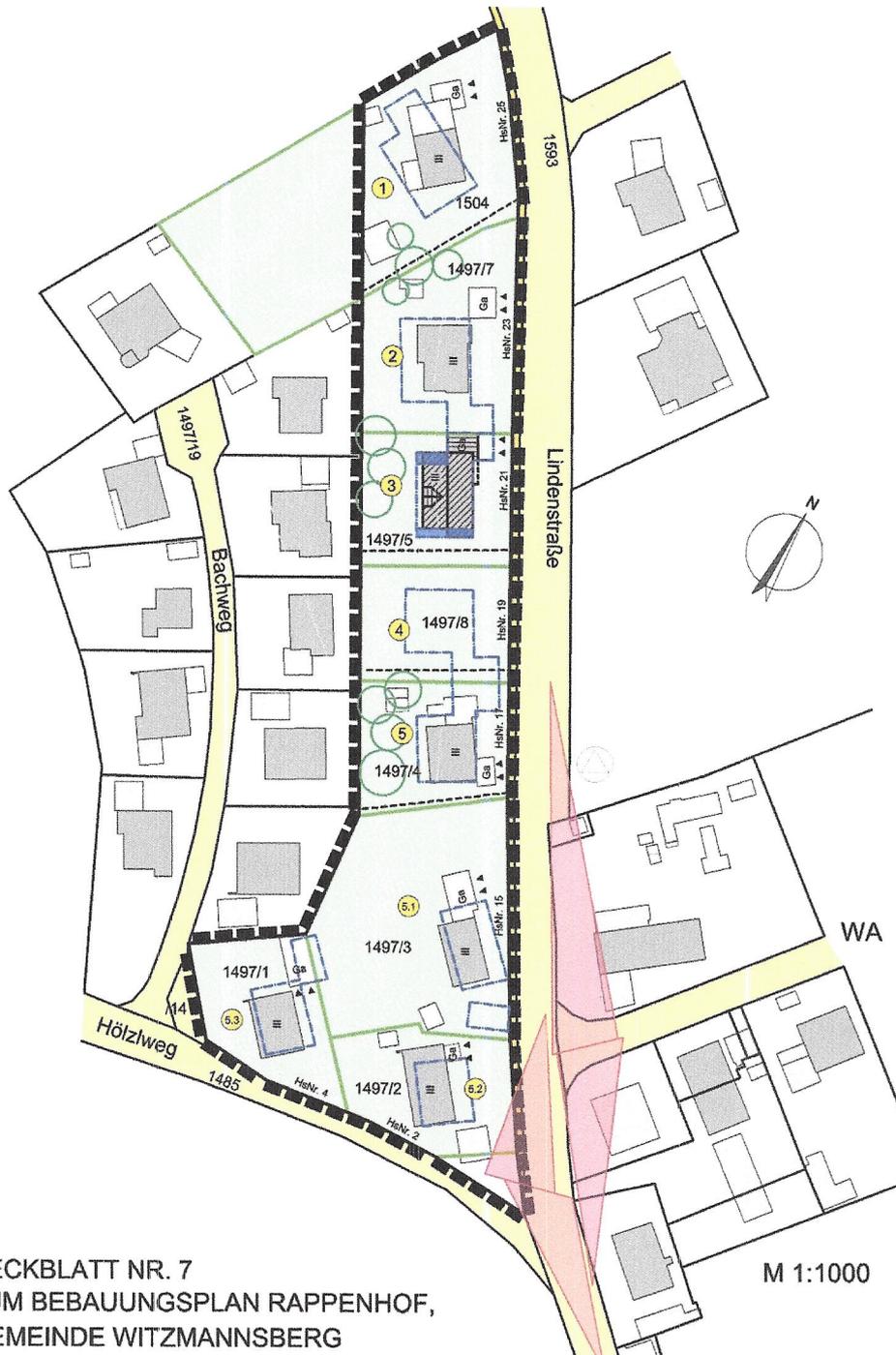
Lageplan o.M.

Grundlage: Luftbild BayernAtlas



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rappenhof“,
Gemeinde Witzmannsberg vom 22.10.1971

o. M.



DECKBLATT NR. 7
ZUM BEBAUUNGSPLAN RAPPENHOF,
GEMEINDE WITZMANNBERG

M 1:1000

Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „Rappenhof“

o. M.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Deckblattes zum Bebauungsplanes „Rappenhof“ handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB –Bebauungsplan der Innenentwicklung- beschleunigtes Verfahren i.V. mit § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung nach § 13 a BauGB sind erfüllt, da es sich hier nur um eine parzellenbezogene Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt und das Baugebiet nicht vergrößert wird.

Das betroffene Baugebiet hat eine Größe von ca. 8.700 qm, also erheblich weniger als 20.000 qm.

Die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht beeinträchtigt, da es sich nur um geringfügige Änderungen im bereits bestehenden Wohngebiet handelt.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Witzmannsberg.....*31.07.2018*.....



Josef Schuh
1. Bürgermeister



1. Bürgermeister

Aufgestellt, 10.03.2018 / 04.07.2018



Uta Wagner.....

ARCHITEKTURBÜRO UTA WAGNER DIPL. ING. FH ARCHITEKTIN SPITZENDORF 4A 94104 WITZMANNBERG