

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

**0,35 bzw. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (je nach Planeintrag)

**0,70 bzw. 0,80** Geschossflächenzahl (GFZ) (je nach Planeintrag)

**II+D** max. zulässig: 2 Vollgeschosse + DG (siehe dazu textliche Festsetzungen)

**II+U** max. zulässig: 2 Vollgeschosse + UG + DG (siehe dazu textliche Festsetzungen)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** offene Bauweise

**---** Baugrenze

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße)

Fußweg / Bürgersteig

beschränkt befahrbarer Fußweg

bestehende Kreisstraße

bestehende Zufahrt

Wege innerhalb des Naturspielraumes

Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (best. Trafostation)

Wasserversorgung

### Grünordnung

straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche

private, gärtnerisch anzulegende, Grünflächen

Streuobstwiese als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Naturspielraum (Kinderspielplatz)

bestehender Mischwald außerhalb des Geltungsbereiches

neu zu pflanzender Baum

bestehender, zu erhaltender Baum

bestehende, zu erhaltende Baum-Strauch-Gruppe

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten

Neue Garagen mit eingezeichnete Zufahrt und vorgeschlagener Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

unterirdische Wasserleitung

unterirdische Abwasserleitung

### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

**WA** Nutzungsschablone (Beispiel):  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)  
**II+D** o Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Bauweise

**MFH** Mehrfamilienhaus

**II+D** **II+U** Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung

bestehende Gebäude

Baumfallbereich

bestehende Grundstücksgrenzen

neue Grundstücksgrenzen

entfallende Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN

Flurstücksnummern

neue Parzellen-Nummern

**Sichtdreieck**  
Die erforderlichen Sichtdreiecke, bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie dem wartepflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebereich

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 01.10.2020 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Witzmannsberg Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Witzmannsberg, den .....  
..... (Siegel)

Bürgermeister / in .....  
7. Ausgefertigt  
Witzmannsberg, den .....

..... (Siegel)

Bürgermeister / in .....

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Der Bebauungsplan "WA Witzmannsberg Süd" ist damit in Kraft getreten.**  
Witzmannsberg, den .....

..... (Siegel)

Bürgermeister / in .....

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### "WA Witzmannsberg Süd"



GEMEINDE: : WITZMANNSBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Entwurfsverfasser:  
ENTWURF: 01.10.2020 Architekturbüro Feßl + Partner  
Kusserstraße 20 94051 Hauzenberg  
ÜBERARBEITUNG: 04.03.2024 Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

**PLANUNTERLAGEN**  
DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH "WITZMANNSBERG" PER E-MAIL V. DEZEMBER 2019 VON DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TITTLING, DIE HOHENSCHEITLINDEN V. NOVEMBER 2019 WURDEN VOM INGENIEURBÜRO WOLFF FRIEDRICHAN 10, 94471 GRAFENAU ÜBERNOMMEN FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN WAHRENAHME NICHT GEEIGNET.