



## 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 + Dachgeschoss (siehe dazu textliche Festsetzungen)
- II+U max. zulässig: 2 Vollgeschosse + Untergeschoss (siehe dazu textliche Festsetzungen)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße)
- Fußweg / Bürgersteig
- beschränkt befahrbarer Fußweg
- Kf Pa 27 bestehende Kreisstraße
- bestehende private Zufahrtsstraße
- Wege innerhalb des Generationenparks
- Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität (best. Trafostation)
- Wasserversorgung

### Grünordnung

- straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
- private Grünflächen als Hausgärten
- Streuobstwiese als Ausgleichsfläche
- Naturspielraum
- bestehender Mischwald
- 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
- mögliche Stellplätze innerhalb d. Baugrenzen (als Beispiel)
- Neue Garagen mit eingetragener Zufahrt und vorgeschlagener Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- unterirdische Wasserleitung

### Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Nutzungsschablone (Beispiel):
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 0,35 0,70 max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)
- II+D o Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / offene Bauweise
- 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, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie dem wartepflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Witzmannsberg Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 gen. § 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

DATUM ENTWURF: 01.10.2020  
 Entwurfsverfasser:  
 Architekturbüro Feßl + Partner  
 Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg  
 Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

### PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH "WITZMANNSBERG" PER E-MAIL V. DEZEMBER 2019 VON DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TITTLING, DIE HÖHENSCHICHTLINIEN V. NOVEMBER 2019 WURDEN VOM INGENIEURBÜRO WOLFF, FREUDENMANN U. SÄHLE GRAFENAU, ÜBERNOMMEN. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MÄßSTABNÄHE NICHT GEEIGNET.