

# DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan "Witzmannsberg-Ost"

WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)

Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB -Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

GEMEINDE: WITZMANNSBERG

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Planfertiger: UTA WAGNER  
Dipl. Ing. (FH) Architektin  
Spitzendorf 4a  
94104 Witzmannsberg



## PLANSTAND

Entwurf 1.0	10.04.2018	
Entwurf 1.1	31.08.2018	
Entwurf 1.2	18.01.2019	Dachneigung
Entwurf 1.3	01.10.2019	Einarbeitung Stellungnahmen

# ENDAUSFERTIGUNG

M = 1 : 1000

Witzmannsberg, 01.10.2019

Die digitale Flurkarte mit Höhenlinien über den Planbereich per E-Mail von der Gemeinde und Büro Richter Ingenieure. Für nachrichtlich übernommene Planungen kann keine Gewähr übernommen werden. Zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

## 9. PLANZEICHEN

9.1 ——— Grundstücksgrenze Bestand

9.2 z.B. 98/2 Flurnummer

9.3  Gebäude Bestand

9.4 ——— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.5  vorgeschlagener Grundstück-Einfahrtsbereich



# PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET " WITZMANNSBERG OST -WA- " DECKBLATT NR. 1

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO )

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Bauvorhaben gemäß  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO dies sind:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetrieb  
- Anlage für Verwaltungen  
- Tankstellen
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind  
zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:  
  
Außerhalb der Baugrenzen sind keine baulichen  
Anlagen und sonstige Nebenanlagen zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO )

- 2.1 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze  
2.2 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( Art. 82 BayBO )

### 3.0 Gebäudegestaltung

### 3.1 Dächer

3.1.1 Dachform zulässig sind alle Dachformen

3.1.2 Dachneigung geneigte Dächer 5° - 35°  
Flachdächer 0°

3.1.3 Dachgauben zulässig, jedoch erst ab einer Dachneigung von mind.  
25 Grad beim Hauptdach, max. 2 Stück pro Dachfläche, Abstand  
untereinander und vom Ortgang mind. 2,50 m, Ansichtsfläche  
einer Gaube max. 2.50 qm.

3.1.4 First Der First muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes laufen,



### 3.1.5 Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel, Betondachsteine und Blecheindeckungen nicht reflektierend, in den Farbtönen rot, rot-braun, braun, grau und anthrazit  
Blecheindeckungen aus Kupfer und Zink sind nur zulässig als beschichtetes Blech.

### 3.2 Höhe der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
jeweils gemessen ab OK Urgelände

Für das geplante Gelände sind besonders die Festsetzungen  
unter Punkt -Aufschüttungen und Abgrabungen - zu beachten

Die Wandhöhe der Gebäude wird gemessen von OK Urgelände bis:  
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut  
Schnittpunkt der Wand mit oberer Abschluß Wand (Attika)

#### 3.2.1 Wandhöhe Hauptgebäude

im Bereich der Traufe bei geneigten Dächern	max. 8,50 m
im Bereich des Firstes bei geneigten Pultdächern	max. 9,00 m
im Bereich oberer Wandabschluß (Attika) bei Flachdächern	max. 9,00 m

#### 3.2.2 Wandhöhe freistehende Garagen und Nebengebäude

bei allen Dachformen	max. 3.70 m
----------------------	-------------

3.3 Bei Grenzbebauungen und grenznahen Bauungen ist generell nur eine  
eine mittlere Wandhöhe von 3.00 m zulässig, gemessen ab OK Urgelände

3.4 Zahl der Wohneinheiten  
zulässig max. 3 Wohneinheiten

#### 3.5 Aufschüttungen

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen  
sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und  
müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden,  
dass keine zusätzlichen Böschungen oder Bermen entstehen.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements  
einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen  
Geländeverlauf zeigen.

In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende  
Gelände darzustellen.



### 3.6 Einfriedungen / Stützwände

- 3.6.1 Sichtbehindernde Einfriedungen, die direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzen und im Sichtfeld von Grundstücksein-/ausfahrten liegen, dürfen eine max. Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
- 3.6.2 Der Abstand von Hecken zur Straßenverkehrsfläche ist bei der Pflanzung so zu wählen, daß zu keiner Zeit Hecken in den Straßenraum hineinragen.
- 3.6.3 Massive, geschlossene Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 120 cm ab Gelände. Diese Einfriedungen sind im Genehmigungsplan (Grundriss und Schnitt) darzustellen.
- 3.6.4 Stützwände sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 120 cm. Gemessen wird die sichtbar verbleibende Fläche ab Gelände.

### 3.7 Einmessbescheinigung vor Baubeginn

Vor Baubeginn ist der Gemeinde eine Bescheinigung vorzulegen, dass die Einmessung des Vorhabens bezüglich:


- Lage im Grundstück,
- Außenmaße und Höhenlage des Gebäudes
- Urgelände an den Gebäudeeckpunkten

den Angaben und Darstellungen im genehmigten Eingabeplan (einschl. behördlicher Korrekturinträgen) dem Baugenehmigungsbescheid oder den Unterlagen eines Freistellungsverfahrens entspricht.

## 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

( § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO )

4.1 ○ Offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2  Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen  
Wird es zur Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO erforderlich, muss von der Baugrenze abgerückt werden.  
Die Einhaltung der Abstandsflächen ist vorrangig.


4.3 Garagen / Carports

Die Lage der Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar

 Zusätzliche Fläche innerhalb der Baugrenzen ausschließlich für: Grenzgaragen, Carports und Stellplätze als Grenzbebauung und deren Zufahrten


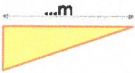

4.4 Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahmen können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden mit:

- 4.4.1 untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Erker, Überdachungen und Vorbauten wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Aussenwand, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Aussenwand treten und mind. 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 4.4.2 Terrassen, wenn diese mind. 2 m von der angrenzenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 4.4.3 Terrassenüberdachungen, wenn diese 3 m von der angrenzenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 4.5 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten.
- 4.6 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art.6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß der Festsetzung.
- 4.7  Geltungsbereich

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite
- 5.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Sichtdreiecke sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften von Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen.
- 5.3  Anbaubeschränkungen mit Maßangabe  
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße verbindungstraße ) sind folgende Abstände einzuhalten:  
mind. 11 m - alle baulichen Anlagen wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.  
stabile Einzäunungen  
Lagerplätze, Baustelleneinrichtungen  
Bäume  
mind. 5 m - einfache Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzaun mit Pfostendurchmesser kleiner 40 mm  
mind. 6 m - Sträucher mit einem Stammdurchmesser kleiner 10 cm

## 5.4 Stellplätze

Stellplätze vor Garagen und Carports

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

Zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 3 m freigehalten werden.

## 5.5 Versiegelung

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Plätze, Gehwege und Stellflächen PKW's sind wasserdurchlässig auszuführen.

# 6. ABWASSERENTSORGUNG / LÖSCHWASSER

Für die Ableitung des Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem

## 6.1 Niederschlagswasserableitung:

Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten privaten Flächen anfällt, wird in ein zentrales Regenrückhaltebecken geleitet.

Der gedrosselte Überlauf wird in einer Regenwasserkanalisation erfasst und über vorhandene Gräben abgeleitet.

Die Planstraße erhält eine eigene Regenrückhalterung, der Überlauf wird ebenfalls über vorhandene Gräben abgeleitet.

## 6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über eine öffentliche Abwasseranlage erfasst und zur Kläranlage Witzmannsberg abgeleitet. Die Kläranlage Witzmannsberg weist hierfür ausreichend Reserven auf.

## 6.4 Schutz gegen Hang- und Oberflächenwasser

Bei jedem Bauvorhaben sind zum Schutz gegen Hang- und Oberflächenwasser, eigenverantwortlich vom Bauherrn, Massnahmen nach dem heutigen Stande der Technik durchzuführen.

( z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, dichte Kellerfenster etc.)

## 6.5 Oberflächenwasser Grundstücke

Oberflächenwasser von befestigten Grundstücksflächen ( Zufahrten, Gehwege etc.) darf nicht auf die öffentliche Straße oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden. Es sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Entwässerungsrinnen im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen und an den auf dem Grundstück vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.



## 7. GRÜNORDNUNG

### 7.1 Anbaubeschränkung Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind folgende Abstände einzuhalten:

Der Abstand wird von der Mitte des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe, gemessen.

Bei Holzgewächsen mit einer Wuchshöhe von  $< 2\text{m}$ , ist zu  
- Nachbargrundstücken ein Pflanzabstand von  $0,50\text{ m}$  einzuhalten.

Bei Holzgewächsen mit einer Wuchshöhe von  $\geq 2\text{m}$ , ist zu  
- landwirtschaftlichen Grundstücken ein Pflanzabstand von  $4\text{ m}$  einzuhalten.  
- zu Nachbargrundstücken ein Pflanzabstand von  $2\text{ m}$  einzuhalten  
- zu Trassen (Kabel und Leitungen) ein Pflanzabstand von  $2,50\text{ m}$  einzuhalten  
- zu befestigtem Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Pflanzabstand von  $7,50\text{ m}$  einzuhalten

### 7.2 Pflanzenliste

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den Grundstücken sind je zwei Bäume zu pflanzen:



Zu pflanzende Obstgehölze in regional typischen  
Arten und Sorten als Hochstamm mit Ballen  
STU 10-12 cm  
Lage frei wählbar

### 7.3 Baumsturzzone

Parzelle Nr. 6 grenzt an einen Birken-Pappel-Eichenbestand an mit einer momentanen Baumhöhe bis ca.  $22\text{ m}$ . Gebäude, die im Gefahrenbereich von Windwurf/-bruch sowie fallenden Bäume oder Baumteile errichtet werden, müssen so konstruiert und die einzelnen Bauteile so dimensioniert werden, dass bei o.g. möglichen Gefahren, sich im Gebäude aufhaltende Personen, ausreichend geschützt sind. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch Bescheinigung nachzuweisen.

## 8. HINWEISE

### 8.1 Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge sind zu beachten. Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW sind zu beachten.

Flächen für Abfallbehälter des 3-Tonnen-Systems sind vorzusehen.

Es ist geplant die Abfallbehälter entlang der Kreisstraße aufzustellen, somit muss in die kurze Stichstraße von den Abfallsammelfahrzeugen nicht eingefahren werden.

- 8.2 Unfallverhütungsvorschriften  
Die allgemein gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft sind einzuhalten.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
- 8.3 Entwässerungssystem  
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.
- 8.4 Löschwasser  
Eine Löschwasserzisterne liegt in ca. 320 m Entfernung in der Ortschaft Enzersdorf, Hydranten sind im bestehenden Wohngebiet in ca. 200 m Entfernung vorhanden. Die bereitzustellende Löschwassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden ist sichergestellt.  
Zusätzlich wird im Plangebiet ein Hydrant erstellt, der in einem Radius von ca. 50 m alle geplanten Gebäude erfassen kann.
- 8.5 Wasserversorgung  
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.
- 8.6 Elektroenergieversorgung / Fernmeldetechnik  
Die elektrische Energieversorgung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Die notwendigen Niederspannungskabel und Trassen für Telekommunikation etc. werden innerhalb des Plangebietes im öffentlichen Straßen- und Wegebereich vorgesehen.
- 8.7 Duldungspflicht  
Die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen auftretenden Immissionen sind in einem gewissen Maß zu dulden, wenn nur eine unwesentliche Beeinträchtigung vorliegt.  
Es liegt z.B. eine unwesentliche Beeinträchtigung vor, wenn der TA-Lärm ( Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) oder der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) nicht überschritten werden.  
Auf tretende Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe können sich auch auf Nachtzeiten, sowie auf Sonn- und Feiertage ausweiten.
- 8.8 Denkmalpflege/Bodenfunde  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8, Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.  
Diese Verpflichtung trifft Eigentümer und Grundstücksbesitzer in gleichem Masse, wie Unternehmen und Bauleiter, die zu dem Fund geführt haben.  
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8, Abs. 2 BayDSchG bis zu einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, soweit die untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher freigibt.
- 8.9 Schallschutzmaßnahmen  
Laut überschlägiger Lärmimmissionsprognoseberechnung durch den Technischen Umweltschutz, errechnet sich ein Beurteilungspegel von rd. 58dB(A) zur Tages- und 50dB(A) zur Nachtzeit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tages- und 45 dB(A) zur Nachtzeit werden somit überschritten.  
Es wird daher, bei den an die Kreisstrasse angrenzenden Grundstücke, empfohlen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, z.B. Aussenmauerwerk mit erhöhtem Schallschutz, Schallschutzfenster, Wohnraumlüftung etc.



# VERFAHRENSVERMERKE

(Deckblatt Nr. 1. zum Bebauungsplan "WA Witzmannsberg - Ost")

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 17.01.2019 beschlossen, eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch

Deckblatt Nr. 1 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Fachstellenanhörung:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes "WA Witzmannsberg-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 18.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.

## 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Baubauungsplanes "WA-Witzmannsberg-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 18.01.2019 wurde in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.

## 4. Abwägungsvorgang

Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2019.

## 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2019 den Bebauungsplan "WA-Witzmannsberg-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 gem.

§ 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 01.10.2019 als Satzung beschlossen.

## 6. Ausfertigung

Witzmannsberg, 12.05.2020



Josef Schuh  
1. Bürgermeister

---

Josef Schuh, 1. Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "WA Witzmannsberg-Ost" ist somit am 12.05.2020 in Kraft getreten.

Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der VG Tittling, 1. Stock, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum Zi.-Nr. 14 während der allgemeinen Öffnungszeiten und im Internet auf der Homepage des Marktes Tittling [www.tittling.de](http://www.tittling.de) zu jedermanns Einsicht aus.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist bei Einsichtnahme im Rathaus eine vorherige telefoische Terminvereinbarung mit dem Bauamt, Tel.: 08504/401-24, erforderlich.

Witzmannsberg, 12.05.2020



Josef Schuh  
1. Bürgermeister

---

Josef Schuh, 1. Bürgermeister





# **GEMEINDE WITZMANNSBERG**

ILZTALSTRASSE 20, RAPPENHOF

94104 WITZMANNSBERG

## **DECKBLATT NR. 1 zum BEBAUUNGSPLAN „ WITZMANNSBERG OST „**

**WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB–Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - i. V. mit § 13 a und § 13 BauGB -Vereinfachten Verfahren- ohne Umweltbericht

### **BEGRÜNDUNG**

<b>Gemeinde:</b>	<b>Witzmannsberg</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Witzmannsberg</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Passau</b>

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

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Witzmannsberg, VG Tittling/ Witzmannsberg, im Osten der Ortschaft Witzmannsberg an der Kreisstraße PA 27.

Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung dar. Die angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch die vorhandene Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Das Plangebiet weist 6 Bauparzellen auf mit einer Größe je Grundstück von ca. 750 qm bis 1150 qm. Die Bauparzellen an der Kreisstraße mit Flächen von ca. 1100 qm wurden gewählt, da durch den Schutzstreifen zur Kreisstraße sich die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke auf ca. 750 qm beschränkt. Bei den Parzellen Nr. 5 und 6 ist es wg. des Zuschnittes der Grundstücke erforderlich, größere Parzellen darzustellen, um eine vernünftige Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Zudem soll mit den etwas größeren Bauparzellen die Möglichkeit geschaffen werden, dass z.B. der Raumbedarf für 2 bis 3 Generationen verwirklicht werden kann, eine Form die im ländlichen Raum noch häufig der Fall ist. Ein Grund hierfür sind sicher auch die stetig steigenden Grundstückspreise. Als großer Vorteil eines Mehrgenerationenhauses ist auch noch die geringere Flächenversiegelung anzuführen, da 3 Einzelhäuser mit Gartenfläche mehr Flächenversiegelung aufweisen als ein Mehrgenerationen-Haus. Zudem wird es der älteren Generation ermöglicht, durch die unmittelbare Nähe und Mithilfe der jüngeren Generationen, im gewohnten Umfeld und dem eigenen Zuhause länger „selbstständig“ zu wohnen.

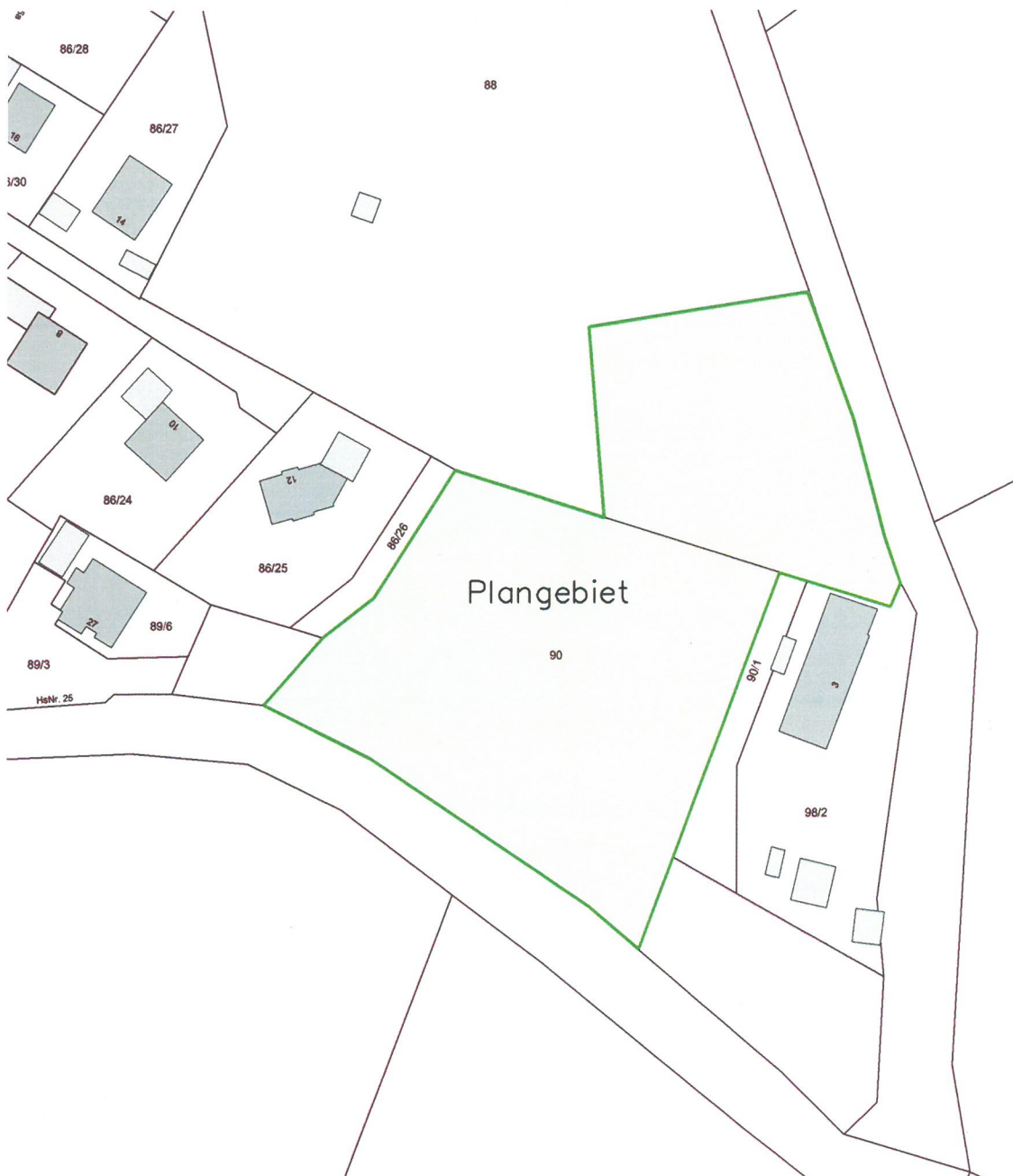
Die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt im Bereich des Plangebietes die Ortschaft mit einer Wohnbebauung abzurunden und somit die Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde Witzmannsberg zu bedienen.

Da das Plangebiet im sogenannten Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen in Witzmannsberg zu schaffen.

Das Plangebiet wurde für eine Bebauung gewählt, da es an bereits vorhandenen Verkehrswegen liegt und daher die Versiegelung zur Schaffung von Erschließungsstraßen sehr gering ist.

Wie bereits erwähnt stellt es einen Lückschluss zu bereits bestehender Bebauung dar. Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein und die Erschließung ist gesichert. Das bestehende Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Weitere noch freie Bauparzellen in der Gemeinde befinden sich in Privatbesitz und können daher von der Gemeinde nicht genutzt werden.



#### Lageplan ohne Maßstab

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





Lageplan ohne Maßstab

Grundlage: Luftbild BayernAtlas

## 1.2 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet schließt im Osten an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes Witzmannsberg an und bildet gleichzeitig einen Lückenschluss zu einer bestehenden Bebauung. Das Plangebiet ist eine Teilfläche von den Flurnummern 88 und 90 in der Gemarkung Witzmannsberg.

Das Plangebiet kann im Süden durch die direkt angrenzende Kreisstraße (4 Bauparzellen) und im Osten durch die direkt angrenzende Gemeindestraße (2 Bauparzellen) erschlossen werden.

Es wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 6.140 qm.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Diese zeichnerische Festsetzung ist maßgebend.

In der nahegelegenen Ortschaft Enzersdorf, in ca. 400m Entfernung, ist die Grundschule und ein Kinderspielplatz erreichbar. Ein Fußballplatz liegt in Witzmannsberg in ca. 500 m Entfernung.

#### 1.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da bei vorliegender Planung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Auszug Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes  
ohne Maßstab

### 1.3 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION

Die angrenzende Nutzung setzt sich im Osten und Westen aus Wohnbauflächen zusammen.

Die vorhandene Bebauung der Umgebung besteht hauptsächlich aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss. Die Giebelstellungen, Dachformen und Dachneigungen variieren.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße PA 27 an, im Osten grenzt eine Teilfläche an die Gemeindestraße.



Im Norden grenzt das Plangebiet an Wiesenflächen mit einzelnen Baumgruppen.

## 2. PLANUNG

### 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Inhalt des Bebauungsplanes bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

Das zukünftige Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im zukünftigen Baugebiet nicht zugelassen sind Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO.

Entsprechend der Nachfrage sieht die Planung 6 Bauparzellen für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhausbebauung vor.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan geregelt. Diese orientiert sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die großzügig gewählten Baugrenzen ermöglichen dennoch eine hohe Flexibilität bei der Platzwahl der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Mindestabstände zu angrenzenden Nachbargrundstücken und angrenzenden Straßen sind bei der Festlegung des Baufensters berücksichtigt.

Für Garagen, Carports und Stellplätze sind zusätzlich Sonderflächen ausgewiesen. In diesen Sonderflächen sind ausschließlich oben genannte Anlagen zulässig. Für Garagen wird ein Mindestabstand von 5 m, für Carports ein Mindestabstand von 3 m, zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximalen Wandhöhe in Bezug auf das Urgelände geregelt.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus wird mit max. 3 Wohneinheiten festgelegt. Es kann damit ein Generationswohnen ermöglicht werden; gleichzeitig werden zu große Baumassen im Plangebiet in Form von Mehrfamilienhäusern verhindert.

Eine Bauweise mit Festsetzung der Geschosse (wie z.B. Hangbebauung mit UG, EG und OG) wurde nicht gewählt, da mit Festsetzung der max. Wandhöhe und der max. Geländeänderung die Bauweise klar festgesetzt ist; dennoch ist für jeden Bauherrn / Architekten eine gewisse Planungsfreiheit gegeben.

## 2.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet kann über die bestehende Kreisstraße PA 27 und Gemeindestraße, angebunden an die Kreisstraße PA 27, erschlossen werden. Die geplante untergeordnete Wohnstraße mit Anbindung an die Kreisstraße erschließt 4 Bauparzellen. 2 Bauparzellen sind durch eine direkte Zufahrt zur Gemeindestraße erschlossen.

Eine Wendepfanne für die Wohnstraße wurde hier bewusst nicht gewählt, da aufgrund der Hanglage dies zu starken Geländeänderungen und zusätzlichen Bodenversiegelungen führen würde. Die Wohnstraße mit einer Breite von 7m ist geeignet für größere Fahrzeuge, auch z.B. für Feuerwehrfahrzeuge. Ein Rückwärtsfahren von größeren Fahrzeugen kann hier vorausgesetzt und geduldet werden, da die Wohnstraße nur 40 m lang ist und keine Durchfahrtsstraße darstellt.

An der Einmündung der geplanten untergeordneten Wohnstraße in die Kreisstraße und die direkte Zufahrt der beiden Bauparzellen in die Gemeindestraße sind im zeichnerischen Teil die erforderlichen Sichtfelder eingetragen. Diese müssen zur Einhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe ab 80 cm über der Fahrbahnoberfläche freigehalten werden.

Die geplante Wohnstraße ist 7 m breit. Fahrbahn und Gehweg erhalten eine optische Trennung mittels eines Granit-3-Zeilers.

### 3. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Für die Ableitung des Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

#### 3.1 GEWÄHLTES ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen.

#### 3.2 SCHMUTZWASSER

Das häusliche Schmutzwasser wird über eine öffentliche Abwasseranlage erfasst und zur Kläranlage Witzmannsberg abgeleitet. Die Kläranlage Witzmannsberg weist hierfür ausreichend Reserven auf.

#### 3.3 REGENWASSER- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten privaten Flächen anfällt, wird in ein zentrales Regenrückhaltebecken geleitet.

Der gedrosselte Überlauf wird in einer Regenwasserkanalisation erfasst und über vorhandene Gräben abgeleitet.

Oberflächenwasser von befestigten, privaten Grundstücksflächen (Zufahrten, Gehwege) darf nicht auf die öffentliche Straße oder in die Straßenentwässerung abgeleitet werden. Es müssen geeignete Maßnahmen, wie z.B. Entwässerungssinnen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen werden und an den, auf dem Grundstück vorhandenen, Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei jedem Bauvorhaben sind Maßnahmen zum Schutz gegen Hang- und Oberflächenwasser, eigenverantwortlich vom Bauherrn, nach dem heutigen Stand der Technik durchzuführen. ( z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, dichte Kellerfenster etc.)

### 3.4 LÖSCHWASSER

Ein Löschiweiher liegt in ca. 300 m Entfernung, Hydranten sind im bestehenden Wohngebiet in ca. 200 m Entfernung vorhanden. Die bereitzustellende Löschwassermenge von 48cbm/h für die Dauer von 2 Stunden ist sichergestellt.

Zusätzlich wird im Plangebiet ein Hydrant eingeplant, der in einem Radius von ca. 50 m alle geplanten Gebäude erfassen kann.

### 3.5 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

### 3.6 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG / FERNMELDETECHNIK

Die elektrische Energieversorgung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Die notwendigen Niederspannungskabel und Trassen für Telekommunikation etc. sind innerhalb des Plangebietes im öffentlichen Straßen- und Wegebereich vorzusehen.

### 3.7 ENTSORGUNG HAUSMÜLL

Es ist nicht geplant, die Wohnstraße, mit einer Länge von nur 40 m, mit einem Wendehammer auszustatten, damit die Straße den Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge entspricht. Es wird daher für die Abfallbehälter ein Sammelplatz entlang der Kreisstraße vorgesehen, somit muss das Abfallsammelfahrzeug nicht in die Wohnstraße einfahren.

## 4.0 UMWELTAUSWIRKUNG / UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Deckblatt Nr. 1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen.

Es wird hierbei gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.



Das Plangebiet stellt keinen Schutzbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b da, für gefährdete, heimische Pflanzen und wildlebende Tierarten, wodurch das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 5 ausgeschlossen wäre. Das Gebiet fällt nicht unter die Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Wie bereits erwähnt wurde das Gebiet bisher landwirtschaftlich genutzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 qm festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund dieser Gesetze ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **5.0 BEBAUUNGSPLAN ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN** ( gem. § 13b Baugesetzbuch –BauGB )

Der Bebauungsplan dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Fläche mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich, die im Osten und Westen an bestehende Bebauung angrenzt und derzeit noch nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant ist.

Gemäß § 13b BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB darf angewendet werden wenn:

- die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 10.000 qm aufweist. Bei der vorliegenden Planung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Fläche ( §19 Abs. 2 BauNVO) beträgt ca. 2.340 qm, somit ist der Schwellenwert weit unterschritten.
- die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Diese Voraussetzung ist durch die Festsetzung als –WA- Allgemeines Wohngebiet gegeben.
- die Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das geplante Wohngebiet bildet einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Wohnbebauung.

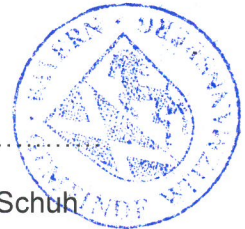
Die geplante Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit zur bestehenden Wohnbebauung und auch im Hinblick auf die gesamte Ortschaft Witzmannsberg.

## 6.0 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets ca.	6.140	qm
davon:		
öffentliche Flächen für Straßen, Wege, Versorgung ca.	290	qm
private Baugrundstücke ca.	5.850	qm
mögl. befestigte Fläche – GRZ 0,4	2.340	qm
mögl. befestigte Fläche GRZ 0,4 + 50 % = 0,6 nach § 19 Satz 4 BauNVO	3.510	qm

Witzmannsberg.....**12. Mai 2020**

  
Josef Schuh  
1. Bürgermeister



1. Bürgermeister Herr Josef Schuh

Aufgestellt, 01.10.2019

Uta Wagner.....