

B E B A U U N G S P L A N W I T Z M A N N S B E R G - O S T - A L L G E M E I N E S W O H N G E B I E T - M I T G R U E N O R D N U N G S P L A N

M 1/1000

Gemeinde: Tittling / Witzmannsberg

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

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



VERFAHRENSABLAUF

M = 1: 1000

Witzmannsberg, 11.02.2009
ergänzt: 16.06.2009

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET

“ WITZMANNSBERG OST -WA- ”

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:
Eingeschossige Gebäude für Abfallbehälter, Fahrräder
Eingeschossige Gebäude für Gartengeräte, Kleintierhaltung,
Gartenhäuschen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
WA 0.35
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Parzelle 1, 3 bis einschließlich 17 0.7
Parzelle 2 1.0
- 2.3 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.
Bei allen Gebäudearten ist zusätzlich zu den Baugrenzen die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art.6 zu beachten.
- 2.4 Höhe der baulichen Nutzung
Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:
jeweils gemessen ab OK planiertem Gelände.
Die Wandhöhe der Gebäude bei geneigten Dächern wird gemessen an der Außenwand von OK fertig planiertem Gelände bis OK Dachhaut.
- 2.4.1 Hauptgebäude
WA 8.50 m
- 2.4.2 Garagen und Nebengebäude
WA 3.70 m
- 2.4.3 Bei Grenzbebauungen ist generell nur eine mittlere Wandhöhe von 3.00 m zulässig, gemessen ab OK Urelände.

2.5 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.

2.6 Zahl der Wohneinheiten

Grundstücksgrößen bis 800 qm - zulässig max. 2 Wohneinheiten

Grundstücksgrößen größer 800 qm - zulässig max. 3 Wohneinheiten

2.7 Anzahl der Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder 1 Garage herzustellen.

3. BAUWEISE

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Festsetzungen / Baugrenzen siehe Eintragungen im Plan

3.3 Garagen / Carports

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

In der speziell gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig und deren Zufahrten

Die maximale zulässige Grundfläche für Grenzbebauungen (Carports, Garagen, überdachte Stellplätze) beträgt 80 qm.

Die max. Grundfläche von 80 qm trifft auch bei einer Bebauung mit einem Grenzabstand von 0 m - 3 m zu.

3.4 Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahmen können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden mit:

untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

4.1 Gebäudetypen

Bei einer Neigung des Urgeländes von mehr als 3,50 m in Geländefallrichtung, ausgehend vom niedrigsten und höchsten Punkt des Urgeländes am Gebäude, kommen Gebäude mit versetzten Ebenen (Split-Level) oder terrassenartige Gebäude zur Anwendung.

4.2 Äußere Gestaltung

4.2.1	Dachform	Zulässig sind:	Satteldächer Walmdächer Zeltdächer Pultdächer
-------	----------	----------------	--

Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden und bei Hauptgebäuden als begehbare Terrassen bis max. 30 % Grundfläche des Hauptdaches

Flachdächer bei Garagen und Nebengebäuden und bei Hauptgebäuden, bei Gebäudetypen nach 4.1, bis max. 60 % Grundfläche des Hauptdaches

First Der First muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes laufen, das Verhältnis Länge zu Breite muss mind. 1,3:1 betragen.

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.

4.2.2	Dachneigung	Satteldächer	18° bis 28°
		Walmdächer	18° bis 28°
		Zeltdächer	15° bis 20°
		Pultdächer	5° bis 21°

4.2.3 Dachdeckung

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

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Stellplätze/Zufahrten und Hauszugänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

5.2 Anbaubeschränkung Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Energieversorgern, Straßenbauamt, Nachbarrecht usw. zu beachten.

5.3 Oberflächenwasser

Das Regenwasser wird mit dem gemeindlichen Regenwasserkanal im Trennsystem aufgefangen und abgeleitet.

Um den Anfall von Oberflächenwasser dennoch gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf priv. Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

5.4 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von Max. 3,0m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

5.5 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung soll höchstens 20 % betragen. Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. bis 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 5.6.1 u. 5.6.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 5.6.3 als Hausbaum zu pflanzen.

5.6 Pflanzlisten

5.6.1 Laubbäume 1. Ordnung

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10 - 12 cm

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Winterlinde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i> "Greenspire"
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Spitzahorn "Eurostar"	<i>Acer platanoides</i> "Eurostar"
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

5.6.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10 - 12 cm

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Diverse Acer-, Prunus-, Crataegus-, Sorbus-Sorten	

5.6.3 Obstbäume

Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10 - 12 cm

Geeignete Apfelsorten: Geflammerter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.

Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.

Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.

Walnuss

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.7.1 Schutz der angrenzenden Vegetation

Die Laubgehölze an den Grundstücksgrenzen der Parzellen 1 und 14 sind während der Baumaßnahmen durch die Aufstellung eines Holzzaunes vor Befahren, Lagerung von Baustoffen und abrutschendem Material/Boden zu schützen. Eine Entfernung der Gehölze ist nicht zulässig.

5.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich mit einem Umfang von 0,454 ha festgesetzt. Der Ausgleich wird durch die gemeindliche Ökokontofläche Flur Nr. 3590, Gemarkung Witzmannsberg, geleistet.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1 Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften von Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen.

6.2 An den einmündenden Straßen sind Sichtfelder freizuhalten:

- 85 m - beiderseits in Richtung OD Witzmannsberg / Enzersdorf
im Zuge der Kreisstraße
- 5 m - in Richtung geplante Siedlungsstraße
gemessen ab Fahrbahnrand Kreisstraße

6.3 Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße
verbindungsstraße) sind folgende Abstände einzuhalten:

- mind. 13 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

6.4 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.

6.5 Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ nicht unterschritten werden:

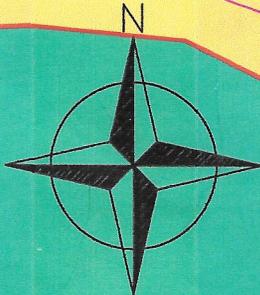
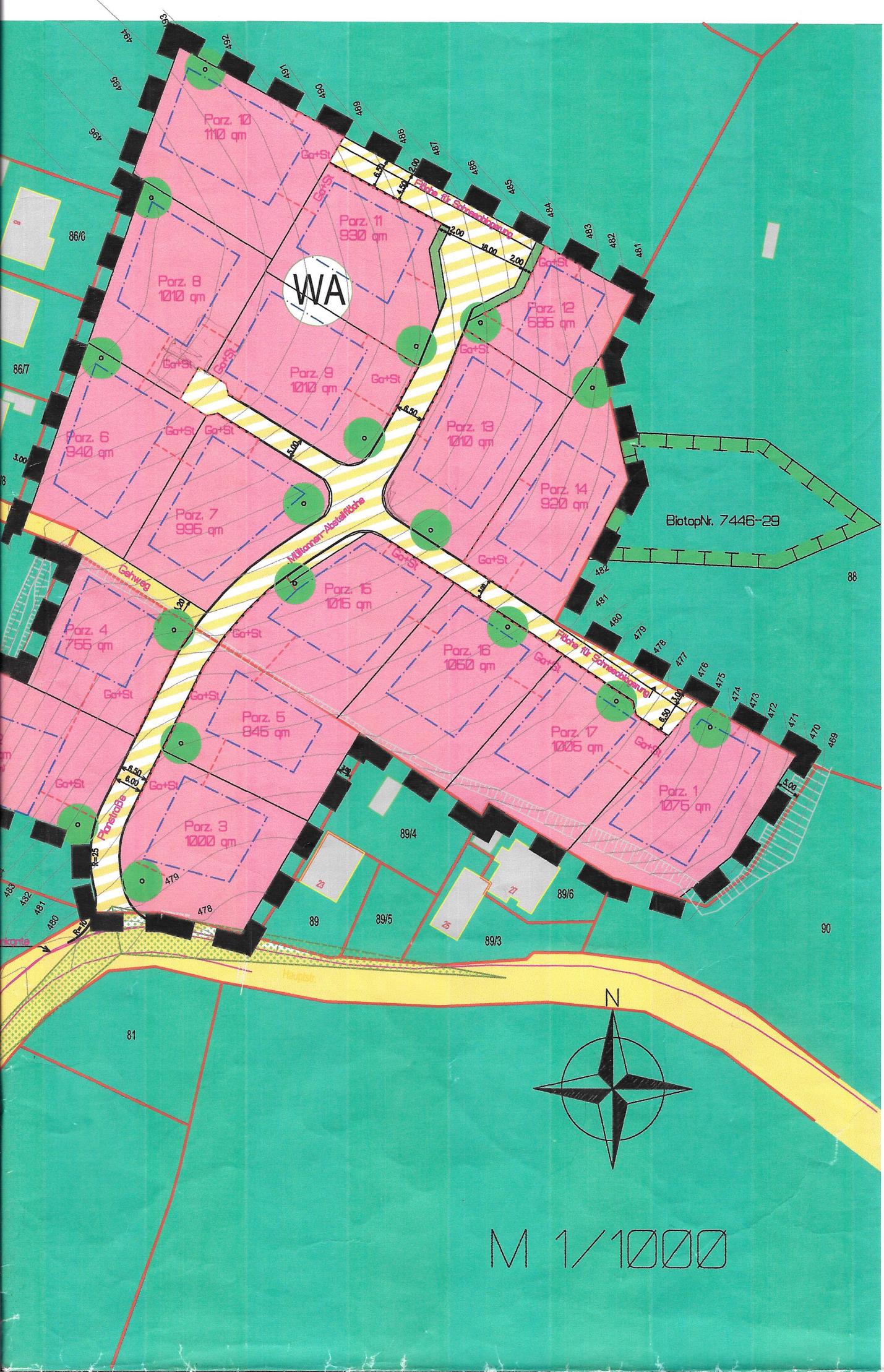
bei einem Abstand zur vorbeiführenden PA 27 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w, res}$
17 m	35 dB
40 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate ist Abschnitt 5.4 der DIN 4109 zu beachten (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumlufttechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahmen; VDI-Lüftungsregeln - Ausgabe Oktober 1998).





M 1/1000

7. HINWEISE

Die allgemein gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, ist zu beachten.

ABFALLWIRTSCHAFT

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAW sind zu beachten.

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

ENERGIEVERSORGUNG

Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzzonenbereich für Kabel je \varnothing 5m rechts und links der Trassenachse.

Bei Arbeiten bis 1m beiderseits der Trasse ist der genaue Verlauf der Versorgungsanlage durch das Graben von Suchschlitzen festzustellen.

Bei Pflanzmaßnahmen ist ein Abstand von 2,5m zur Trassenachse einzuhalten. Bei geringerem Abstand sind in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

DULDUNGSPFLICHT

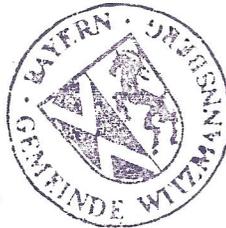
Die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

AUSLEGUNGS - ANZEIGE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Witzmannsberg - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß §2 BauGB am 24.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Tittling, den 24.04.09 Siegel


-Bürgermeister-
Josef Schuh
1. Bürgermeister



2. Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Baubauungsplan in der Fassung vom 11.02.09 hat in der Zeit vom 04.05.09 bis 04.06.09 stattgefunden.

Tittling, den 05.06.09 Siegel


-Bürgermeister-
Josef Schuh
1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.09 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.07.09 bis 24.08.09 öffentlich ausgelegt.

Tittling, den 25.08.09 Siegel


-Bürgermeister-
Josef Schuh
1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.09.09 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 16.06.09 als Satzung beschlossen.

Tittling, den 04.09.09 Siegel


-Bürgermeister-
Josef Schuh
1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan wurde am 16.10.09 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "WA Witzmannsberg Ost" ist damit in Kraft getreten.

Tittling, den 16.10.09 Siegel


-Bürgermeister-
Josef Schuh
1. Bürgermeister

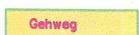


FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

-   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen

-  Erschließungsstraße
-  Öffentliche Flächen besonderer Nutzung
-  Gehweg öffentlich

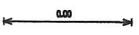
Baugrenzen, Mass der baulichen Nutzung

-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen: nur zulässig Garagen, Carports und Stellplätze
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

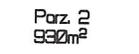
Grünordnung

-  Laubbaum- zu pflanzen gemäß Pfanziisten 5.6.1 - 5.6.3

Sonstige Festsetzungen

-  Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung bis 0,90m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
-  Maßangabe in Meter

Hinweise

-  Bestehende Gebäude
-  Parzellennummer und Circa-Größe
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (variabel)
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Höhenlinien
-  Biotop der amtlichen bayerischen Biotopkartierung
-  öffentl. Grünfläche

GEMEINDE WITZMANNSBERG



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Witzmannsberg weist auf den Grundstücken im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung eine Fläche für ein allgemeines Wohnbaugebiet aus. Es wird damit beabsichtigt, die Baugrundstücke an bereits einheimische Familien kostengünstig abzugeben, aber auch den Zuzug von Familien zu fördern. Die Wohneigentumsbildung soll dadurch in weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglicht werden. In den letzten Jahren hat sich durch eine hohe Bautätigkeit die Einwohnerzahl ständig gesteigert. Diese Tatsache soll weiterhin gefördert und daher weiterhin Bauplätze geschaffen werden.

1.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll den heutigen Anforderungen an flächensparendem, ökologischem aber auch den heutzutage gestalterisch unterschiedlichen Baustilen Rechnung getragen werden. Das Gebiet soll sich in seine Umgebung einfügen aber auch einen gestalterisch eigenständigen Charakter entwickeln können.

1.3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Witzmannsberg, nördlich der Hauptstraße PA 27 und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 19.150 qm.

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

1.4 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION

Die angrenzende Nutzung setzt sich aus Wohnbauflächen zusammen. Die vorhandene Bebauung der Umgebung besteht aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss. Die Giebelstellungen, Dachformen und Dachneigungen variieren. Die Bebauungsdichte ist gering.

1.5 BESTEHENDE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Fläche bestehend aus Grünland und Ackerflächen wurde von der Gemeinde Witzmannsberg zur Überplanung bereits erworben.

2. PLANUNG

2.1 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, wie es z.T. bereits im Landschafts-/Flächennutzungsplan enthalten ist.

Die Bebauung und Erschließung passt sich den vorhandenen topographischen Verhältnissen an. Die Grundzüge aus dem bestehenden Baugebiet wurden auch im Plangebiet aufgenommen. Im Vergleich zum Bestand ist jedoch der gestalterische Spielraum für die künftigen Bauherren erweitert worden.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstückflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Innerhalb dieser Baufenster kann die Hauptgebäudeorientierung und Firstrichtung frei gewählt werden.

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 dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl -WA = 0,35-, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhen in Bezug auf das Urgelände geregelt.

Um zu große Baumassen im Plangebiet in Form von Mehrfamilienhäusern verhindern zu können, wird die Zahl der Wohnungen, auch bezogen auf die Grundstücksgröße, beschränkt auf max. 3 Wohneinheiten.

Die Gestaltung der Dachlandschaft von Haupt- und Nebengebäuden ist breit gefächert. Es werden unter Einhaltung der Dachneigungen alle möglichen Dachformen zugelassen. Bei den Dachdeckungen sind glänzende Materialien nicht zugelassen.

Nach dem Gestaltungsplan werden insgesamt 17 Bauparzellen, mit einer Größe von ca. 630 qm bis 1300 qm im Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE

Umweltschützende Belange wurden bei der Planung besonders berücksichtigt. Neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Begrenzung der Versiegelung sind auch die Zielaussagen zur

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in die Planung eingeflossen. Detaillierte Angaben mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht des Büro, Landschaft + Plan, Landschaftsarchitekten Thomas Herrmann, Dipl. Ing. Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn, zu entnehmen.

2.3 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße von der Hauptstraße PA 27 aus erschlossen. Der bestehende Ortskern wird mit einem Fußweg zwischen dem Grafenring und der neuen Erschließungsstraße verbunden.

Am Ende der geplanten Erschließungsstraße wird ein Wendehammer ausgebildet, der für Müllfahrzeuge und Winterräumgeräte dimensioniert ist. Langfristig gesehen, kann die Planstraße nach Norden fortgeführt und somit das Baugebiet erweitert werden.

An der Einmündung der Hauptstraße PA 27 in die Planstraße 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.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs muss je Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Hiermit soll verhindert werden, dass der Verkehr durch viele parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigt wird.

3. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

3.1 GEWÄHLTES ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen

3.2 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser der geplanten Erweiterung im Baugebiet wird gesammelt und dem Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße PA 27 zugeführt. Das Abwasser wird der Kläranlage Danglmühle zugeleitet. Die geringen, zusätzlich anfallenden Abwässer können von der Kläranlage aufgenommen und ordnungsgemäß gereinigt werden.

3.3 REGENWASSR- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Erfahrungswerte und die starke Hanglage zeigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen im Plangebiet nicht möglich ist.

Um dennoch eine naturverträgliche Regenwasserableitung zu gewährleisten, werden die Niederschläge im Trennsystem gesammelt und den nahegelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Hierbei ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.4 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, sowie die Löschwasserversorgung sind über das öffentliche Wasserleitungsnetz mit Wasserentnahme aus dem Hochbehälter in Lueg mit nahegelegenen Tiefenbrunnen gesichert.

3.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung erfolgt vom öffentlichen Netz. Innerhalb der Plangebietes erfolgt die Verteilung über eine Leitung, die im öffentlichen Straßen- und Wegebereich zu verlegen ist.

3.6 FERNMELDETECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Telefonanschlüsse sind durch die Telekom zu erstellen.

3.7 ENTSORGUNG HAUSMÜLL

Die Erschließungsstraßen werden so ausgebaut, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug das Wohngebiet befahren kann. Bei kürzeren Stichstraßen, bei denen die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist, wurden öffentliche Stellflächen für Mülltonnen im Bereich der befahrbaren Planstraße ausgewiesen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

<u>Größe des Plangebiets</u>	19.150	qm
davon:		
Flächen für Straßen, Wege, Versorgung	2.480	qm
Nettobauland	16.670	qm

Witzmannsberg... 16.06.09


.....
Josef Schuh
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister



Umweltbericht zum Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Ost“ Gemeinde Witzmannsberg Fassung vom 16. Juni 2009

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Witzmannsberg plant eine Erweiterung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Witzmannsberg nach Osten. Für dieses Vorhaben wird der Bebauungsplan „Witzmannsberg Ost“ aufgestellt. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Im Parallelverfahren wird der Landschaftsplan der Gemeinde mit Deckblatt Nr. 5 geändert. Die künftigen Bauflächen werden zurzeit als Acker und Intensivgrünland genutzt.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 18 Bauparzellen für Einfamilienhäuser vor, die weitgehend durch eine Stichstraße von der Kreisstraße aus erschlossen werden. Der Ortskern von Witzmannsberg wird durch einen Fußweg zwischen dem Grafenring und der neuen Erschließungsstraße mit dem neuen Baugebiet verbunden. Festgesetzt werden außerdem 2 Flächen zur Ablagerung von Schnee im Winter.

Zulässig ist eine Bebauung von Einfamilienhäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,5 m. Außerdem wird das Längen- und Breitenverhältnis der Gebäude festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,35. Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, in Witzmannsberg neue Wohnbauflächen zu entwickeln, da in der Gemeinde nur mehr einige wenige Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, im Ort Witzmannsberg sind sogar alle Parzellen bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 1,915 ha, wobei Bauparzellen ca. 1,667 ha, und die Erschließungsstraße ca. 0,248 ha einnehmen. Die notwendige Ausgleichsfläche wird durch das Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Da auf Ebene Landschaftsplan die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter sowie die Auswirkungen der Planung bereits sehr detailliert dargestellt wurden, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan auf eine Wiederholung verzichtet. Es werden hier v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur Landschaftsplanänderung behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Siehe Umweltbericht LP.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Grundstücken zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaß

4.1 Bilanzierung

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Ausgleichsflächenbedarf

Nach dem Leitfaden entspricht die Festsetzung des Wohngebietes mit einer GRZ von 0,35 dem **Typ B mit niedrigem Versiegelungsgrad**.

Aufgrund der Ausstattung mit artenarmen Intensivgrünland und Acker wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Aus der Spanne der Ausgleichsfaktoren von 0,2-0,5 wird für das etwas höherwertige Grünland der Faktor 0,3 und für die Bebauung der Ackerflächen der Faktor von 0,2 gewählt. Die Eingriffsfläche umfasst den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes, jedoch wird die Fläche, die bereits in der Außenbereichssatzung Witzmannsberg enthalten ist, nicht angerechnet, da hier bereits Baurecht besteht.

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Acker	gering	14.510 m ²	0,2	2.902 m ²
Intensivgrünland		4.640 m ²	0,3	1.392 m ²
Gesamt		19.150 m²		4.294 m²

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Da im Geltungsbereich oder angrenzend keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird die notwendige Ausgleichsfläche in Höhe von 4.294 m² der gemeindlichen Ökokontofläche Flur Nr. 3590, Gemarkung Witzmannsberg entnommen.

Die Maßnahmen- Anlage einer Streuobstwiese wurden 2004 durchgeführt. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,5, so dass die rechnerische Ausgleichsfläche 6.129 m² groß ist. Die Fläche wird aufgrund der jährlich durchgeführten Pflege mit 3 %/Jahr verzinst.

Folgende Flächenbilanz ergibt sich für die Ökokontofläche Flur Nr. 3590

Ökokontofläche- Tatsächliche Flächengröße	Ökokontofläche- Rechnerische Flä- chengröße aufgrund Anerkennungsfaktor	Ökokontofläche Flächengröße mit Verzinsung über 5 Jahre (2005-2009) mit 3 %/Jahr	Abbuchung Aus- gleich WA Witzmannsberg	Ökokontofläche Restfläche Stand Juni/2009
4.086 m ²	6.129 m ²	6.896 m ²	- 4.294 m ²	2.602 m ²

4.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die privaten Stellflächen und Zufahrten sowie für die Schneelagerflächen (Schutzgut Wasser und Boden)
- Schutz der angrenzenden Gehölze auf den Böschungen während der Bauphase durch massiven Holzzaun auf den Parzellen 21 und 17. Insbesondere darf während der Geländearbeiten auf den Parzellen kein Bodenmaterial hier gelagert werden oder abrutschen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Laufe des Planungsprozesses wurden die Parzellengrößen sowie der Geltungsbereich des Planes mehrmals geändert, die Erschließung jedoch weitgehend beibehalten. Außerdem wurde zur Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbewuchs die an die Parzelle 21 angrenzende Böschung aus dem Geltungsbereich genommen.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausge-

wertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Landesamtes für Wasserwirtschaft eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird zurzeit kein Bedarf für Monitoringmaßnahmen gesehen.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungsplanes „WA Witzmannsberg Ost“ ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auf landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich Witzmannsberg. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, in Witzmannsberg neue Wohnbauflächen zu entwickeln, da in der Gemeinde nur mehr einige wenige Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, im Ort Witzmannsberg sind sogar alle Parzellen bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Bedarf an Grund und Boden umfassen ca. 1,915 ha, wobei Bauparzellen ca. 1,667 ha, und die Erschließungsstraße ca. 0,248 ha einnehmen. Die notwendige Ausgleichsfläche in Höhe von 0,4294 ha wird durch das Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Baumaßnahme vorübergehende Lärm- Staub- und Abgasbelastungen für die nächsten Anrainer auf. Aufgrund der vorübergehenden und i.d.R. versetzten Bauzeit werden die Belastungen als nicht erheblich eingestuft. An betriebsbedingten Emissionen sind im Wohngebiet die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung und aus dem täglichen Verkehr zu erwarten. In Bezug auf die **Naherholung** ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, da die Fläche nicht mit Fußwegen erschlossen ist.

Bezüglich der Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da nur Ackerfläche und ein artenarmes Intensivgrünland für die Bebauung in Anspruch genommen werden. Bezüglich der angrenzenden Gehölzbestände werden Schutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird erwartet, dass sich die **Biologische Vielfalt** im Gebiet durch die Baumaßnahme etwas vergrößert, da sich in den künftigen Gartenflächen heimische Pflanzen- und Tierarten ansiedeln werden.

Geringfügige Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer geringfügigen Erwärmung der Fläche ergeben. Es wird insgesamt etwas weniger Kaltluft dem angrenzenden Bachtal zufließen, das jedoch keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum besitzt. Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich im geplanten Wohngebiet durch die Gebäude selbst und etwa notwendige Terrassierungen für die Hausgrundstücke ergeben. Festsetzungen zu max. Aufschüttungen und Abgrabungen sollen die Veränderungen beschränken. Da eine Einbindung mit einem Grüngürtel entlang der exponierten Westgrenze nicht vorgesehen ist, soll die Festsetzung eines Hausbaumes zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen.

Bodendenkmäler und andere **Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist von geringen bis mäßigen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Wohngebietsausweisung auszugehen.