

---

Entwurf v. 12.11.2019

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen in der Gemeinde Witzmannsberg

#### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom ..... beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Allmunzen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

#### **2. Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung**

Den von der 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom ..... bis ..... und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **3. Abwägung und Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom ..... die 2. Änderung bzw. Erweiterung für obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Witzmannsberg, .....

Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Josef Schuh, 1. Bürgermeister

#### **4. Ausfertigung**

Witzmannsberg, .....

Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Josef Schuh, 1. Bürgermeister

#### **5. Bekanntmachung / Inkrafttreten:**

Die 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am ..... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Allmunzen im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum Zimmer Nr. 14, 1. Stock während der allg. Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann.

Witzmannsberg, .....

Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Josef Schuh, 1. Bürgermeister

## **Begründung:**

Gem. § 2a BauGB Satz 1 und 2 sind Ziel und Zweck die weitere Ausweisung von geeignetem Bauland (Abrundung). Für die Umgebung und Sonstiges sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes sind aufgrund der Randeingrünung und der festgesetzten Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Gem. beil. Planunterlagen ist ersichtlich, dass es sich um eine vertretbare Erweiterung handelt, der Ort ist damit entspr. abgerundet. Bereits nebenan und gegenüber der Straße besteht eine Wohnbebauung.

Die Erschließung ist gesichert, die Anbindung an alle erforderlichen sonstigen Einrichtungen ist gegeben.

Ziel und Zweck sind die weitere Ausweisung von geeignetem Bauland (Abrundung). Für die Umgebung und Sonstiges sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.

### **Verkehrsflächen:**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der östlich gelegenen Gemeindestraße.

Bzgl. der Abfallsammelfahrzeuge:

Die Abfallbehältnisse sind am nächsten öffentlichen Straßenbereich zu den Abholzeiten bereitzustellen.

# Gemeinde Witzmannsberg

## Satzung

über die 2. Änderung bzw. Erweiterung der am..... rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Allmunzen** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

### §1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Allmunzen der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan (M 1:1000 / M 1:2500) vom **12.11.19** ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### §2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### §3

#### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:**

Für die Bebauung der Parzellen ist gemäß der Eingriffsregelung eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese wird durch einen 5 m breiten Obstwiesenstreifen an der Nord- und Westgrenze dargestellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind dem Plan zu entnehmen. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Fläche ist vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen. Die Ausgleichsfläche beträgt 549 m<sup>2</sup>, dazu ist auch ein Spritzmittelverzicht festgesetzt.

Bzgl. der Grünordnung wird auf die Pflanzliste der best. Satzung bzw. auf die 1. Änderung verwiesen.

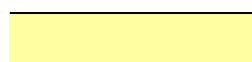
## Planliche Festsetzungen: (lt. Plan)



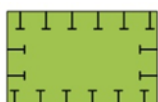
Best. Geltungsbereich OAS Allmunzen



Geltungsbereich der OAS (2. Änderung)



Straße



Ausgleichsfläche 549 m<sup>2</sup>



Baugrenze



Obstbäume



Sträucher



Wohnhaus



Garage

## §4

### Festsetzungen für Bauvorhaben

- 1) **Wohnbebauung:** max. 2 Wohnungen pro Gebäude, GRZ max. 0,3
- 2) **Baugrenzen:** gem. Lageplan
- 3) **Bauweise:** Max. II Vollgeschosse (II.VG)  
UG/EG/DG Wandhöhe talseits max. 6,75 m vom Urgelände  
Höhe der Stützmauern max. 1,20 m vom Urgelände

#### **Hinweise:**

- 1) Die Stromanschlüsse des Gebäudes erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist das Bayernwerk, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das Bayernwerk.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist das Bayernwerk mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

- 2) Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.
- 3) Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.
- 4) Wasserversorgung als öffentlicher Anschluss.
- 5) Abwasserentsorgung über öffentlichen Kanal.

- 6) Niederschlagswasserbeseitigung dezentral über Wegseitengräben und Leitungen zum öffentlichen Regenrückhalte- Weiher bzw. breitflächige Versickerung auf dem Grundstück (Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen bzw. Rückhaltung in Zisternen/ Teichen oder glw.)  
Die befestigte bzw. bebaute Fläche ist kleiner als 1000 m<sup>2</sup>
- 7) Löschwasserversorgung gem. Vorschriften.
- 8) Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- 9) Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3- Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzuhalten. Die Abfallbehältnisse sind am nächsten öffentlichen Straßenbereich zu den Abholzeiten bereitzustellen
- 10) Der rechtskräftige Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ist im Rahmen einer sonstigen Fortschreibung mittels Deckblatt für diesen Bereich zu ändern.

## §5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Witzmannsberg, .....

Gemeinde Witzmannsberg

.....

Josef Schuh, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:  
Tittling/ Muth, 12.11.2019

Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl. Ing. FH  
Muth 2a, 94104 Tittling  
Tel.: 08504/8787 - Fax.: 08504/1213



**LUFTBILD**

**M 1:2500**

**2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG  
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
ALLMUNZEN, GDE. WITZMANNSBERG**

NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: FRANZ STREIBL  
ALLMUNZEN 2A  
94104 WITZMANNSBERG

BAUORT: ALLMUNZEN  
TEILFL. AUS FL.-NR.: 3897  
GMKG.: WITZMANNSBERG

PL: ARCHITEKTURBÜRO  
**WILLI NEUMEIER**  
ARCHITEKT DIPL.ING. FH  
HOCHBAU - STÄDTEBAU

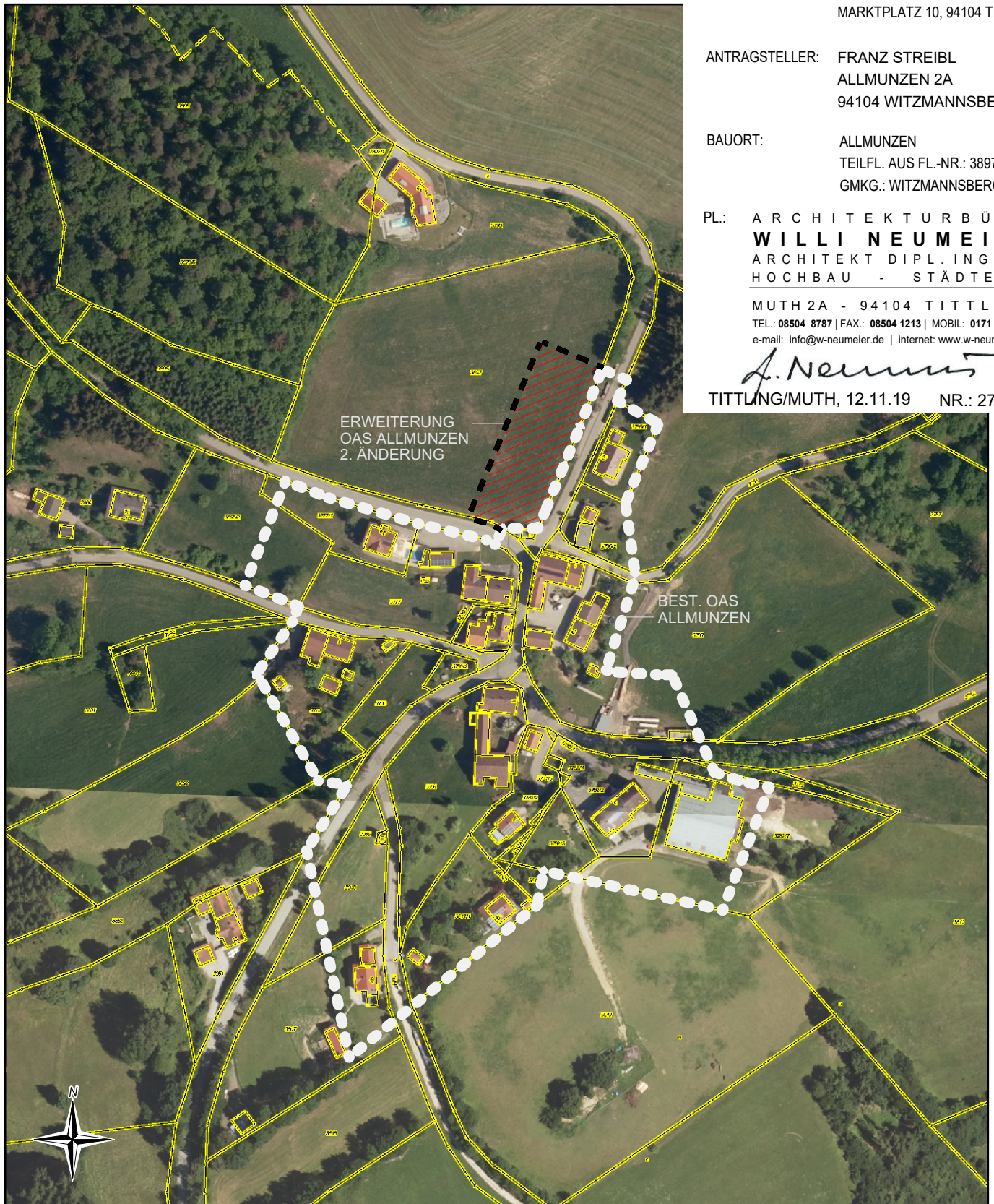
MUTH 2A - 94104 TITTLING  
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654  
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

*A. Neumeier*

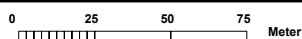
TITTLING/MUTH, 12.11.19 NR.: 2723/19

Digitales Orthophoto (DOP)

Erstellt am: 19.11.2019



Maßstab 1:2.500



Tag der Luftbildaufnahme: 06.05.2018

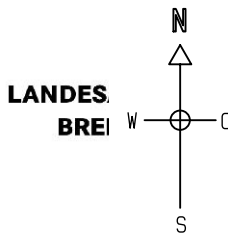
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

# Digitale Flurkarte

## LAGEPLAN

### M 1:2500

2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG  
 DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
 ALLMUNZEN, GDE. WITZMANNSBERG  
 NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



Erstellt am: 19.11.2019

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
 MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: FRANZ STREIBL  
 ALLMUNZEN 2A  
 94104 WITZMANNSBERG

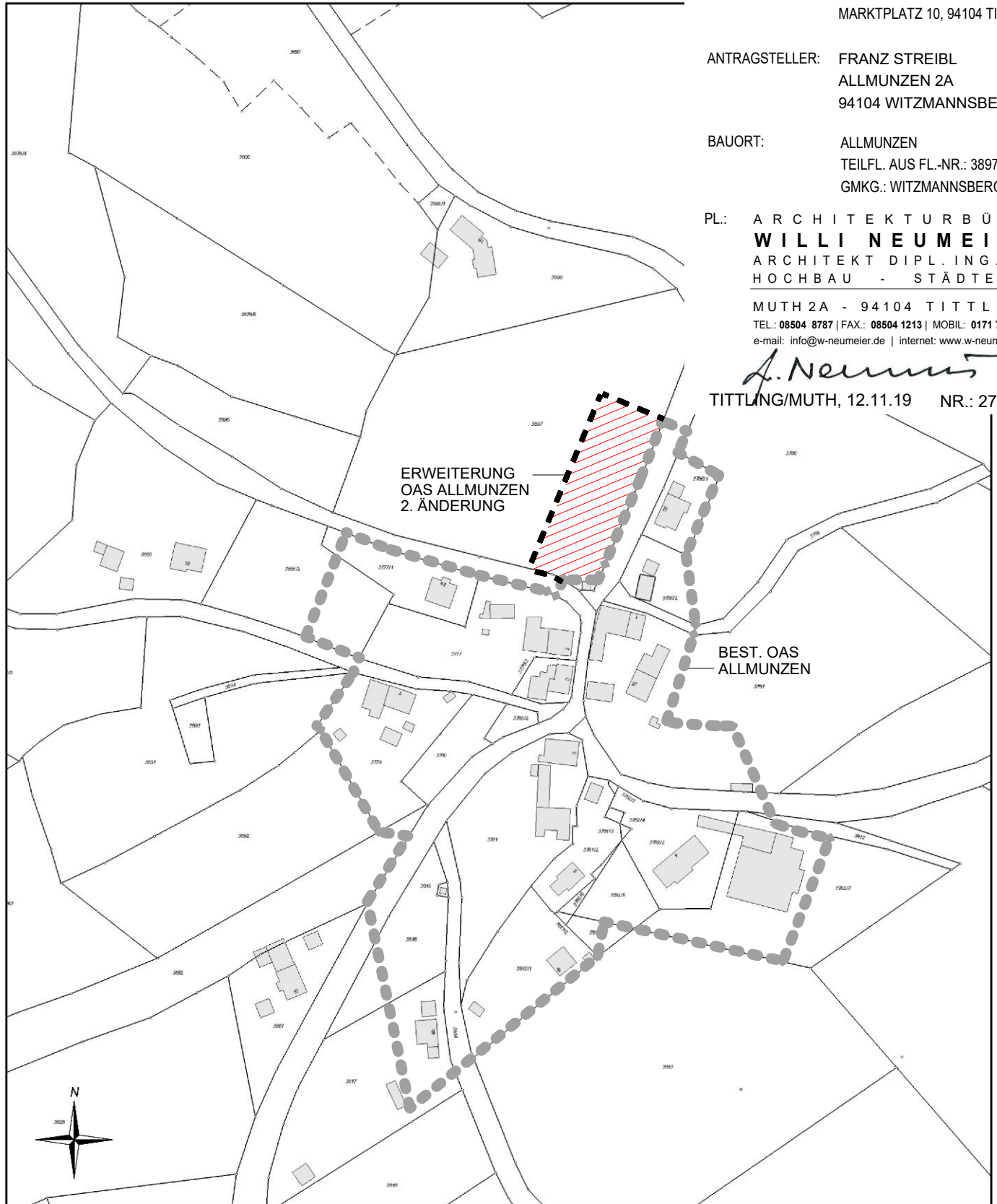
BAUORT: ALLMUNZEN  
 TEILFL. AUS FL.-NR.: 3897  
 GMKG.: WITZMANNSBERG

PL: ARCHITEKTURBÜRO  
**WILLI NEUMEIER**  
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
 HOCHBAU - STÄDTEBAU

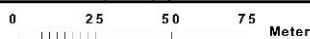
MUTH 2A - 94104 TITTLING  
 TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654  
 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

*A. Neumeier*

TITTLING/MUTH, 12.11.19 NR.: 2723/19



Maßstab 1:2.500





# LAGEPLAN M 1:1000

## 2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ALLMUNZEN, GDE. WITZMANNSBERG

NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: FRANZ STREIBL  
ALLMUNZEN 2A  
94104 WITZMANNSBERG

BAUORT: ALLMUNZEN  
TEILFL. AUS FL.-NR.: 3897  
GMKG.: WITZMANNSBERG

PL.: ARCHITEKTURBÜRO  
**WILLI NEUMEIER**  
ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING  
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654  
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

*A. Neumeier*  
TITTLING/MUTH, 12.11.19 NR.: 2723/19



ERWEITERUNG  
OAS ALLMUNZEN  
2. ÄNDERUNG

BEST. OAS  
ALLMUNZEN

### LAGEPLAN M 1:300

2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ALLMUNZEN, GDE. WITZMANNSBERG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

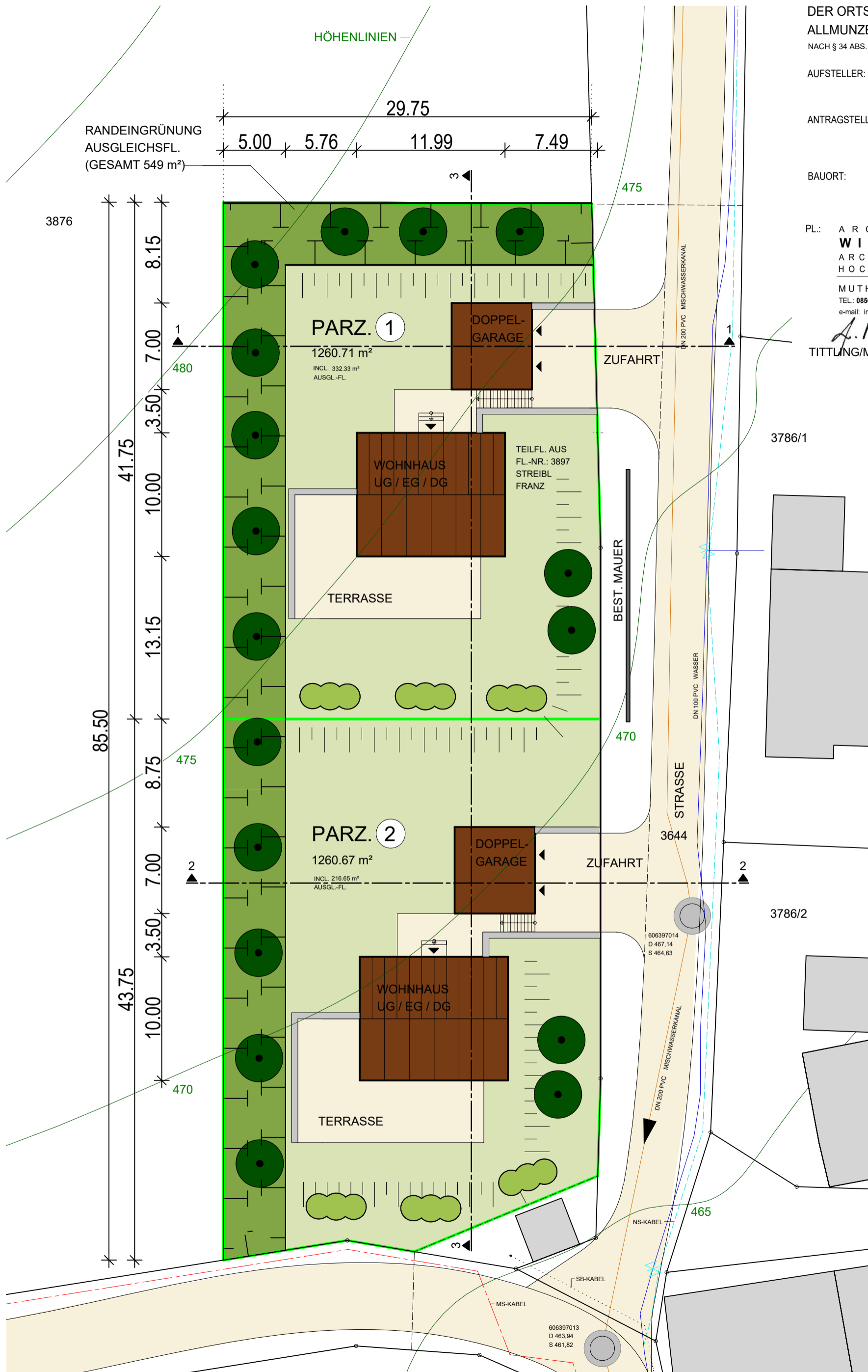
AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: FRANZ STREIBL  
ALLMUNZEN 2A  
94104 WITZMANNSBERG

BAUORT: ALLMUNZEN  
TEILFL. AUS FL.-NR.: 3897  
GMKG.: WITZMANNSBERG

PL.: ARCHITEKTURBÜRO  
**WILLI NEUMEIER**  
ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
HOCHBAU - STÄDTEBAU  
MUTH 2A - 94104 TITTLING  
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654  
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

*A. Neumeier*  
TITTLING/MUTH, 12.11.19 NR.: 2723/19



**SCHNITTE M 1:300**

2. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ALLMUNZEN, GDE. WITZMANNSBERG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

AUFSTELLER: GEMEINDE WITZMANNSBERG  
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

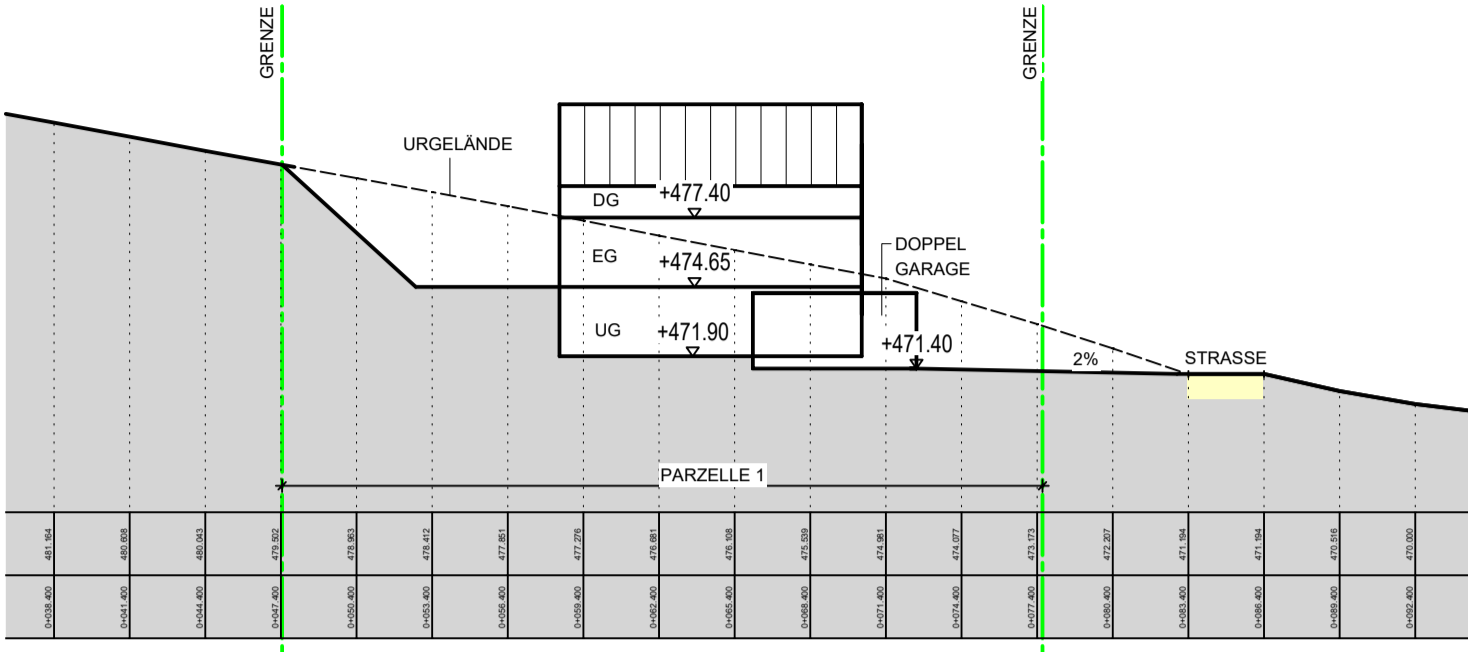
ANTRAGSTELLER: FRANZ STREIBL  
ALLMUNZEN 2A  
94104 WITZMANNSBERG

BAUORT: ALLMUNZEN  
TEILFL. AUS FL.-NR.: 3897  
GMKG.: WITZMANNSBERG

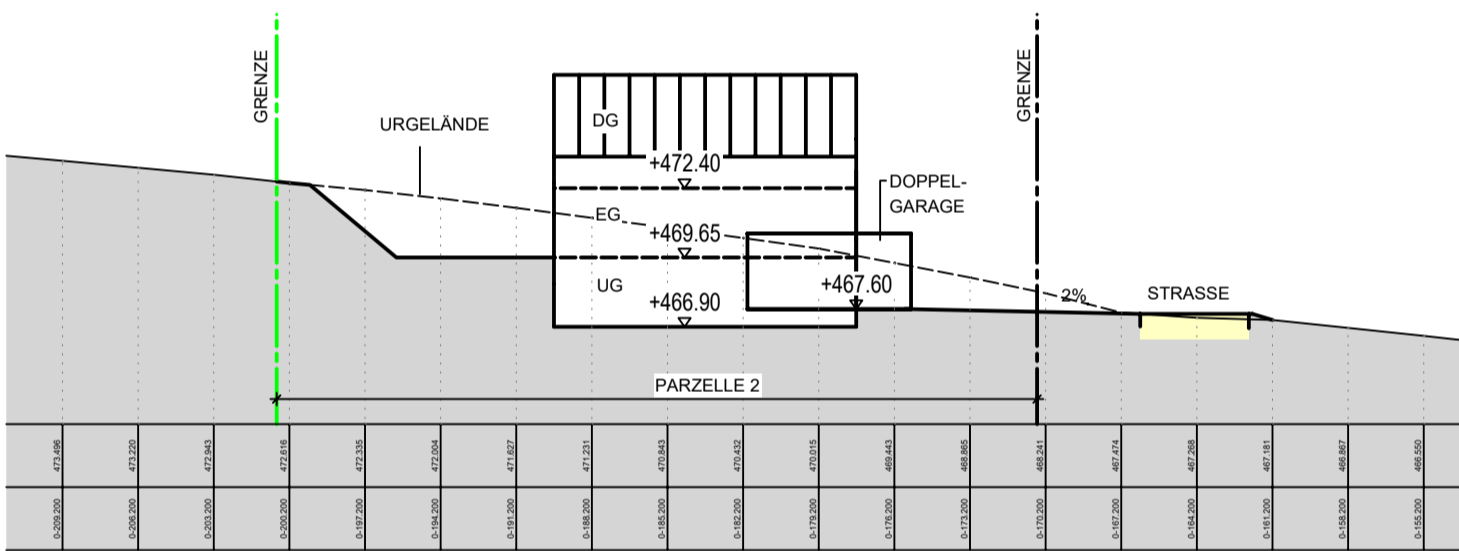
PL.: ARCHITEKTURBÜRO  
**WILLI NEUMEIER**  
ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING  
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654  
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

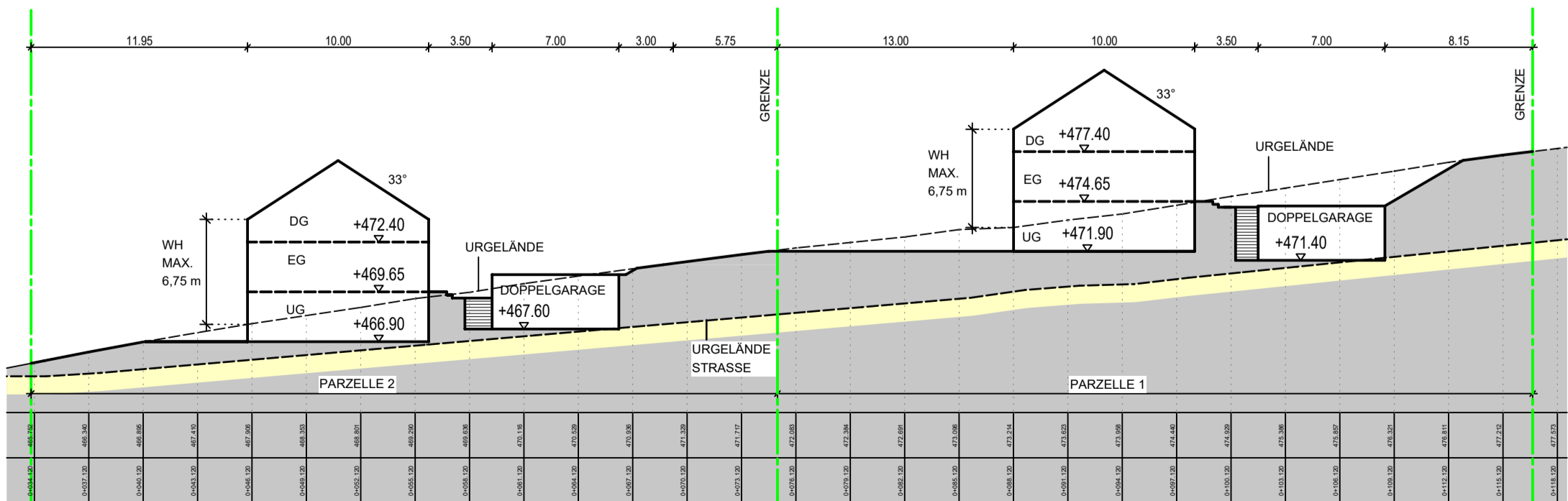
*A. Neumeier*  
TITTLING/MUTH, 12.11.19 NR.: 2723/19



QUERSCHNITT 1-1 PARZELLE 1



QUERSCHNITT 2-2 PARZELLE 2



LÄNGSSCHNITT 3-3 PARZELLE 1+2