

# DECKBLATT NR. 6 zur ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "ENZERSDORF mit GRÜNORDNUNGSPLANUNG"

Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf (6.Änderung) gem.  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. IS 3634)

GEMEINDE: WITZMANNSBERG  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Vertreter des Vorhabensträgers:  
1. Bürgermeister  
Herr Josef Schuh

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



## PLANSTAND

Entwurf 1	02.05.2019	
Entwurf 1A	06.09.2019	Einarbeitung Stellungnahmen
Endausfertigung	23.10.2019	Beschluss, Genehmigung, in Kraft treten

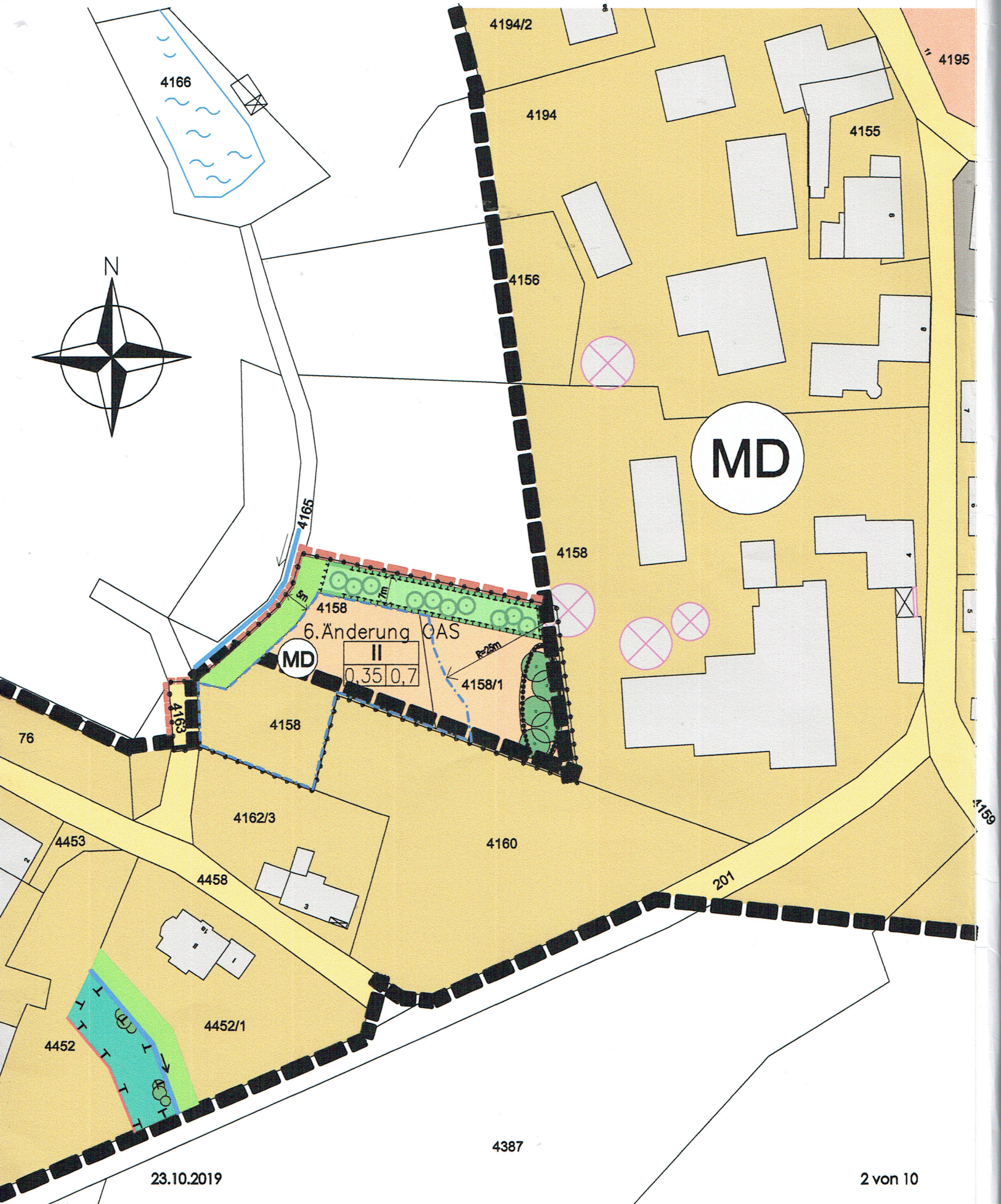
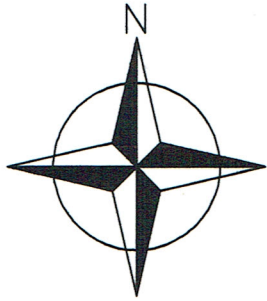
## ENDAUSFERTIGUNG

M = 1 : 1000

23.10.2019

Zur genauen Massentnahme nicht geeignet.







## A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN:



Dorfgebiet ( § 5 BauNVO )



Erweiterung des Geltungsbereiches



Geltungsbereich für bestehende Ortsabrundungssatzung



Abgrenzung Geltungsbereich für die planlichen und textlichen Festsetzungen dieses Deckblattes

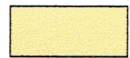


Baugrenze

Vorrangig ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sowie die Einhaltung der Vorschriften für Grenzbebauungen und Grenznahbebauungen.



Erweiterungsfläche MD



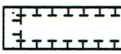
Erschliessungsstraße

### 1. Grünflächen



Laubgehölz- zu pflanzen gemäß Pflanzlisten 7.4 g-k

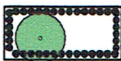
### 2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



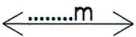
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB



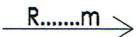
Pufferstreifen - keine befestigten Verkehrs- und Terrassenflächen zugelassen



Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Maßangabe in Meter



Maßangabe Radius in Meter

## B. LEGENDE:



Bachlauf mit offenem Verlauf



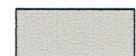
Feuchtwiese



Grundstücksgrenzen



Flurnummern



Gebäude Bestand

# PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "ENZERSDORF" DECKBLATT NR. 6

Alle textlichen und planlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf den  
bereich innerhalb der Knödellinie  
(Teilbereiche Flurnr. 4158, Flurnr. 4158/1 und Flurnr. 4163)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 1.1 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO  
Nicht zugelassen sind Bauvorhaben gemäß  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5,6,7,8 und 9 BauNVO dies sind:  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,  
Beherbergungsbetriebe  
- sonstige Gewerbebetrieb  
- Anlage für örtliche Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 0.35 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze  
2.2 0.7 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze  
2.3 II max. 2 Vollgeschosse  
2.4 max. 2 Wohnungen je Gebäude

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( Art. 82 BayBO )

3.0 Gebäudegestaltung

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform Hauptgebäude:

zulässig sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Dachform Nebengebäude und untergeordnete Gebäude:

zulässig sind alle Dachformen

3.1.2 Dachneigung geneigte Dächer 15° - 35°  
Flachdächer ab 1,2° (2%)



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

3.3 Zahl der Wohneinheiten  
zulässig max. 2 Wohneinheiten

### 3.4 Aufschüttungen

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 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.

### 3.5 Einfriedungen / Stützwände

3.5.1 Sichtbehindernde Einfriedungen, die direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzen und im Sichtfeld von Grundstücksein-/ausfahrten liegen, dürfen eine max. Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3.5.2 Der Abstand von Hecken zur Straßenverkehrsfläche ist bei der Pflanzung so zu wählen, daß zu keiner Zeit Hecken in den Straßenraum hineinragen.

3.5.3 Massive, geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.5.4 Stützwände sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 120 cm. Gemessen wird die sichtbar verbleibende Fläche ab Gelände.

### 3.6 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 entspricht.

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

02.05.2019

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

- 4.1 Die Grenzabstände richten sich nach Art. 6 BayBO ( Bay. Bauordnung) Abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind unzulässig
- 4.2 Die Wohnbebauung hat einen Abstand von mind. 25 m zu den Siloanlagen einzuhalten.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

### 5.1 Stellplätze

Stellplätze vor Garagen und Carports  
Zwischen Garagentor oder Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 3 m freigehalten werden.

### 5.2 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

### 6.1 Niederschlagswasserableitung:

Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten privaten Flächen anfällt, wird in den angrenzenden Bach eingeleitet.

### 6.2 Schmutzwasser

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



### 6.3 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.)

### 6.4 Oberflächenwasser Grundstücke

Oberflächenwasser von befestigten Grundstücksflächen ( Zufahrten, Gehwege etc.) darf nicht auf die öffentliche Straße oder in die Straßentwässerung 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

### 7.2 Textliche Festsetzungen Grünordnung

a. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB

b. Pflanzung Laubhecke auf Flur Nr. 4158, festgesetzte  
Flächengröße  $350\text{ m}^2$

Pflanzung von Laubbäumen 1.-3. Ordnung und Laubsträuchern autochthoner Herkunft gemäß Pflanzlisten Nr. 7.4 f-h Schutz der Pflanzung vor Wildverbiss durch Wildschutzzaun.

Entwicklung eines  $2\text{ m}$  breiten Krautsaumes durch 1-malige Mähgutübertragung, vorzugsweise aus dem benachbarten artenreichen Bergwiesenstreifen, Mitte Juni. Mahd der Saumes 1 x Jahr im September, jedoch nur ca.  $80\%$  der Fläche mähen, Mähgut einige Tage seitlich lagern und abfahren.

c. Gehölzbeseitigung

Das Gehölz auf Flur Nr. 4158 darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (keine Rodung in der Zeit von 1.3 bis 30.9.) gerodet werden.

### 7.3 Pflanzgebot

- d. Auf der Flur Nr. 4158 ist ein Gehölz der Pflanzlisten 7.4 f - i zu pflanzen.
- e. Auf dem Grundstück der Flur Nr. 4158 sind mind. zwei Hausbäume gemäß Pflanzliste 7.4 i zu pflanzen.

### 7.4 Pflanzlisten

- f. Laubbäume 1. Ordnung  
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm  
Winterlinde *Tilia cordata*  
Stieleiche *Quercus robur*  
Bergahorn *Acer pseudo-platanus*  
Vogelkirsche *Prunus avium*

- g. 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>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Nur Hausgärten:

Diverse *Malus*-, *Prunus*-, *Crataegus*-, *Sorbus*- Sorten  
(Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten.

- h. Sträucher  
2xv, o.B., 60-100

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

- i. Obstbäume  
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10-12 cm  
Sorten gemäß Empfehlungsliste der Fachberatung für  
Gartenbau und Landschaftspflege LRA Pasau

## 8. HINWEISE

### 8.1 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.

Da die geplante Zufahrtsstraße am Ende keine Wendemöglichkeit für das Abfallsammelfahrzeug aufweist, sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße (Flurnr. 4458) zur Leerung bereitzustellen.



- 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- u. Verkehrswesen, ist zu beachten.
- 8.3 Löschwasser  
Eine Löschwasserweiher liegt in ca. 120 m Entfernung in der Ortschaft Enzersdorf.
- 8.4 Wasserversorgung  
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 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.
- 8.8 Altlasten  
Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster der Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen Aushubmaterial von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. der WWA-Datenlieferant zu informieren.



# VERFAHRENSVERMERKE

(Deckblatt Nr. 6 zur Ortsabrundungssatzung "Enzersdorf mit Grünordnungsplanung")

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 12.03.2019 beschlossen, eine Satzung über die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch Deckblatt Nr. 6 aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Fachstellenanhörung:

Zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Enzersdorf" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 02.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.07.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.

## 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Enzersdorf" durch Deckblatt Nr. 6 in der Fassung vom 02.05.2019 wurde in der Zeit vom 31.07.2019 bis 06.09.2019 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 die Ortsabrundungssatzung "Enzersdorf" durch Deckblatt Nr. 6 gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2019 als Satzung beschlossen.

## 6. Ausfertigung

Witzmannsberg.....23. Okt. 2019



  
Josef Schuh  
1. Bürgermeister

Josef Schuh, 1. Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 6 zur Ortsabrundungssatzung "Enzersdorf mit Grünordnungsplanung" ist somit am 23.10.2019 in Kraft getreten.

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

Witzmannsberg 23. Okt. 2019



  
Josef Schuh  
1. Bürgermeister





## **GEMEINDE WITZMANNSBERG**

ILZTALSTRASSE 20, RAPPENHOF

94104 WITZMANNSBERG

# **DECKBLATT NR. 6 zur ORTSABRUNDUNGSSATZUNG „ENZERSDORF mit GRÜNORDNUNGSPLANUNG „ MD – DORFGEBIET (gem. § 5 BauNVO)**

Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf (6.Änderung) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3  
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. IS 3634)

## **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

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 4158 und 4158/1 ist an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf einer Teilfläche des Grundstückes ein Wohnhaus zu errichten.

Mit der Erweiterung soll das Baurecht für 1 Wohnhaus geschaffen werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung werden, für das geplante Gebäude, der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung mit den rechtskräftigen Deckblättern angepasst.

### 1.2 ANGABEN ZUR GEMEINDE

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Passau, der Gemeinde Witzmannsberg, VG Tittling/Witzmannsberg, an der Kreisstraße PA 27

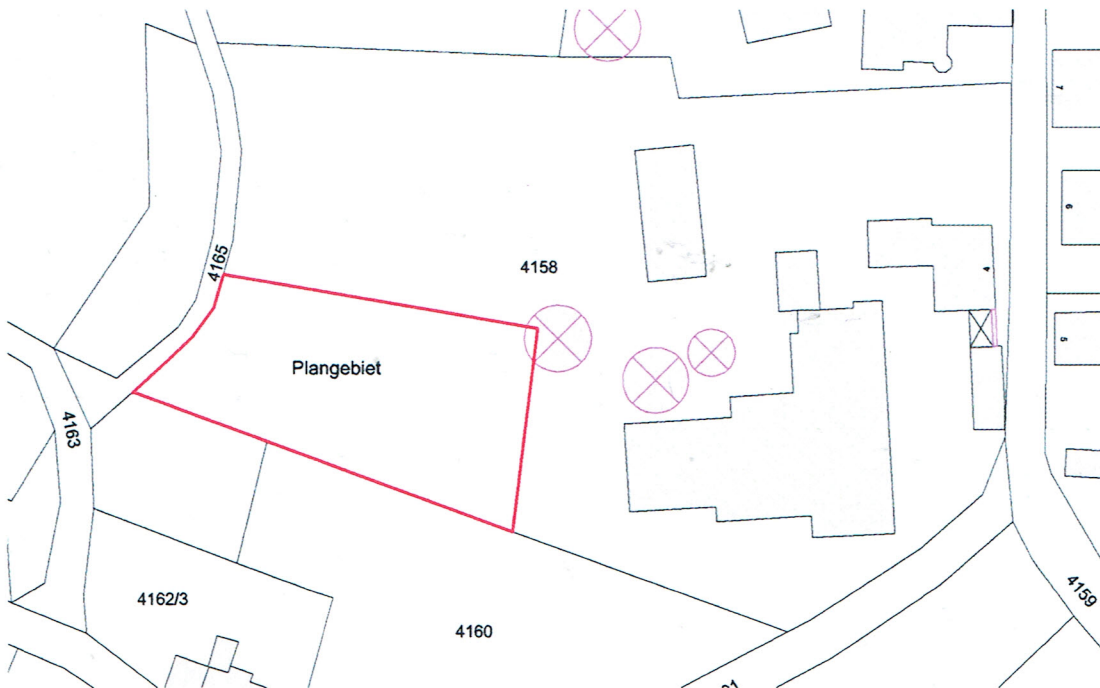
Der Gemeindebereich Witzmannsberg zählt derzeit ca. 1.500 Einwohner, verteilt auf 29 Ortschaften. Enzersdorf zählt unter anderem zu den größeren Ortschaften der Gemeinde mit ca. 150 Einwohner.

Die Ortschaft Enzersdorf ist in der Nutzung aufgeteilt in ein kleineres Mischgebiet, ein kleines Gewerbegebiet, in ein Allgemeines Wohngebiet und das Dorfgebiet.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich im Bereich des Dorfgebietes auf eine Teilfläche von Fl. Nr. 4158 und die Flurnummer 4158/1 der Gemarkung Enzersdorf, Gemeinde Witzmannsberg.

Seit 1970 ist, lt. Bayerischem Statistikamt, eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.





Lageplan ohne Maßstab

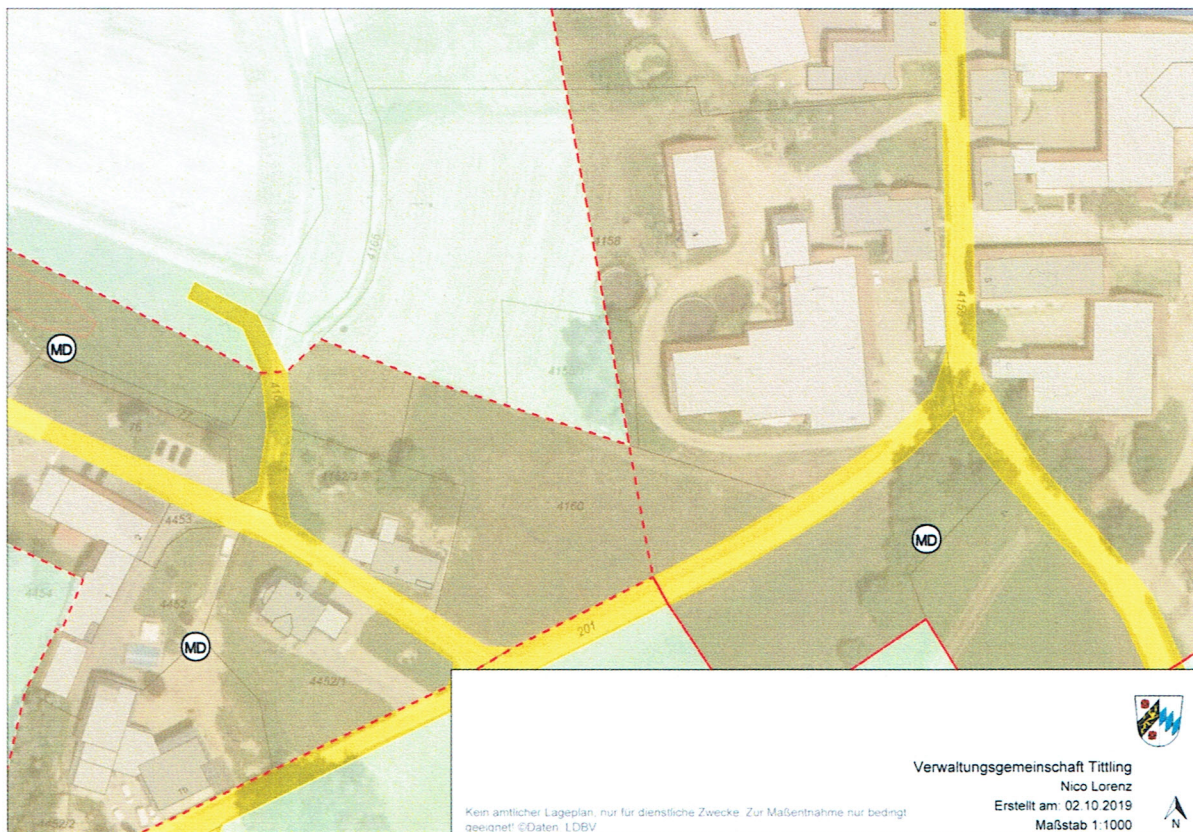


Lageplan ohne Maßstab

Grundlage: Luftbild BayernAtlas

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





Auszug aus dem Landschaftsplan

ohne Maßstab

### 1.3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet schließt im Osten an den elterlichen Landwirtschaftsbetrieb an, im Süden an die bestehende Wohnbebauung der Ortschaft Enzersdorf. Das Plangebiet ist eine Teilfläche der Flurnummer 4158 und 4158/1 in der Gemarkung Enzersdorf.

Die geplante Bebauung stellt eine Verbindung zwischen dem Ortskern Enzersdorf und der Wohnbebauung im Süd-Westen dar.

Das Plangebiet kann im Westen über einen öffentlichen Gemeindeweg mit der Flurnummer 4163 erschlossen werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1500 qm.



Das Plangebiet ist weithin nur geringfügig einsehbar, weil er durch die vorgelagerte Bebauung und die Hanglage, nach Westen stark abfallend, des Grundstücks weitgehend abgedeckt wird. Eine exponierte Lage ist somit nicht gegeben.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Ortsabrundungssatzung, Deckblatt Nr. 6 dargestellt. Diese zeichnerische Festsetzung ist maßgebend.

Die Schaffung eines Bauplatzes wurde in diesem Bereich gewählt, da bereits eine Zufahrt für dieses Grundstück mit der Flurnummer 4163 vorhanden ist. Es müssen daher keine zusätzlichen Flächen für die Zufahrt versiegelt werden. Die Teilfläche der Flurnummer 4158, die bereits im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung liegt, mit Anschluss an die Zufahrt mit der Flurnummer 4163, ist für eine Wohnhausbebauung mit Doppelgarage, unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht ausreichend; daher wurde die Erweiterung, angrenzend an dieses Grundstück gewählt.

Das Grundstück mit der Flurnummer 4158 und 4158/1 ist bereits im Besitz des späteren Bauherrn.

Der Eigentümer der Flurnummer 4160 beabsichtigt keinen Verkauf des Grundstücks, auch nicht Teilbereiche, daher steht es hier nicht zur Verfügung.

## 2.0 ERSCHLIESSUNG

### VERKEHRSANBINDUNG

Das Plangebiet kann über die bestehende Kreisstraße PA 27 und Gemeindestraßen mit der Flurnummer 201, 4458 und 4163 erschlossen werden.

## 2.1 SCHMUTZWASSER

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

## 2.2 REGENWASSER- UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten privaten Flächen anfällt, wird in den, an das Grundstück angrenzenden Bach, eingeleitet.

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. Entwässerungsrinnen 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.)

### 2.3 LÖSCHWASSER

Ein Löschwasserweiher liegt in ca. 120 m Entfernung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4166. Die bereitzustellende Löschwassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden ist sichergestellt.

### 2.4 WASSERVERSORGUNG

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

### 2.5 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.

### 2.6 ENTSORGUNG HAUSMÜLL

Das Plangebiet kann von den Abfallsammelfahrzeugen über bereits bestehende Erschließungsstraßen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind. Die Mülltonnen sind hierzu an der nahegelegenen Straße mit der Flurnummer 4458 abzustellen.



## 3.0 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSRAUM / UMWELT

## FLÄCHENBILANZ

<u>Größe des Plangebiets ca.:</u>	1.870 qm
Ausgleichsfläche ca.:	350 qm
Differenz:	1.520 qm
mögliche befestigte Fläche - GRZ 0,35	532 qm
mögl. befestigte Fläche GRZ 0,35 + 50% = 0,52 nach § 19 Satz 4 BAUNVO	790 qm

## 4.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Das Plangebiet wird derzeit genutzt als landwirtschaftliche Wiesenfläche zur Futtergewinnung (Silage, Heu).

Dies erlaubt eine Einstufung des Planungsgebietes, als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, in Kategorie I, Eingriffsschwere TYP B – 0,2 bis 0,5.

Als Vermeidungsmaßnahmen in der Ortsabrundungssatzung sind vorgesehen:

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.

Deshalb Ausgleichsfaktor gewählt: 0,30

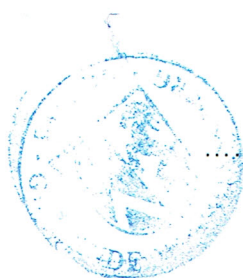
Eingriffsbilanzierung:

Bezugsfläche gesamt:	1.870 qm	davon:
Ausgleichsfläche ca.:	350 qm	
Pufferstreifen ca.:	150 qm	
Fläche zum Erhalt vorh. Bäume ca.	300 qm	
<u>auszugleichende Fläche</u>	<u>1.070 qm x 0,30</u>	
erforderliche Ausgleichsfläche	321 qm	

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück 4158 als Randeingrünung des Plangebietes. Dazu wurde im Plangebiet eine Fläche von ca. 350 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Bereich soll als Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und unterhalten werden. Durch die Festsetzung des späten Mähzeitpunkts und dem Verbot von Dünge- und Spritzmittel soll eine arteneiche Magerwiese entstehen.

Witzmannsberg...23. Okt. 2019..



Josef Schuh  
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Aufgestellt, 23.10.2019

Uta Wagner.....