

## Gemeinde Witzmannsberg

### Satzung

über die 1. Änderung bzw. Erweiterung der am 03.06.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Enzersdorf** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

#### 1. Begründung zur OAS Enzersdorf (Ergänzungssatzung)

Für die Ortschaft Enzersdorf besteht eine OAS rechtskräftig seit 03.06.1998. Durch die geplante Erweiterung wird der südliche Satzungsbereich abgerundet. Durch die Bebauung dieses Grundstücks erhält die Ortschaft Enzersdorf einen vom Ortsbild her städtebaulich positiven Abschluss.

#### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Enzersdorf der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 15.12.1999 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.

### Festsetzungen für Bauvorhaben

#### Wohnbebauung:

1. Wohneinheiten max. 3 Wohnungen pro Gebäude
2. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss (UG+EG) zu errichten.
3. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann max. ein Erdgeschoss und ein ausgebauter Dachstuhl (EG+DG) errichtet werden.
4. Bauweise UG+EG: Satteldach, Dachneigung 25-35°, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachstuhl zulässig, jedoch max. 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.
5. Bauweise EG+DG: Satteldach, Dachneigung 25-35°, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei

senkrechter Holzverschalung des Kniestocks. (Der Kniestock bemisst sich vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.)

#### § 4

1. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern ect. betroffen.
2. Die Erschließung hat über bestehende Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen zu erfolgen. Neue Einmündungen werden nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich entlang der Kreisstraße.
3. Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
4. An den einmündenden Straßen und Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 85 m beiderseits im Zuge der KrPA 27 und 3 m im Zuge der einmündenden Straße bzw. Zufahrt vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße.  
Für Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.
5. Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.  
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufenden Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) sind mit der Kreisstraßenverwaltung und dem WWA rechtzeitig abzustimmen.

#### **Hinweise:**

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist das OBAG - Regionalzentrum Eging am See, Kollmering 14, Tel. (08544) 981-0 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 der Obag 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 die OBAG - Bezirksleitung.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG - Bezirksleitung mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

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.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.

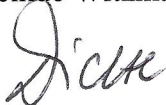
Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen. Auf die VBG 126 § 16 wird hingewiesen.

### § 3

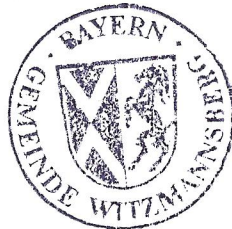
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 23.08.2000

Gemeinde Witzmannsberg



Dichtl, 1. Bürgermeister





Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 28.29-59

Maßstab 1:5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Passau, den 27.12

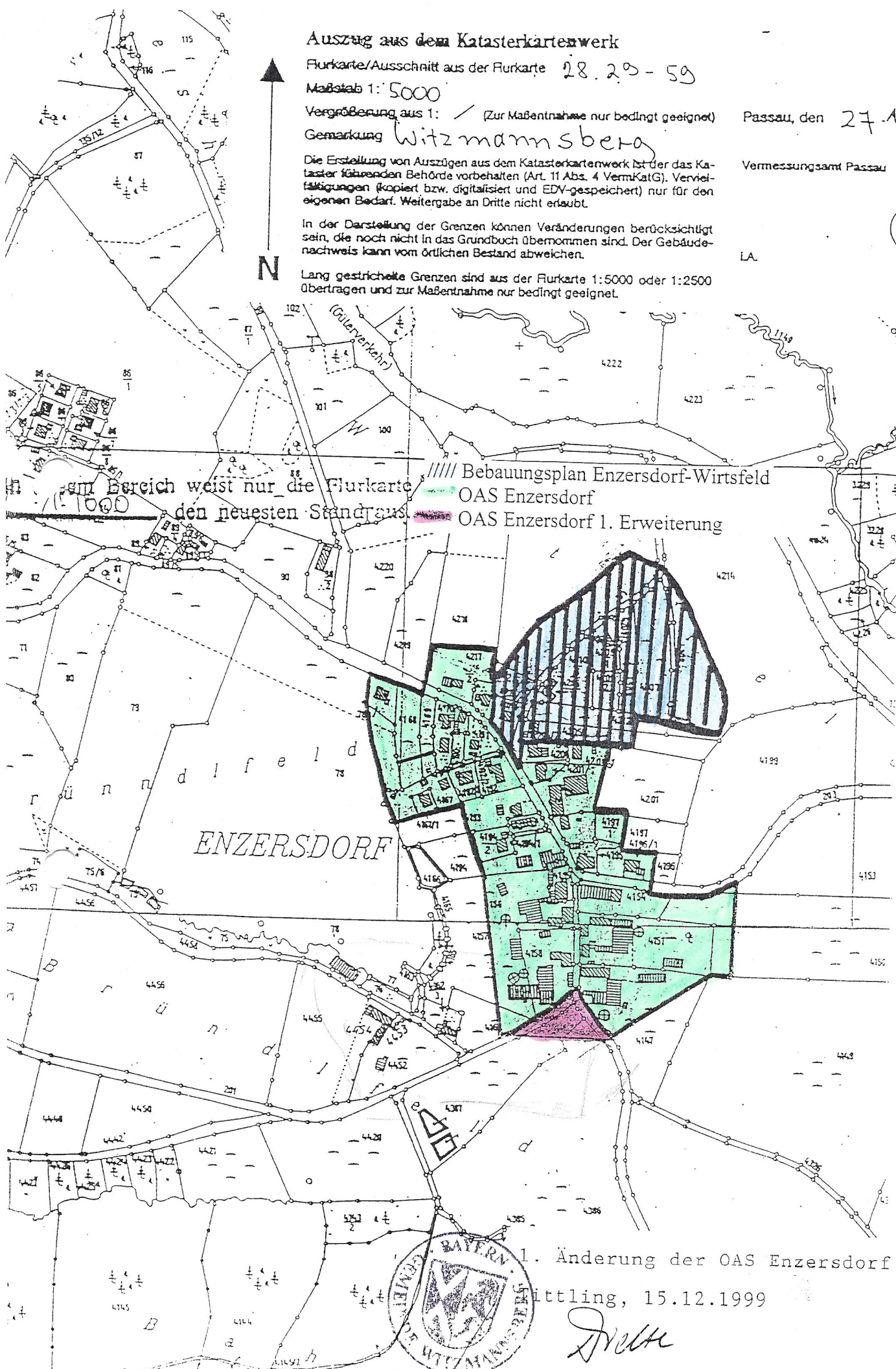
Gemarkung Witzmannsberg

Vermessungsamt Passau

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Im Bereich weist nur die Flurkarte den neuesten Stand aus.

- ////// Bebauungsplan Enzersdorf-Wirtsfeld
- OAS Enzersdorf
- OAS Enzersdorf 1. Erweiterung

1. Änderung der OAS Enzersdorf  
Mittling, 15.12.1999

*Dichtl*

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 28.02.2000 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die Ortsabrundungssatzung für den Bereich Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

Den von der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 13.04.2000 bis 15.05.2000 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 13.04.2000 bis 15.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 24.05.2000 die 1- Änderung für den obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die Ortsabrundungssatzung mit Schreiben vom 14.07.2000 zur Genehmigung vorgelegt.

Tittling, 14.07.2000



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 27.07.2000 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB genehmigt worden.

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 23.08.2000 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 24.08.2000



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister