

## Gemeinde Witzmannsberg

### Satzung

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Enzersdorf** der Gemeinde Witzmannsberg, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 geändert durch das Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) erläßt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

#### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Enzersdorf der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 12.09.1997 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

##### **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 ausgebautes Dachgeschoß (EG+DG) errichtet werden.
4. Bauweise UG + EG: Satteldach, Dachneigung 25 - 35°, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß 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 einzuhalten.  
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.) ist mit Kreisstraßenverwaltung und dem WWA rechtzeitig abzustimmen.

### **Hinweise:**

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 Regenwassersammelbehälter) erreicht.

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

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben ist innerhalb des Satzungsgebietes das Obag-Regionalzentrum zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden, um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden. Weiterhin ist eine Abstandszone bei Baumpflanzungen von je 2,50 m, beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, ist zu beachten. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft

der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die einschlägigen Vorschriften in bezug auf Erschließungsstraßen, Wendeplätzen etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, den 26.05.1998

Gemeinde Witzmannsberg



Dichtl, 1. Bürgermeister



# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 28.25-59

Maßstab 1:5000

Vergrößerung aus 1: (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung **Witzmannsberg**

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.

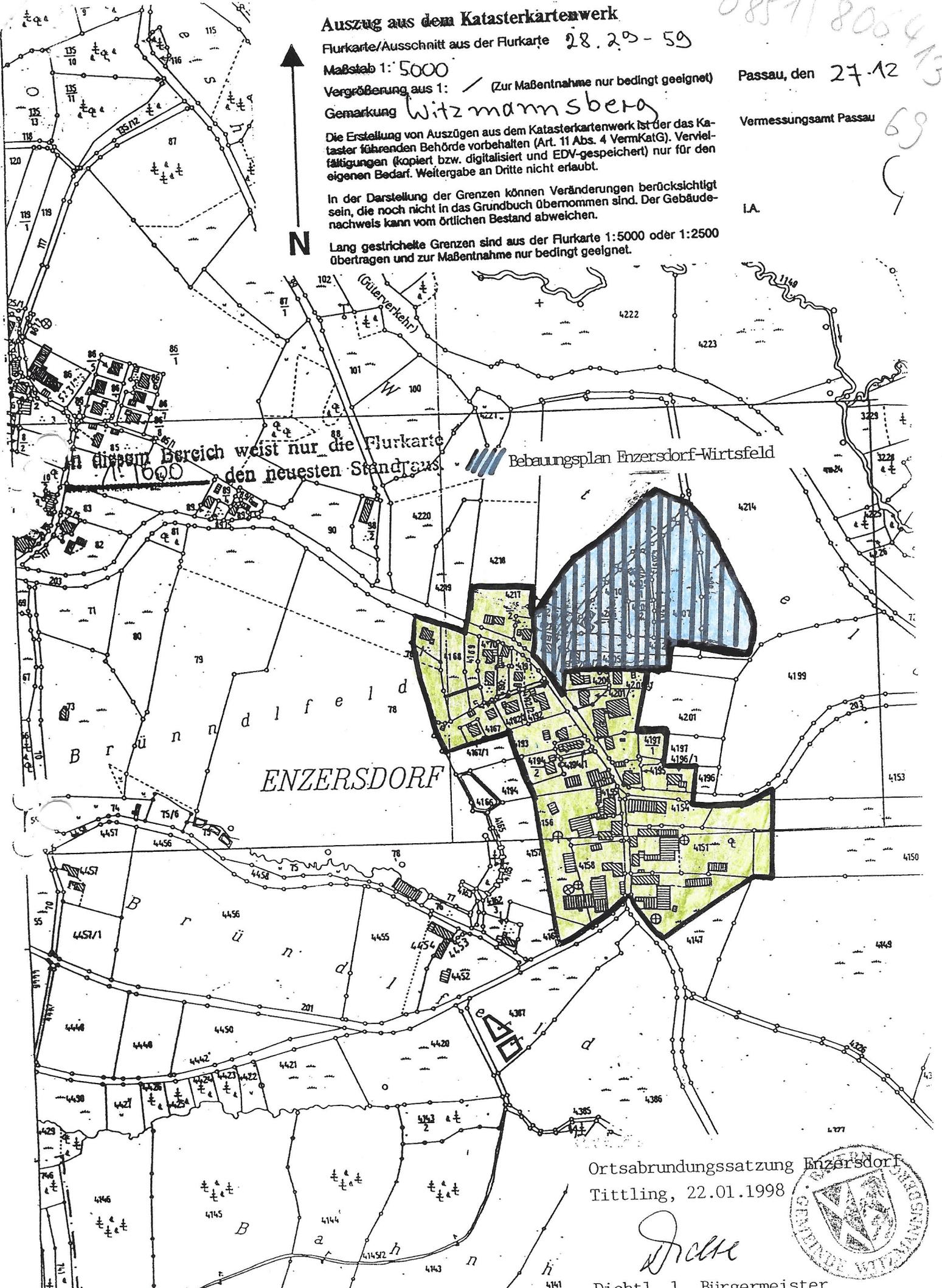
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

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

0857/800413  
Passau, den 27.12.13

Vermessungsamt Passau

IA.



Ortsabrundungssatzung Enzersdorf  
Tittling, 22.01.1998

*D. D. D.*

Dipl.-Ing. 1. Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 16.09.1997 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB aufzustellen.

Den von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 05.11.1997 bis 05.12.1997 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.11.1997 bis 05.12.1997 und vom 11.11.1997 bis 11.12.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluß vom 22.01.1998 die Aufstellung für obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die Ortsabrundungssatzung mit Schreiben vom 26.02.1998 angezeigt.

Tittling, 26.02.1998



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 19.05.1998 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 03.06.1998 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 26.05.1998



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister