

## **Satzung**

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Kafering** 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 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**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kafering der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 07.04.2005 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:**

1. Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen pro Gebäude
2. Abweichend zu Art. 7 Abs. 4 BayBO sind Grenzgaragen auch als grenznahe Garagen mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
3. Bei einer Bebauung der Fl. Nr. 3246 ist zum Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Die Erschließung muss über die bestehende Zufahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

#### **Hinweise:**

- Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 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 E.ON 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 E.ON.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung  
Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ist über die Regenwasserkanalisation sicherzustellen. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen usw.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
  - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
  - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
- 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. Schotterrasen, 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.
- Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.  
Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr
- d) Lärmimmissionen durch Tiere

§ 4

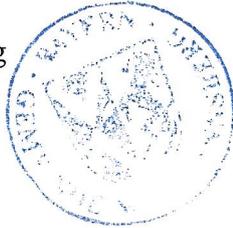
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

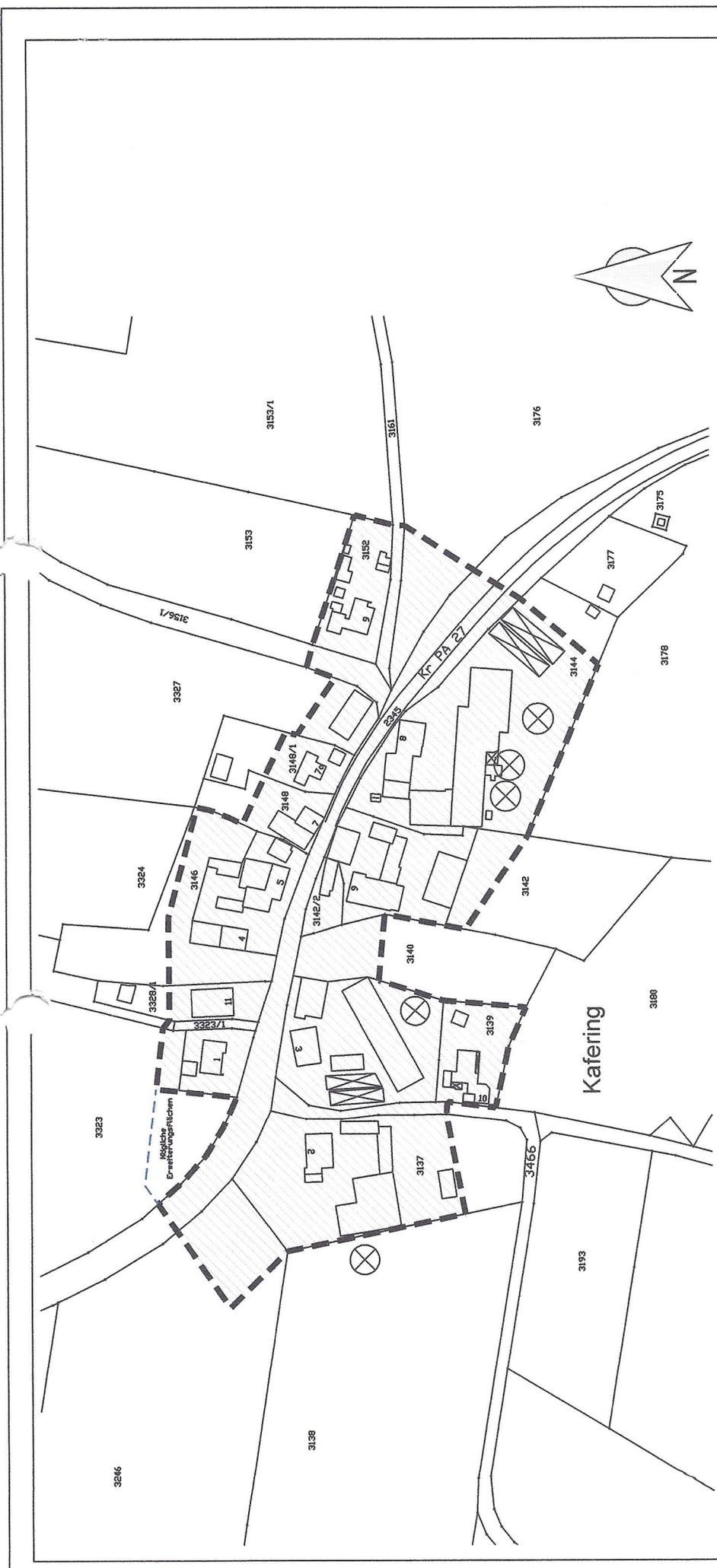
Tittling, 07.04.2005

Gemeinde Witzmannsberg



Dichtl, 1. Bürgermeister





1	Fachstelleneinwendungen eingearbeitet	07.04.2005	Greiner	
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am
Vorhaben: Ortsabrundung Kafering				
Anlage:				
von 02.09.2004				
Vorhabensträger: Gemeinde Witzmannsberg				
Landkreis: Passau				
Maßstab: Darstellung:				
1 : 2500 Geltungsbereich				
Vorhabensträger: Entwurfsverfasser:				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Gemeinde Witzmannsberg 94104 Witzmannsberg vertr. d. d. I. Bürgermeister Herrn Walter Dichtl</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Karl Greiner Freier Landschaftsplaner Mugenthauserstr. 4 94104 Tittling Tel. 08594 / 918838 Fax 08594 / 918639 e-mail info@greiner-plan.de</p> </div> </div>				
07.04.2005	Datum		Unterschrift	

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Abgrenzung möglicher Erweiterungsflächen



## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellung der Ortsabrundungssatzung **Kafering** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 02.09.2004 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Kafering gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Kafering betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.11.2004 bis 02.12.2004 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.11.2004 bis 02.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 30.03.2005 die Aufstellung für den obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 31.03.2005



Gemeinde Witzmannsberg

  
.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Kafering wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 28.04.2005 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 28.04.2005



Gemeinde Witzmannsberg

  
.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister