



## Gemeinde Witzmannsberg

### Satzung der Gemeinde Witzmannsberg zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „**Witzmannsberg**“

Witzmannsberg  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

### 3. Änderungssatzung

Entwurf vom	15.12.2015
ergänzt	04.05.2016
Endausfertigung	14.07.2016

## INHALT

A	Textliche Festsetzungen
B	Begründung
C	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
D1	Lageplan M 1/2000 gesamter Geltungsbereich (gesondertes Blatt)
D2	Lageplan M 1/1000 Geltungsbereich DB 3 Ausgleichsmassnahme
	Verfahrensblatt

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.o Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 darf nicht überschritten werden  
Max. 2 Vollgeschosse, max. 3 Wohneinheiten pro Parzelle
- 2.o Ausgleichsflächen Ausgleich auf Teilfläche Fl.St. 43
- 3.o Abwasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das Planungsgebiet darf nur mit Schmutzwasser an die Abwasseranlage Witzmannsberg / Enzersdorf angeschlossen werden. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Oberflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden und ist entsprechend der nachfolgenden Maßnahmen zu behandeln.

Um das Oberflächenwasser abzuleiten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privatem Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentrationen auf und dürfen nicht verbaut werden.

## 5.0 Kreisstraßen

### 5.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

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, Lärmschutzwände etc. betroffen.

Im vorliegenden Fall sind unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude in der Hauptstraße 1 und 5 folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Hauptgebäude	mind. 12,5 m
bis Nebengebäude, Module	mind. 20,0 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen	mind. 12,5 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen	mind. 7,5 m

### 5.2 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die geplanten Zufahrten sind mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen. Die Bauflächen können über die bestehende Kreisstraße erschlossen werden.

### 5.3 Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1)

Das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung der Gemeindestraße ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

### 5.4 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

### 5.5 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## **B BEGRÜNDUNG**

Auf Antrag des Bauwerbers der Fl.St.Nr. 43 der Gemarkung Witzmannsberg soll die Ortsabrundungssatzung „Witzmannsberg“ durch Deckblatt 3 erweitert werden. Das Grundstück befindet sich zwischen zwei seit längerem bebauten Grundstücken. Die Änderung durch Deckblatt 3 bezieht sich aufgrund städtebaulicher Grundsätze auf weitere Grundstücke die bereits bebaut aber bisher nicht im Geltungsbereich der OAS erfasst wurden. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von 7.458 m<sup>2</sup>.

### **1. Ziel**

Die Gemeinde Witzmannsberg möchte durch die Erweiterung der OAS „Witzmannsberg“ zusätzliche Bauparzellen für eine geordnete Wohnbebauung ermöglichen.

### **2. Erschließung**

Die Parzellen 1-2 sind entlang der Kreisstraße PA 27 erschlossen. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die in diesem Bereich verlegte Hauptwasserleitung. Die Abwasserbeseitigung kann über bereits verlegte Kanalleitungen erfolgen.

### **3. Eingriffsregelung (Naturschutz und Landschaftspflege):**

Auf den Parzellen 1-2 soll eine Wohn- bzw. Mischbebauung durchgeführt werden. Die Errichtung der Gebäude ist mit max. zwei Vollgeschossen und max. drei Wohneinheiten (s. Festsetzungen) möglich. Ferner können Garagen im erforderlichen Umfang errichtet werden. Stellplätze, Stauräume und Zufahrten sollen, soweit sie versiegelt werden, nur mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden. Der Eingriff wird dadurch auf das notwendige Maß minimiert.

## C EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Witzmannsberg**

### Inhaltverzeichnis

1. Bestandsaufnahme
2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

#### 1. Bestandsaufnahme

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Kategorie I:

der Charakter des Ortes ist mit der Wohnbebauung, Landwirtschaft und nicht störenden Gewerbebetrieben als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) einzuordnen. Die von der Ortsabrundung umgrenzten Flächen stellen sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar, welche großteils bis an die unmittelbare Nähe der Gebäude reicht.

- intensives Wirtschaftsgrünland

#### 2. Erfassen des Eingriffs- und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund des niedrigen Nutzungsgrades und dadurch begrenzten Eingriffsschwere, wird das Dorfgebiet dem Typ B zugeordnet.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen

- Festsetzung von Obstwiesen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Feldhecken und Baumreihen zur Ortsrandeingrünung
- Lagerung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit, Wiedereinbau des Oberbodens
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien für Grundstückszufahrten und Stellplätze

### 3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Feld BI, Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist die Fläche bisher ökologisch nicht sehr wertvoll, ein Kompensationsfaktor von 0,3 wird als ausreichend betrachtet.

<b>Parzelle 1</b>	Teilfläche aus Flur.St. Nr. 43	<b>Entwicklungsziel:</b>
951 m <sup>2</sup>	x 0,3 = 285 m <sup>2</sup>	Magerstandort mit Obstbaumbestand Magerrasensaum mit Gehölzehecke

<b>Parzelle 2</b>	Teilfläche aus Flur.St. Nr. 43	<b>Entwicklungsziel:</b>
983 m <sup>2</sup>	x 0,3 = 295 m <sup>2</sup>	Magerstandort mit Obstbaumbestand Magerrasensaum mit Gehölzehecke

Die ermittelte Ausgleichsfläche wird auf der Flurst.Nr. Teilfläche aus 43 mit ca. 600 m<sup>2</sup> nachgewiesen.

### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

#### 4.1 Auswahl der Flächen

Die erforderlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahme werden im Anschluß der Ortsabrundung Witzmannsberg nachgewiesen.

Für die Ausgleichsflächen, die sich alle auf privatem Grund befinden, ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaat Bayern einzutragen.

Die Eintragung hat zeitgleich zum Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

#### 4.2 Pflanzliste für die Hecke an der Westseite des Plangebietes:

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Kugelformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Eine geeignete Auswahl ist in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege zu treffen.

Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weissdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

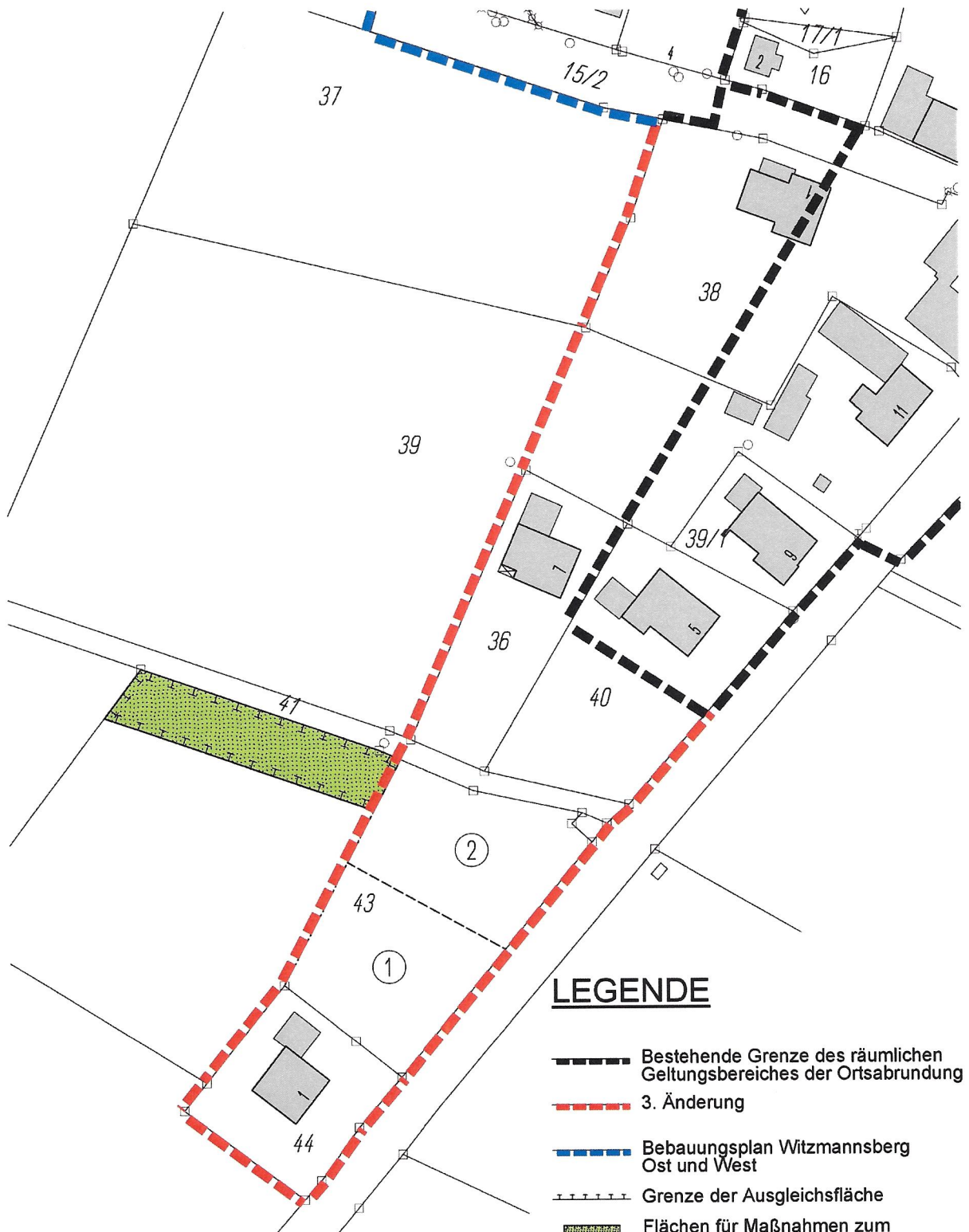
Obstgehölze  
Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne

Gehölzpflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Holz apfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa Pendulina	Alpenheckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal Weide
Salix cinerea	Grau Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern 20 g/m<sup>2</sup>

**D2 LAGEPLAN M 1/1000**



**LEGENDE**

- — — — — Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung
- - - - - 3. Änderung
- — — — — Bebauungsplan Witzmannsberg Ost und West
- — — — — Grenze der Ausgleichsfläche
- ▨ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

NEUKIRCHEN, 14.07.2016



# VERFAHRENSBLATT

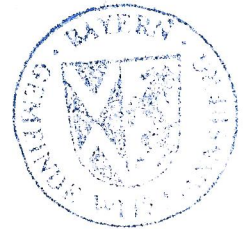
1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom **15.12.2015** die 3. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
2. Fachstellenanhörung:  
Zum Entwurf des Deckblattes 3 in der Fassung vom 15.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs 2 BauGB) in der Zeit vom **27.05.16** bis **27.06.16** beteiligt.
3. Öffentliche Auslegung:  
Der Entwurf des Deckblattes 3 in der Fassung vom 15.12.2015 wurde in der Zeit vom **27.05.16** bis **27.06.16** öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs 2 BauGB)
4. Abwägung:  
Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolge in der Sitzung des Gemeinderates Witzmannsberg vom **14.07.2016**.
5. Satzungsbeschluss:  
Die Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss vom **14.07.2016** die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg durch **Deckblatt 3** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Witzmannsberg, 18.07.2016



\_\_\_\_\_  
Josef Schuh, 1.BGM.



7. Inkrafttreten:

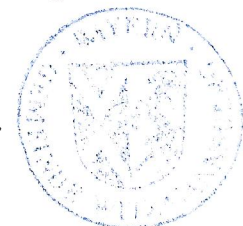
Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am **18.07.2016** gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg im Rathaus der VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer 15 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Witzmannsberg, 18.07.2016



.....  
JOSEF SCHUH, 1.BGM.



# GEMEINDE Witzmannsberg

## SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES WITZMANNSBERG

### 3. ÄNDERUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „Witzmannsberg“

#### § 1

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Witzmannsberg“ wird um die Grundstücke lt. Lageplan (Farbige Fläche) der Gemarkung Witzmannsberg erweitert. Der Lageplan M 1:1000 vom 04.05.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

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

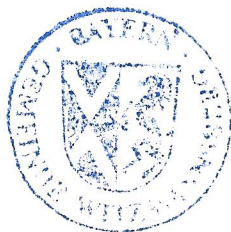
#### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Witzmannsberg



Josef Schuh  
Erster Bürgermeister



Witzmannsberg, den... *18.07.2016*