rechtskräftig seit 11.12.2003

Satzung der Gemeinde Witzmannsberg über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.1994 (GVBl. S. 609) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles **Witzingerreut**, Gemarkung Witzmannsberg werden gem. beigefügten Lageplan (1:1000) vom 23.01.2002 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht.
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

§ 3

Festsetzungen für Bauvorhaben

1. zulässig 2 Vollgeschosse

2.

2.1 In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenknoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenknoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

2.2 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoss zu errichten.

Bauweise UG + EG,
Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2:1 nicht unterschreiten.

2.3 Fällt das Gebäude weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und DG oder EG + 1. OG zu errichten.

Bauweise EG + DG mit Dachgauben:
Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben zulässig, bei einer Dachneigung von mindestens 30°, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 1,5 qm Vorderfläche, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mindestens 2,0 m, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 1,00 m, ausnahmsweise 1,40m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 bis 1,2:1 nicht unterschreiten.

Bauweise EG + 1. OG: Satteldach, Dachneigung 25 - 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2:1 nicht unterschreiten.

3. Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich der Außenbereichssatzung Witzingerreut ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 BayNatSchG) zu berücksichtigen. Liegt ein Eingriff nach Art. 6 BayNatSchG vor, ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermeidbar sind bzw. ob nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichbar sind (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).
Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltunspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

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, Bahnhofstraße 3, 94494 Vilshofen (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 auf Kosten des Verursachers und im Einvernehmen mit der E.ON Netz GmbH 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 Netz GmbH.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON Netz GmbH 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. 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

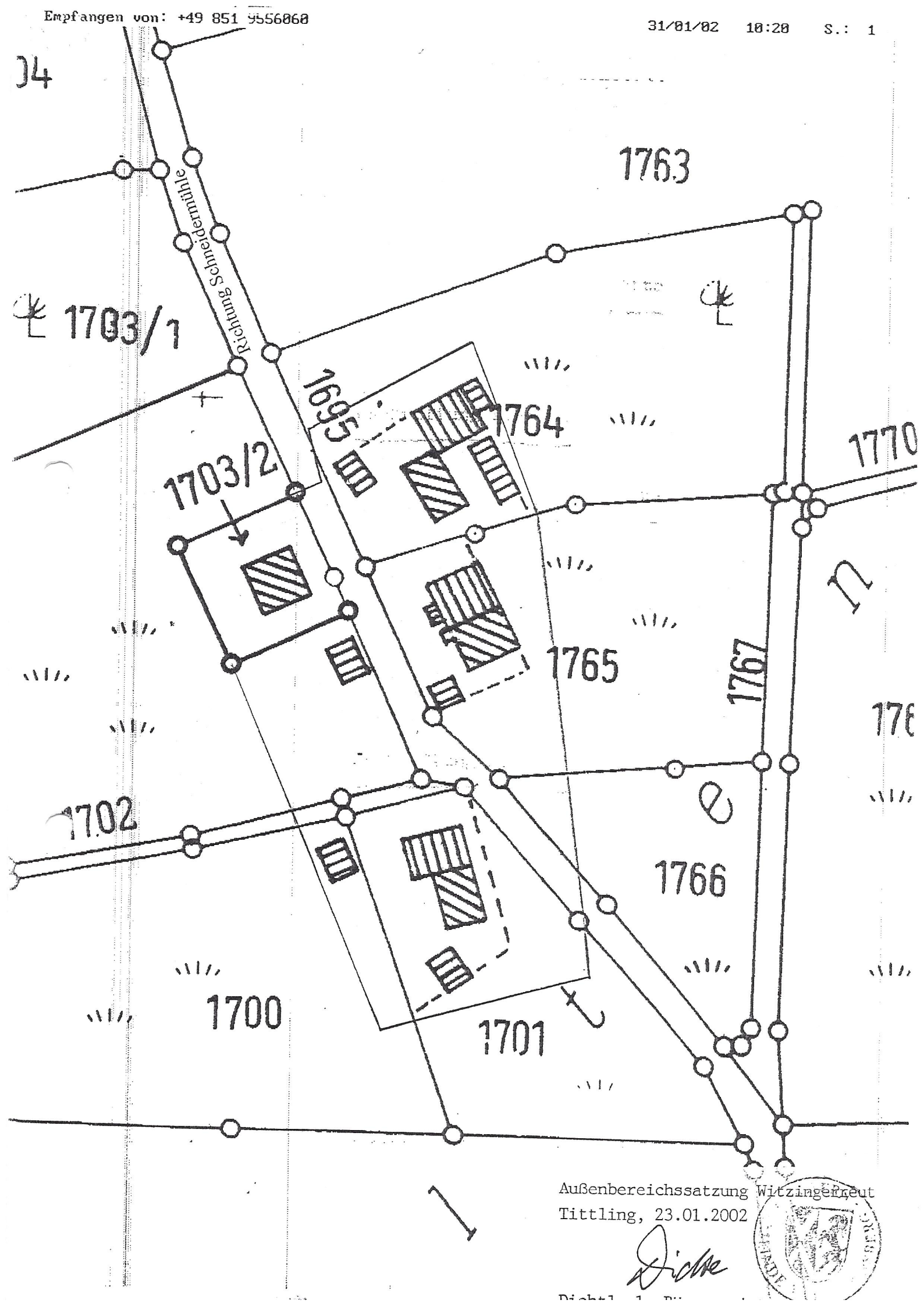
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 08.12.2003

Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl

Dichtl, 1. Bürgermeister



Außenbereichssatzung Witzingerreut
Tittling, 23.01.2002

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung der Außenbereichssatzung **Witzingerreut**
in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 23.01.2002 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen

Den von der Aufstellung der Außenbereichssatzung betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.02.2002 bis 14.03.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 20.05.2003 die Außenbereichssatzung für obengenannten Ortsteil als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die Außenbereichssatzung mit Schreiben vom 07.11.2003 zur Genehmigung übersandt.

Tittling, den 30.10.2002

Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung Witzingerreut ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 20.11.2003 gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 HS 1 BauGB genehmigt worden.

Der Erlass der Außenbereichssatzung Witzingerreut tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft, das ist am 11.12.2003 (§ 10 BauGB).

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

Tittling, 12.12.2003

Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister