

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ENZERSDORF“
der Gemeinde Witzmannsberg
Aufstellung nach §§ 1 bis 12 BauGB

Planung:

Rolf Niemann
Diplom – Ingenieur Architekt
Grafenring 22
94104 Witzmannsberg
Tel 08504-208777
FAX 08504-208776
rolfniemann@gmx.net

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ENZERSDORF“

der Gemeinde Witzmannsberg

Aufstellung nach §§ 1 bis 12 BauGB

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. Anlass und Auftrag

1.1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage zur Baugenehmigungsfreistellung, sowie für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 der BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.2 Anlass

Der bestehende „Bauhof“ in Rappenhof wurde nur als Streuguthalle genehmigt und kann aus baurechtlicher, wie aus brandschutztechnischer Sicht so nicht weiter betrieben werden. Eine Nachrüstung mit erforderlichem Brandschutz, Erweiterung, Um- und Anbauten am jetzigen Standort haben sich als unwirtschaftlich herausgestellt.

Der Gemeinderat hat sich zu einem Neubau entschlossen. Geeignete Gewerbeflächen stehen im Gemeindebereich derzeit nicht zur Verfügung.

Als einzig sinnvolle Lösung wurde eine östliche Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen in Enzersdorf erachtet. Dieser Vorschlag wurde bei einer Fachstellenbesprechung am 11.08.2016 im Rathaus in Tittling unter Auflagen befürwortet.

Die Erweiterungsflächen werden gezielt für den Bedarf des Bauhofs ausgewiesen. Ein Bedarf zur Ansiedlung von weiterem Gewerbe besteht derzeit nicht. Der vorhandene Gewerbebetrieb wird in der Bebauungsplan integriert.

Der Gemeinderat von Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 27.10.2016 beschlossen, den Landschaftsplan, mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes zu ändern, und parallel dazu den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Enzersdorf" aufzustellen.

1.3 Auftrag

Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde das Architekturbüro Rolf Niemann aus Witzmannsberg mit dem Deckblatt zum Flächennutzungsplan sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sind:

- 2.1 Der Landschaftsplan vom 07.02.1990 mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes, mit allen Deckblättern 1-8. Letzte Änderung:
Deckblatt Nr.:8 vom 23.07.2012
- 2.2 Die Gemeinderatsbeschlüsse
 - a) zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Enzersdorf " vom 27.10.2016.
 - b) zur Billigung und zur Auslegung vom ...

3. Lage und Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich süd-östlich des Ortskerns von Enzersdorf und beinhaltet das bestehende Gewerbeunternehmen (Reifenhandel).

Nördlich wird es durch die leicht abfallende Kreisstraße PA 27 am östlichen Ortsausgang von Enzersdorf begrenzt.

Östlich und südlich schließen sich im Wesentlichen nach Osten abfallend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Hiermit verbundene Emissionen (Geruch und Lärm), im üblichen Maß, sind von den künftigen Nutzern in Kauf zu nehmen.

Im Süd-Westen grenzt Dorfgebiet mit Landwirtschaft und Wohnnutzung an.

Das Gewerbegebiet selbst fällt nach Osten hin ab. Der Gesamthöhenunterschied beträgt bis zu 20 m bei einer Gesamttiefe von ca. 160 m.

3.2. Erschließung

Das Gewerbegebiet wird nur von bestehenden Straßen erschlossen; vornehmlich von der KR PA 27. Eine öffentliche Straße wird zwischen bestehendem Gewerbe und Erweiterungsfläche – ohne Wendemöglichkeit – zur Erschließung landwirtschaftlicher Nutzflächen neu gebaut.

3.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gewerbegebiet wird an die gemeindlichen Wasserver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Innerhalb des Gebietes anfallendes Oberflächenwasser wird, soweit möglich unverrohrt über Verdunstungsflächen (Bodenmulden), in Rigolen zurückgehalten. Deren Überlauf wird dem vorhandenen, zu sanierenden Regenrückhaltebecken nördlich der Kreisstraße zugeführt. Dessen Ablauf mündet in den Büchetbach.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf durch die Maßnahme nicht behindert werden.

4. Planungsinhalt

4. 1. Oberziele

Der Neubau eines Bauhofes in Witzmannsberg war Anlass, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der angestrebte Charakter des neuen Gewerbegebietes beruht auf folgenden mit der Gemeinde abgestimmten Oberzielen.

1. Städtebau

Der gewählte Standort für das neue Gewerbegebiet erweist sich durch die Anbindung an die bestehenden Gewerbeflächen als gut geeignet.

Eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Immissionen wird durch, zum Teil, nichtstörendes Gewerbe, durch genügend Abstand, wie auch durch die Hauptwindrichtungen (West) weitgehend reduziert.

Die nach Osten abfallende Hanglage und der Gewerbe-Bestand ermöglichen es, auf Einschränkungen bezüglich baulicher Gestaltung weitgehend zu verzichten. Dies ist vor allem wegen der Unwägbarkeit betrieblicher Notwendigkeiten sinnvoll und notwendig.

2. Verkehr

Das Gewerbegebiet wird ausschließlich von außen erschlossen. Fast alle Anbindungen sind vorhanden. Nur die Zufahrt zum Bauhof selbst, an die KR PA 27, muss in Nähe des Gewerbebetriebes neu erfolgen.

3. Bestehende Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4.2 Städtebau, Bauflächen

Im Sinne der Oberziele zum Städtebau wurden folgende Regelungen getroffen:

1. Gebäudefassaden entlang der Kreisstraße, sollen soweit es betriebliche Notwendigkeiten zulassen, den vorhandenen, das Ortsbild prägenden Gewerbe- u. Nebengebäuden angepasst werden. (Kleingliedrigkeit).
2. Nebengebäude im Sinne der BayBO Art. 7 Abs. 5 sollen zur Wahrung des dörflichen Charakters beitragen. Sie sind außerhalb von Baugrenzen, nicht aber innerhalb der Anbaubeschränkung zur Kreisstraße, ausdrücklich erlaubt.
3. Die überbaubaren Grundstücksanteile sind so wenig wie möglich einzuschränken.

4.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Kreisstraße KR PA 27. Innerhalb des Gebietes entstehen außer einer Stichstraße zu landwirtschaftlichen Nutzflächen keine öffentlichen Verkehrsflächen.

4.4. Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Netz, die Abwasserbeseitigung über die gemeindliche mechanisch-biologische Kläranlage. Weitere Abwassereinrichtungen wie Benzin-, Öl- und Fettabscheider sind im Einzelfall von den Gewerbebetreibern zu erstellen und nachzuweisen.

Strom wird vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen mit Erdkabeln bereitgestellt.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung). (Die Nummerierung entspricht der Reihenfolge der Planzeichenverordnung).

1. Art der baulichen Nutzung



GE = Gewerbegebiet (§ 8. BauNVO) und

GEE = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Außer den nach § 8 BauNVO zulässigen Bauvorhaben werden allgemein zugelassen:



Je eine Wohnung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für


Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb

zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist





2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl (Höchstzulässig)
- 2.2 1,6 Geschoßflächenzahl (Höchstzulässig)
- 2.3 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 2.4 $\leq 7,0$ m Wandhöhe der baulichen Anlage hangseits ab Urgelände

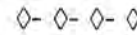

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 a Abweichende Bauweise (Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung wie für offene Bauweise zulässig)
- 3.2  Baugrenze
Genehmigungsfreie Vorhaben, sowie Nebengebäude sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig, soweit dadurch keine weiteren Rechtsvorschriften berührt werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen
- 6.2  Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3  Ein- und Ausfahrt
- 6.4  Sichtdreiecke (Sichtlänge 80 m)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.2  - unterirdisch, vorhanden
 - unterirdisch, geplant

4.1.a) Zäune

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante bis max. 2,00 m auch auf Mauern nach Punkt 4.1.b).

Lebende Zäune sind so weit zurückzusetzen, dass Sie im ausgewachsenen Zustand die straßenseitige Grundstücksgrenze nicht überragen.

4.1.a) Mauern:

Im Bereich von notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen insbesondere für Verkehrsflächen, sind bepflanzbare Böschungssteine, Palisaden, Granit-, Sichtbeton- oder verputzte Stützmauern gemäß Art. 57 Abs. 7 a) BayBO bis zu einer Höhe von 2,0 m über fertigem Gelände zulässig. Säulen/Pfeiler sind zur Torbefestigung bis zu einer Breite von 40 cm zulässig.

5. Technischer Umweltschutz

Lärmschutz / Schallschutz

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets (ursprünglicher Reifenhandel) sind nur nichtstörende Betriebe und Anlagen zulässig. Der immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{EK}) darf dort 60 dB (A)/m² tags und 41 dB (A)/m² nachts nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen der Schallemissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen gliedern sich wie folgt

Teilfläche	Fläche in m ²	L_{EK} in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
GEE (ehem. Reifenhandel)	Ca. 5.540 m ²	60	41
GE-Süd (Bauhof)	Ca. 8.450 m ²	60	45
GE-Nord (Reifenhandel)	Ca. 2 835 m ²	60	53

3-Schicht-Betrieb ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

6. Allgemein: Anlagen als Bestandteil des Bebauungsplanes

Der beigefügte Plan, M 1:1000 ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die beigefügte „Eingriffsregelung nach BayKompV“ vom 11.04.2018 erstellt von Frau Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Das vom Büro IFB Eigenschenk erstellte Gutachten, Projekt Nr.: 2018-1811 vom 13.09.2018 ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Gestaltung

1.1 Hauptgebäude:

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung städtebaulich und architektonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Zulässig sind grundsätzlich alle Bauweisen und Baumaterialien, die dem Zweck der, im Gewerbegebiet zulässigen Gebäude entsprechen.

Besonderes Augenmerk ist jedoch insbesondere entlang der Kreisstraße PA 27 darauf zu legen, dass die zulässigen Wandhöhen eingehalten werden.

Bei Hallen und hallenähnlichen Gebäuden sind die straßenseitigen Fassaden durch Vor- und Rücksprünge z. B. mit Lageranbauten, Bürotrakten, Toren usw. zu zergliedern.

Flachdächer sind, soweit möglich zu begrünen.

1.2 Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und ggf. Garagen sind auf dem eigenen Grundstück innerhalb der Baugrenzen nach Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) Anlage Nr.: 9.1 mit einem Stellplatz pro 3 Beschäftigten herzustellen.

Dem Gelände entsprechend können Garagen auch als Tiefgaragen oder Halbtiefgaragen mit begehbarer Terrasse ausgebildet werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind soweit möglich in das Gelände zu integrieren.

Die vorhandene Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte aufzumessen. Diese Profile sind mit Höhenlage der Straße in den Schnitten u. Ansichten darzustellen. Die angegebenen Höhen sind einzuhalten.

Dachdeckung: Alle Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig. Bei Blecheindeckungen ist ein Korrosionsschutz durch Beschichtungen erforderlich.

Wandhöhe: hangseits max. 7,0 m ab Urgelände. Die Berechnung erfolgt analog Art 6 Abs. 4 BayBO.

Fassadengestaltung: Wandflächen bei Beton und Mauerwerk als helle (Putz-) Flächen. Fassadenplatten aus Metall, Kunststoff oder Holz sind zulässig.

3. Außenanlagen

3.1 Geländeänderungen

sind gemäß Art. 57 Abs. 9 BayBO bis zu einer Auffüllhöhe bzw. Abgrabtiefe von 2,0 m bei einer Gesamtfläche bis zu 500 m² zulässig.

Bei betrieblich notwendigen Geländeänderungen ist ein ausgewogenes Verhältnis von Abgrabung und Aufschüttung anzustreben.

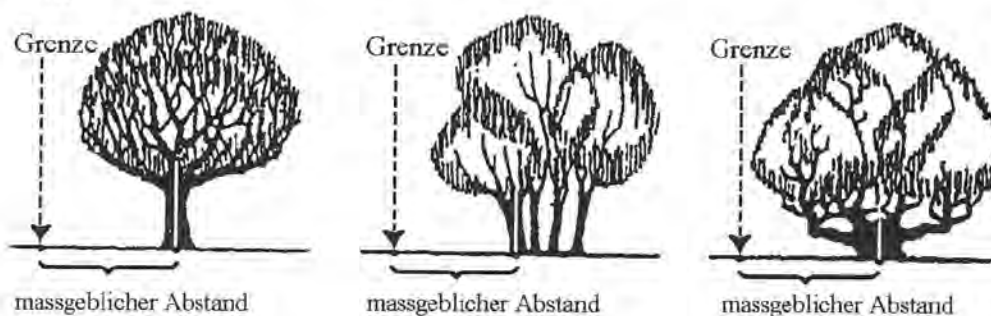
3.2 (Ortsrand-)Eingrünung

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Flächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Insbesondere der Ortsrand ist durch Gehölzgruppen einzugrünen.

Jeglicher Bewuchs ist unter Berücksichtigung pflanzentypischer Abstände von Grundstücksgrenzen abzusetzen. Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind einzuhalten (AG-BGB). Diese sind:

- 0,5m bei Sträuchern, Hecken und Bäumchen mit einer Wuchshöhe bis 2,0m
- 2,0m bei Sträuchern, Hecken und Bäumen mit einer Wuchshöhe über 2,0m
- 4,0m bei Bäumen über 2m Wuchshöhe gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Beispiel:



Für eventuelle Beschädigung an Einfriedungen und Bepflanzungen durch normale Schutz- und Pflegemaßnahmen (z.B. Räum- und Streudienst) haftet der Eigentümer selbst.

3.3 Pflanzempfehlung und Giftliste

Für die Bepflanzung sollen heimische bodenständige Bäume und Gehölze verwendet werden.

Bei allen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Alle Grundstücke werden an bestehende, öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

Eine neu zu bauende 5 m breite Straße zwischen bestehendem Gewerbebetrieb und Erweiterungsfläche, ohne Wendemöglichkeit, dient dem Erreichen von Landwirtschaftsflächen.

4.2 Private Verkehrsflächen

Bei Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Wegen, Lagerflächen usw. ist die Bodenversiegelung im wirtschaftlichen Rahmen weitestgehend zu vermeiden. (Empfohlen werden durchlässige Materialien: Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und Rasenwaben. Diese Flächen werden anteilig auf die Grundflächenzahl angerechnet)

4.3 Private Stellplätze

Die Anzahl der auf den eigenen Grundstücken zu erstellenden Stellplätze muss dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. (siehe Pkt. 1.1.3.)
Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein.

5. ZAW Donau-Wald

Müllbehälterstandplätze

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgrossbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

Zufahrt und Wendemöglichkeit sind in vorgeschriebener Größe und Ausführung von den Gewerbetreibenden auf eigenem Grund nachzuweisen.

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.
Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße ggf. auf Privatgrund zu wenden,
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 120 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

6. Bayernwerk

Erdkabelverlegung

Bei Tiefbauarbeiten ist eine Planauskunft im NC Vilshofen unter Tel. 08541-916-333 oder planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de einzuholen, um Personenunfälle oder Leitungsbeschädigungen zu verhindern.

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 im Einvernehmen mit der BAYERNWERK NETZ GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die Bayernwerk Netz GmbH mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

7. Landesamt für Denkmalpflege

Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass, bei Erdarbeiten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Diese Verpflichtung trifft Eigentümer und Grundstücksbesitzer im gleichen Masse, wie Unternehmen und Bauleiter, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zu einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, soweit die untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher freigibt.

8. Ökologie allgemein

Allgemein

Wasser ist ein Lebensmittel. Zur Einsparung von Trinkwasser können wesentliche Beiträge geleistet werden, durch:

Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen)

Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und anderen

Brauchwasserzwecken, (mit Regenwassersammelbehältern)

Oberflächenwasser

Um den kanalisiertem Ablauf von Oberflächenwasser gering zu halten und so die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Jeder Bauwerber soll prüfen, inwieweit seine geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder einem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

9. Aufstellungen zum Bebauungsplan

9.1 Flächenbilanz

1. Gesamtfläche:	17538,04	m ²
2. öffentliche Flächen:	0,00	m ²
a) Straßen und Wege	385,74	m ²
(entspricht 2,2 % der Gesamtfläche)		
3. private Flächen:	17152,30	m ²

9.2 Grundstücke

1. Anzahl		3
2. Größen	Nichtstörendes Gewerbe	2626,01 m ²
	Bestehendes Gewerbe	11421,63 m ²
	Bauhof	3052,92 m ²

10. Leistungen zum Entwurf

- a) Begründung und Erläuterung
- b) Bebauungsplan M 1:1000 mit Zeichenerklärung
- c) Textliche Festsetzungen mit Textlichen Hinweisen
- d) Ökologische Eingriffsregelung
- e) Schallschutzgutachten

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat/Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 20.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 11.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 hat in der Zeit vom 09.05.2018 bis 18.06.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . bis . . . beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . bis . . . öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt /Gemeinde Witzmannsberg hat mit Beschluss des Stadtrats /Gemeinderats vom . . . den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . als Satzung beschlossen.

Witzmannsberg
(Stadt /Gemeinde)

, den . . .

(Siegel)

Josef Schuh
(Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung /Das Landratsamt . . . hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom . . . AZ . . . gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

8. Ausgefertigt

Witzmannsberg
(Stadt /Gemeinde)

, den . . .

(Siegel)

Josef Schuh
(Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Witzmannsberg
(Stadt /Gemeinde)

, den . . .

(Siegel)

Josef Schuh
(Ober-) Bürgermeister(in)

Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1–3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.