

## Gemeinde Witzmannsberg

### Satzung

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Rappenhof** der Gemeinde Witzmannsberg, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz.

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 Rappenhof der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 27.11.1997 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

In den in die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz einbezogenen Außenbereichsflächen, die im beiliegenden Lageplan vom 27.11.1997 besonders gekennzeichnet sind (schraffiert) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

#### § 4

##### Festsetzungen für Bauvorhaben

1. Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung,
2. Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen pro Gebäude
3. Die Bebauung muß innerhalb der Grenzen der Ortsabrundungssatzung erfolgen.
4. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß (UG+EG) zu errichten.

5. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann max. ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (EG+DG) errichtet werden.
6. Bauweise UG + EG: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß unzulässig, jedoch max. 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.
7. Bauweise EG + DG: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks. (Der Kniestock bemißt sich vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.)
8. Bei Errichtung von Wohngebäuden zur Staatsstraße St 2127 sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 einzuplanen und auszuführen.
9. a) Sichtdreieck:  
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehinderten Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorberechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.  
An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
70m beiderseits in Richtung Tittling/Eisenbernreuth im Zuge der Staatsstraße und 3 m im Zuge von Privatzufahrten gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.
- b) Anpflanzung:  
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m (freie Strecke einzuhalten) soweit das Sichtdreieck keinen größeren Abstand erfordern. Ansonsten darf die Bepflanzung nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen (1,50 m seitlicher Abstand und 4,50 m Höhe). Auf die Straßenentwässerungsanlagen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Eine Neubepflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Sichtdreieckes bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall. Zu Neubepflanzung des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
- c) Entwässerung der Bauflächen:  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- grund der Staatsstraße abgeleitet werden.
- d) Straßenentwässerung:  
Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraßen darf nicht behindert werden.
10. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung:  
Die geplanten Anwesen sind ordnungsgemäß an die zentrale Abwasserentsorgung und Wasserversorgung anzuschließen.
11. Denkmalschutz :  
Liegen bei Erdarbeiten folgende Funde wie Keramik, Metall oder Knochenfunde vor, so ist umgehend dies dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

12. Energieversorgung Ostbayern AG: Innerhalb der Sicherheitszone der Freileitung- je 8 m beiderseits der Leitungssachse ist eine Bebauung nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen benötigt die OBAG die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten. Die elektrische Erschließung läßt sich aus der bestehenden Trafostation Rappenhof Nr. 2 durchführen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben ist das OBAG-Regionalzentrum Eging am See zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt werden 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. Unfallverhütungsvorschriften der Berufgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
13. Erschließungsstraßen :  
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen, Wendepätze etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, den **23. SEPTEMBER 1997** .....

Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl 1. Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung **Rappenhof** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinde Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 15.10.1996 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGb i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz aufzustellen.

Den von der Änderung der Ortsabrundungssatzung betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.12.1996 bis 13.01.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluß vom 25.03.1997 die Ortsabrundungssatzung für obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die Ortsabrundungssatzung mit Schreiben vom 06.06.1997 angezeigt.

Tittling, den 06. JUNI 1997 .....



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung Rappenhof ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 20.08.1997 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Der Erlaß der Ortsabrundungssatzung Rappenhof wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 01.10.1997 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, den 23. SEPTEMBER 1997 .....



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

