

Entwurf vom 04.06.2018

**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG RAPPENHOF MITTE**  
**in der Gemeinde Witzmannsberg**

**„Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Rappenhof Mitte“**

der Gemeinde Witzmannsberg  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

**Planung:**

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

# **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG RAPPENHOF MITTE**

## **in der Gemeinde Witzmannsberg**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

### **BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**

#### **• Ziel und Zweck der Aufstellung:**

Rappenhof ist der größte Ortsteil in der Gemeinde Witzmannsberg. Im Laufe seiner Entwicklung sind verschiedene Bebauungspläne um das gewachsene Zentrum herum entstanden.

Der Ortskern selbst ist städtebaulich nicht definiert. Bauanträge sind im Einzelfall nach §34 BauGB zu bewerten.

Aufgrund zweier geplanter Neubauvorhaben am Ende der „Alten Schulstraße“, außerhalb des Nord-Ost-Rand der vorhandenen Besiedlung, und im Hinblick auf weitere Vorhaben wird die Ortsabrundungssatzung aufgestellt.

Durch diese Erweiterung auf Teilflächen der Flurstücksnummern 1536/1 und 1537/1 findet eine Erweiterung um ca. 1340 m<sup>2</sup> statt.

Die Erweiterungsfläche fügt sich nach Art und Maß seiner künftigen Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

#### **• Erschließung**

Die Erschließung innerhalb der Ortsabrundung ist durch die Kreisstrasse PA 27 gesichert.

Die Anbindung der Erweiterung ab „Alte Schulstraße“ erfolgt über dinglich gesicherte Privatzufahrten auf Flurstücksnummern 1454/7 und 1536 für 1536/1 und auf 1537 für 1537/1.

Wasser und Abwasser können an die kommunale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Diese sind jedoch noch dinglich zu sichern. Elektrizitäts- und Telekommunikationsanschlüsse sind ortsnahe vorhanden.

#### **• Natur und Umwelt**

Die Erweiterungsfläche besteht aus derzeit landwirtschaftlich genutztem Grünland und Wiesenfläche.

Nach „Checkliste zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bestehen hier keine Flächen, die höhere ökologische Bedeutung haben, wie:

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen),
- Schutzgebiete der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen vorhanden.

Die Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

# **Gemeinde Witzmannsberg**

## **Satzung**

über die

### **„Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Rappenhof Mitte“**

der Gemeinde Witzmannsberg  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, Bay RS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl S. 145) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rappenhof der Gemeinde Witzmannsberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan vom 04.06.2018 (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Textliche Festsetzungen**

Innerhalb der in § 1 festgesetzten 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, richten sich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 30 BauGB.

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf den Teilflächen der Fl.-Nrn. 1536/1 und 1537/1, innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, ist nur Wohnbebauung zulässig.

##### **2.2 Mass der baulichen Nutzung**

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) wird auf 0,3 beschränkt.

### **2.3 Zahl der Wohnungen**

Es sind nur Wohngebäude mit max. 3 Wohnungen zulässig.

### **2.4 Dachformen**

Zulässig sind alle Dachformen, die derzeit im Satzungsbereich vorkommen. Dies sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

### **2.5 Bauweise**

Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so sind Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoss oder mit Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig.

Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so sind nur Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zulässig (Hanghäuser).

#### **2 5.1 Bauweise: EG + OG und UG + EG.**

Wenn geneigtes Dach, dann Dachneigung 20° – 35°, (Pultdächer auch kleiner 20°) Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

#### **2 5.2 Bauweise mit EG und DG.**

Kniestock zulässig, bis max. 1,2 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette. Geneigte Dächer, Dachneigung 20° – 35°, (Pultdächer auch kleiner 20°) Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

## **§ 3 Ökologische Eingriffsregelung:**

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden nur die hinzugekommenen Teilflächen aus Flurstücksnummern 1536/1 und 1537/1 ermittelt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben im beiliegenden Grünordnungsplan zu erfüllen. Der Grünordnungsplan vom 04.06.2018 ist Bestandteil der Satzung. Den Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Grünordnungsplan beizufügen, der diese Maßnahmen entsprechend umsetzt und darstellt. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen müssen spätestens in der, auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode vom Bauherrn

## **§4 Textliche Hinweise**

### **• Stromversorgung: Erdkabelverlegung:**

Bei Tiefbauarbeiten im Satzungsgebiet ist eine Planauskunft im NC Vilshofen unter Tel. 08541-916-333 oder [planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de](mailto: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.

- **Wasserversorgung: Wasserverwendung**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht wird.

- **Abfallentsorgung: Müllbehälterstellplätze**

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.

- **Abwasserentsorgung**

Das anfallende Abwasser wird der kommunalen Kläranlage (Enzersdorf/Spitzendorf) über bestehende Leitungsnetze zugeführt.

- **Niederschlagswasserbeseitigung und Bodenversiegelung**

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
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung neu zu versiegelnder Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß (z. B. durch Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen)
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und ggf. bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

### • **Grünordnung**

Entsprechend der ökologischen Eingriffsregelung sind am Rande der Flurstücks-Nr. 2733/1, auf einer Breite von ca. 5 Metern eine 2 bzw. 3 reihige Laubhecke, aus heimischen Pflanzenarten z. B. Salweide, Holunder usw. an der Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen. Näheres ist dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

### • **Denkmalschutz: 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.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 04.06.2018

---

J. Schuh, 1. Bürgermeister

# VERFAHRENSBLATT

zur

„Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Rappenhof“  
in der Gemeinde Witzmannsberg.

## 1 Termine während der Bearbeitung des Entwurfs

<u>26.07.2017</u>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats
<u>04.06.2018</u>	Vorlage Vorentwurf (Bauamt)
<u>04.06.2018</u>	Vorlage Vorentwurf Umweltbericht
_____	Behandlung durch Gemeinderat
_____	Bekanntmachung der vorgezogenen öffentlichen Auslegung
_____	Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung
_____	Prüfung und Abwägung der Äußerungen und Erörterungen
_____	Überarbeitung zum Entwurf
_____	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange
_____	Einstellen in das Internet
_____	Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
_____	Einarbeiten der Änderungen und Korrekturen im Entwurf
_____	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung
_____	Öffentlichkeitsbeteiligung, (Auslegung)
_____	Erneute Behördenbeteiligung
_____	Prüfung und Abwägung der Äußerungen und Erörterungen
_____	Genehmigung durch Gemeinderat Witzmannsberg
_____	Genehmigung Landratsamt
_____	Bekanntmachung

## 2 Leistungen zum Entwurf

- a) Begründung und Erläuterung
- b) Satzung mit textlichen Hinweisen
- c) Satzungsplan M 1:2000 und Anlage M 1:1000
- d) Ökologische Eingriffsregelung und Grünordnungsplanung mit Zeichenerklärung
- e) Verfahrensblatt

Tittling, 04.06.2018

Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Schuh, 1. Bürgermeister

# Anhang: Satzungsplan M 1:2000

