

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

ca 450 m²

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

BEI EINZELHÄUSERN JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE-TYPEN ANZUWENDEN:

0.2.1 ZU 2.1

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

- A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6,50 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m AB FERTIGEM GELÄNDE

- B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m
TALSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6,50 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m

- C) ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 20° - 30°
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m

0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND (WIE POS. 0.21 ZU 2.1) ALS TIEFGARAGE MIT BEGEHBARER TERRASSE ODER ALS HOCHGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN.

BEI UNTERGESCHOSSBAUWEISE SIND AUCH GARAGEN MIT TALSEITIGER EINFAHRT IM KELLERGESCHOSS ZULÄSSIG.

SOFERN DIE GELÄNDEGEGEBENHEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDERLICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBÄUDE AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN.

DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM GELÄNDEQUERSCHNITT DARZUSTELLEN.

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ANZULEGEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDE KOMMT. DACHKEHLEN SIND HIERBEI ZU VER-

EIN VORSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES ÜBERDÄCHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG.

TRAUFGHÖHE NICHT ÜBER 2,50 m AB FERTIGEM BODEN. ✓
ZULÄSSIG SIND AUCH:

- A) FLACHDACH: ALS KIESPRESSDACH, OHNE DACHÜBERSTAND MIT ALLSEITIGER WAAGRECHTER TRAUFE.
- B) PULTDACH: NICHT ÜBER 5% NEIGUNG MIT BLECHDACH ODER PÄPPEINDECKUNG, MIT DREISEITIGER, WAAGRECHTER TRAUFE (MAUERWERK SEITLICH HOCHZIEHEN). DIE DACH-RINNENSEITE DARF VOM STRASSENRAUM AUS NICHT GESEHEN WERDEN.

0.4 DACHEINDECKUNG

- A) MATERIAL: ALLE HARTEN DACHEINDECKUNGSARTEN
- B) FARBEN: DUNKELBRAUN, ANTHRAZIT

0.5 EINFRIEDUNGEN

ZAUNARTEN, ZULÄSSIG SIND:

- A) MASCHENDRAHTZÄUNE MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL, TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHTEN MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT, UNZULÄSSIG ALLE ARTEN VON ROHRSTAHLRAHMEN.

MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

- B) HOLZLATTENZÄUNE: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL, OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNOBERKANTE.

ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEIGOBERKANTE.

PFEILER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG, MAX. 1,00 m BREIT, 0,40 m TIEF. NICHT HÖHER WIE ZAUN, AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS SICHTBETON.

PFEILERSBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHÄLTERN, SOWEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN, EINGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

UNZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON FERTIGBETONSTEINEN.

BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80 m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTECK)

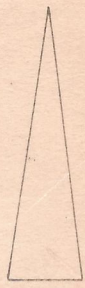
GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCH 20 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN.

EINE HECKENBEPFLANZUNG NACH 0.5 (EINFRIEDUNGEN) IST IN DIESEN BEREICHEN NICHT ERLAUBT.

BEBAUUNGSPLAN

R A P P E N H O F

GEMEINDE WITZMANNENBERG LANDKREIS PASSAU



FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH RAPPENHOF
ÖSTLICH KRS PA 27
SÜDLICH UNTERES FELD
WESTLICH KRS PA 27

M 1/1000 N

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBl I S. 349)
DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG §§ 4, 12, 14 - 20 21a, 22 UND 23 (BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BGBl I S. 1237)
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 21.8.1969 (GVBl S. 263)
SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl I S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE:

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM *22.10.1971* MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM *8. Dez. 1971* BIS *10. Jan. 1972* IN DER *Gemeindekanzlei in Rappenhof* ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH *Fischlag a.d. Gemeindefafel* AM *29.11.1971* BEKANNT GEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM *14.4.72* DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG UND ART. *107*, *ABS. 4* BAYBO AUFGESTELLT.

WITZMANNENBERG, DEN. *15.05.72* DER BÜRGERMEISTER



Witzmannenberg (Schlafl), 1. Bgmstr.

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT.
DER GENEHMIGUNG LIEGT DER *Beschcheid*

PASSAU, DEN 15. Juni 1972

LANDRATSAMT PASSAU



Ritzinger
(Kitzlinger)
Landrat

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BBAUG, DAS IST AM 19.06.1972 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.06.72 BIS 28.06.72 IN der Gemeindeganzlei Rappenhof ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Inschlag an die Gemeindefel AM 16.06.72 BEKANNT GEGEBEN.

WITZMANNBERG, DEN 16.06.72 BÜRGERMEISTER



V. Dangel

2. Bgmstr.

BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER GEMEINDE WITZMANNBERG VOM JULI 1971

DURCH

Hertmann

HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

PASSAU, DEN 22.10.1971

| VORGANG | DATUM | GEZ. | GEPR. | GES. |
|--|-------------------------|--------|-------|---------|
| BESTANDSAUFNAHME (KEINE AMTL. MESSGENAUIGKEIT) | | | | |
| PLANAUSARBEITUNG | 12.11.71 | PU. | VOG. | VOG. |
| GEÄNDERT | NACH ÖFFENTL. AUSLEGUNG | 6.4.72 | PU. | HA. HA. |
| PLANAUSGANG | 5.5.72 | | | |

B 011701 35/71

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
WITZMANNSBERG - RAPPENHOF
LKRS. PASSAU

FÜR DAS GEBIET

| | |
|----------|--------------|
| NÖRDLICH | RAPPENHOF |
| ÖSTLICH | KR-PA-27 |
| SÖDLICH | UNTERES FELD |
| WESTLICH | KR-PA-27 |

AUFGESTELLT:
PASSAU, DEN 22.10.1971

DER ARCHITEKT:

Kurt Wanner

HOCHBAU:
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
TIEFBAU:
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
839 PASSAU
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Witzmannsberg erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn der Ausführung der Gesamtplanung für die Gemeinde Witzmannsberg.

3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Im Rahmen einer Gesamtplanung ist es sinnvoll, das Baugebiet "Rappenhof" auszuweisen. Dieses Wohnbaugebiet schließt an die Ausläufer der Gemeinde und erstreckt sich über ein nach nordosten abfallendes Hanggelände.

Umfaßt wird dieses Gebiet im Norden vom Unteren Feld, im Osten von der Kreisstraße PA 27, im Süden von Rappenhof und im Westen ebenfalls von der Kreisstraße PA 27.

Somit ergibt sich in diesem Rahmen eine geschlossene Situation mit städtebaulichen Aspekten.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Ein Abwasserbeseitigungsprojekt in diesem Gebiet ist vorerst noch nicht voll erstellt, wird jedoch zur Zeit planungstechnisch untersucht.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Zur Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation dienen folgende Gesichtspunkte:

Im vorliegenden Fall wurde das Baugebiet Rappenhof, entwickelt aus einem Gesamtuntersuchungsplan ausgewiesen, und dem bestehenden Gemeindekern zugeordnet. Durch die nachbarschaftliche Bebauung wurden entlang der Erschließungsstraßen Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen ausgewiesen. Diese Art Bebauung ist für die Gemeinde Witzmannsberg richtungsweisend und in diesem Gelände wirtschaftlich. Der Gesamtübersichtsplan wurde unter den gleichen Voraussetzungen aufgeplant. Im Süden dieses Baugebietes wurde eine Freifläche für die Erstellung eines Feuerwehrhauses ausgewiesen, mit verkehrstechnisch günstiger Anbindung an die Planstraße A bzw. KR-PA-27. Ein entlang der Planstraße A befindlicher Fußgängerweg gibt eine günstige Verbindung zu dem Gemeindekern

Für jede Wohnung wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen. Diese Garagen können dem Gelände angepaßt als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

Müllboxen werden nach Bedarf jeweils an den Eingangsfronten bzw. an die Garagen in ansprechender Form ausgebildet.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde im Gesamtübersichtsplan ausgewiesen. und bindet an den geplanten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an.

Die Fußwege (Gehsteige) sind so angelegt, daß eine gute und einwandfreie Verbindung zu dem Ortskern gewährleistet ist.

6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschoßflächen (GRZ) und der Geschoßzahl bestimmt.

6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

6.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt. Die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung dieser Anlagen selbst richtet sich nach Art. 69 und 70 der Bayerischen Bauordnung.

6.6 Erschließung und Versorgung

6.61 Straßen

Dieses Baugebiet wurde durch eine Stichstraße erschlossen und bindet an die Kreisstraße PA 27.

6.62 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Gehwege erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

6.63 Kanalisation

Ein Kanalisationsprojekt wird planungstechnisch untersucht und fixiert.

6.64 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

6.65 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Energieversorgung der OBAG, welche eine niederspannseitige Verkabelung beabsichtigt. Somit ist an jedem Gebäude eine Kabeleinführung vorzusehen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die städtebaulichen Daten für die Aufteilung der Flächen, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse sowie die Erschließungskosten gehen aus der Anlage "Berechnungen" hervor.

Gemeinde Witzmannsberg

den. 15. V. 1972

Der Bürgermeister

M. Müller

QUANTITATIVE ANALYSE

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Plangebiet ca. | 2,74 ha |
| davon Wohnbauland | 2,57 ha |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,17 ha |

Bebauung

Zahl der Einfamilienhäuser

| | | |
|-----------|----|----|
| bestehend | 5 | |
| geplant | 17 | 22 |

Zahl der Wohneinheiten

| | | |
|-----------|----|----|
| bestehend | 7 | |
| geplant | 25 | 32 |

Zahl der Einwohner

| | | |
|-----------|----|-----|
| bestehend | 24 | |
| geplant | 88 | 112 |

| | | |
|------------------|-----------------|----|
| Wohndichte: | E/Wohnbauland = | 43 |
| Siedlungsdichte: | E/Siedlung = | 41 |

Aufgestellt:
Passau, den 22.10.1972

H. Kuntzmann
 HOCHBAU:
 WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
 TIEFBAU:
 STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG
 839 PASSAU
 MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847