Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 17.12.1998

Gewerbegebiet Stelzenöd



Festsetzungen lt. rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stelzenöd"

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

0,7 — GRZ (Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO)

~~5,0~~ — ~~BMZ (Baumassenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO)~~

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD/PD — Satteldach / Pultdach(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

12°-32° — Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Dachneigung beim Pultdach: 12°-25°

Straßenverkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich/im privaten Bereich

private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung (genauere Angaben siehe grünordnerische Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorbehaltsfläche für Regenrückhaltebereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig.
Bäume, Lichtmaste, Verkehrsschilder und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. BAUKÖRPER

1.1 Die möglichen Baukörper werden durch Baugrenzen definiert.

1.2 Abstandsflächen

a) Die Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (Abstand 0 bis 3 m) errichtet werden.

b) Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1.1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. WANDHÖHE

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

2.2 Bei II Wandhöhe talseits traufseitig max. 9,00 m (max. 0,30 m Kniestock)

2.3 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe max. 3,20 m im Mittel
Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO (vgl. Punkt 1.2.a)

3. DÄCHER

3.1 Dachform/Dachgestaltung bei Hauptgebäuden und Garagen

a) Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer

b) Dachdeckung:
Zulässig ist eine ziegelrote Dacheindeckung mit Dachziegel,Betonpfannen und Faserzementplatten.
Zulässig ist eine graue Blechdeckung
Zulässig sind durch Bewuchs begrünte Dächer (Gründächer)

c) Dachaufbauten:
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mind. 31° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m

d) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

e) Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m2 zulässig.

f) Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

a) Materialien für Außenwände:
zulässig sind ruhig strukturierte Putze oder Holz.

b) Grelle Farben sind unzulässig.

c) Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig sogar erwünscht.

5. STELLPLÄTZE UND HOFBEREICHE

a) Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

b) Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

- Riesel auf verdichteten Kies oder Mineralbeton
- Schotterrasen
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max 1,20 m beschränkt.

Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

6.2 Zäune sind nur ohne sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern zulässig.

6.3 Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

7. STELLPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbauten herzustellen oder diese in Nebengebäude unterzubringen, so sind durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

8. GRÜNORDNUNG

9.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflantzlisten anzulegen und zu unterhalten.

9.2 Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen oder farbgezüchteten Koniferen.

9.3 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich mit Pflanzverpflichtung dürfen nur einheimische Arten nach Pflanzliste bzw. Obstbäume (mindestens Halbstamm) gepflanzt werden; dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten.

9.4 Je Grundstück ist je angfangener 500 m2 Grundfläche ein Baum zu pflanzen.

9.5 Der nördliche Rand des Geltungsbereiches ist als Wiesengrundstück zu erhalten.

Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung.

Es gelten die Festsetzungen zur Grünordnung, sowie die Hinweise durch Text und Empfehlungen, die der Begründung zum Deckblatt Nr. 1 "Stelzenöd" vorangestellt sind.

10. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine flächenhafte (breitflächige) Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.
Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) kann gedrosselt nach Vorgabe der Gemeinde in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Je nach Verschmutzungsgrad des Niederschlagswasser sind geeignete Vorreinigungsmaßnahmen zu ergreifen.

11. LÄRM

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollte darauf geachtet werden, dass keine stark emittierenden Betriebe zugelassen werden. Eventuell entstehende Büro-oder Wohngebäude müssen gegen die entstehenden Lärmbelästigungen geschützt werden.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2 — Parzellennummer

vorgeschlagener Baukörper

bestehende Gebäude

Flurgrenze mit Grenzstein

2. SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE MIT ERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE Gewerbegebiet	II 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	~~Baumassenzahl BMZ~~
0,7	~~5,0~~
Bauweise	**Dachform/Dachneigung**
—— (ohne Angabe)	SD 12° - 32°/PD 12° -25° Satteldach/Pultdach

D) HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes

E) RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) vom 03.08.1997
BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01 1990
BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ....22.02.2024.... die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stelzenöd" mit Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom....10.03.2025.... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...16.04.2025..... bis .....19.05.2025.... beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom....25.06.2025.... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..30.06.2025..... bis ....31.07.2025.... öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am .....30.06.2025..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Wittbreut hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ....31.07.2025.... die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....31.07.2025..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wittbreut, ...
.....(Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Gemeinde Wittbreut, ...
.....(Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am .....31.10.2025..... gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.
Das Inkrafttreten wurde ortsüblich am .....31.10.2025..... bekannt gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus Wittbreut während der allgem. Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche wird hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Wittbreut, ...
.....(Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin

Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Stelzenöd"

Deckblatt Nr. 1



Ergänzungen lt. Deckblatt Nr. 1

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche (Fahrbahn, Grünstreifen) mit Angabe der Ausbaubreiten

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Ver- bzw. Entsorgungsleitung bzw. Kabel, unterirdisch mit Angabe der Art der Leitungen bzw. Kabel

Schmutzwasser-Pumpstation

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche
Unterbrechungen für Zufahrten sind erlaubt

Pflegeweg (Schotterrasen)

Waldmantel, zu pflanzen auf öffentlichem Grund
Artenliste laut Festsetzungen durch Text

Hecke, zu pflanzen auf privatem Grund
Artenliste laut Festsetzungen durch Text

mittel- oder großkroniger Baum, zu pflanzen auf öffentlichem Grund, Gehölzstandort im Umkreis von 5 m verschiebbar, Artenliste laut Festsetzungen durch Text

mittel- oder großkroniger Baum, zu pflanzen auf privatem Grund, Gehölzstandort im Umkreis von 5 m verschiebbar, Artenliste laut Festsetzungen durch Text

mittel- oder kleinkroniger Baum, zu pflanzen auf privatem Grund, Gehölzstandort im Umkreis von 5 m verschiebbar, Artenliste laut Festsetzungen durch Text

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Regenrückhaltebecken
Überlauf gedrosselt zum Teufelseigener Graben

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 1

HINWEISE

Flurstücksgrenze bestehend

Bestehende Gebäude

25 — Flurstück-Nummer

4 / 2.160 m² — Bauplatz-Nummer / Bauplatzgröße

485,00 — Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü.NN

Geländeschnitt I-I

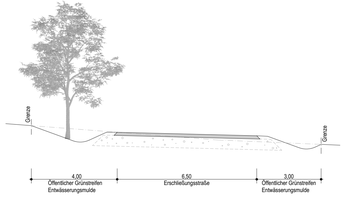
Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist gemäß Art. 8 DSchg 8 (Denkmal-Schutzgesetz) umgehend das Landratsamt Rottal-Inn oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

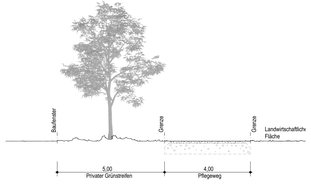
Unfallverhütungsvorschriften

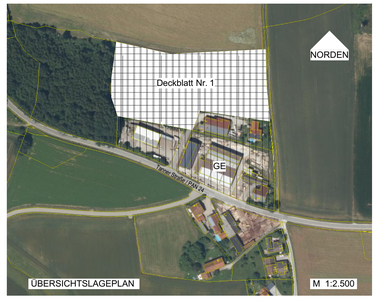
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden sind vor allen Erdarbeiten Informationen über etwaig vorhandene Versorgungsleitungen bzw. –Kabel bei den Versorgungsunternehmen einzuholen.

Systemschnitt I-I: Erschließungsstraße



Systemschnitt II-II: Pflegeweg





BEBAUUNGSPLAN STELZENÖD I — M 1:1 000

Deckblatt Nr. 1

GEMEINDE : WITTBREUT
LANDKREIS : ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Städtebau

desch architekten+ingenieure
mail@architekten-desch.de

Bad Birnbach, den 10.03.2025
25.06.2025
31.07.2025

Grünplanung

Ursula Klose-Dichtl
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3, 84371 Triftern
08562-2333 I klose-dichtl@online.de