RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I. S. 3634) das zuletzt durch Art. 3 d. Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990 die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni. 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 **MI** Mischgebiet

Zulässige Bebauung gemäß § 6 BauNVO
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO zulässigen Anlagen sind unzulässig.

Geschoßflächenzahl (GFZ)	**1,2**	Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppenräume, einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Geschoßflächenzahl mit einzurechnen
Grundflächenzahl (GRZ)	**0,6**	Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchsten bis zu einer GRZ von 0,8
Zahl der Vollgeschosse	**II**	

1.1.2 **GE** Gewerbegebiet

Zulässige Bebauung gemäß § 8 BauNVO
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 zulässigen und gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)	**0,7**	Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8
Zahl der Vollgeschosse	**II**	

1.2 **Wandhöhe**

1.2.1 Haupt-/Neben-Gebäude — Wandhöhe max. 9,90 m, bzgl. FFB EG

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
gemäß Art. 8 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform		
Hauptgebäude	Sattel-, und Pultdächer	
Nebengebäude	Sattel-, Pult- und Flachdächer	
Dachneigung	Satteldächer	12 - 32°
	Pultdächer	12 - 25°

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

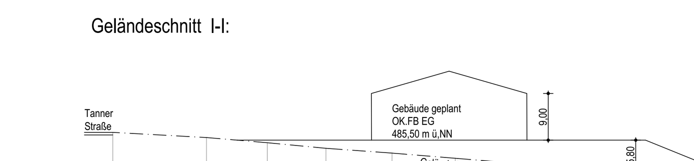
2.3 Stellplätze und Zufahrten

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen sollten, soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

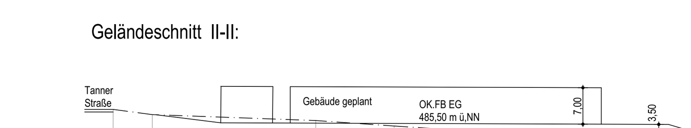
2.4 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Auffüllungen sind bis 5,80 m, Abtragungen bis 2,20 m, gegenüber dem Urgelände möglich.
Sollte dies unvermeidlich sein, ist der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)

Geländeschnitt I-I:



Geländeschnitt II-II:



2.5 Einfriedung

Einfriedungen sind nur bis einer Höhe von 1,20 m, ohne sichtbare Zaunsockel zulässig.
Höhere Einfriedungen sind nur in Form einer Hecke zulässig.

Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließllich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten

2.6 Ökologische Maßnahmen

2.6.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwasser- Sammelbehälter, erreicht.

2.6.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

2.7 Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

2.8 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. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigen Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist wo möglich über Regenwassermulden bzw. -gräben breitflächig zu versickern. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten usw. auf öffentliche Flächen (Straße, Grüninseln usw.) ist nicht zulässig.

2.9 Lärm

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollte darauf geachtet werden, dass keine stark emittierenden Betriebe zugelassen werden.

3 Grünordnung

3.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestandes

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

3.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgesetzte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

3.3 Abstandszonen

Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (BP) / Grünordnungsplan (GOP) festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

3.4 Pflanzung in Sichtdreiecken

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen.

Einzelbäume sind auf Lichtraumprofil aufzuasten.

3.5 Allgemeine Festsetzungen

Bei der Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des BP/GOP nachgewiesen und weiterentwickelt ist, einzureichen.

Schotterflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, Lagerflächen, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Wegen nicht zulässig. Flächendeckendes loses Steinmaterial, sowie Schüttungen („Kiesgärten“) sind unzulässig.

Je 500 m² Freifläche ist mindestens ein Laubbaum in der Mindestgröße H, 2xv, mB, STU 7 - 8 nachzuweisen. Hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Der Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume ist im Umkreis von bis zu 5 m verschiebbar.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen gleichwertig nachzupflanzen.

3.6 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Picea	Fichte
Thuja	Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

3.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs des BP/GOP müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

Die Pflanzungen im übrigen Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.8 Bepflanzung entlang der Grenzen des Geltungsbereichs

Für die Pflanzung von Gehölzen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

3.8.1 Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

3.8.2 Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaum-Hochstämme, z. B. Birne, Apfel, Kirsche, Walnuss

3.8.3 Sträucher

Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Obst-Gehölze wie z.B. Zwetschge und Kriecherl

3.8.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

Für die aufgeführten Baum- und Straucharten (außer Obstgehölze) sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden. Die Herkunft der Pflanzen ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.

Die zu pflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Mindestpflanzgröße:

- Bäume: Mindestpflanzgröße: H, 2xv, mB, STU 7 – 8
- Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100
- Obstbäume: H, STU mind. 7 cm

Für die Bäume entlang der Westgrenze gilt:

- Die Bäume sind im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

3.9 Wiesen, Säume und Versickerungsmulden

Die für die Ansaat vorgesehen Flächen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs des BP/GOP sollen nur mit 0-10 cm Humus angedeckt werden, um blütenreiche Magerwiesen und Säume zu entwickeln und den Pflegeaufwand zu minimieren.

Die Flächen sind mit geeignetem Regiosaatgut (ca. 3 g bis 5 g / m²) der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen oder durch Auftragen von Mähgut aus artenreichen, floristisch wertvollen Spenderflächen zu blütenreichen Säumen und Extensivwiesen zu entwickeln.

3.10 Pflege der Grünflächen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs des BP/GOP

3.10.1 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Einzelbaumschutz).

Der Verbiss-Schutz ist zu einem geeigneten Zeitpunkt zu entfernen und wiederzuverwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Bedarf fachgerechter und artgemäßer Gehölzschnitt zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Auf die gesetzliche Zeitbeschränkung bei der Gehölzpflege vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.

3.10.2 Wiesen, Säume und Versickerungsmulden

Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz

Je nach Aufwuchs bis zu 3 x Mahd / Jahr mit Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäßer Entsorgung des Mähguts.

Hinweise

Bodendenkmäler

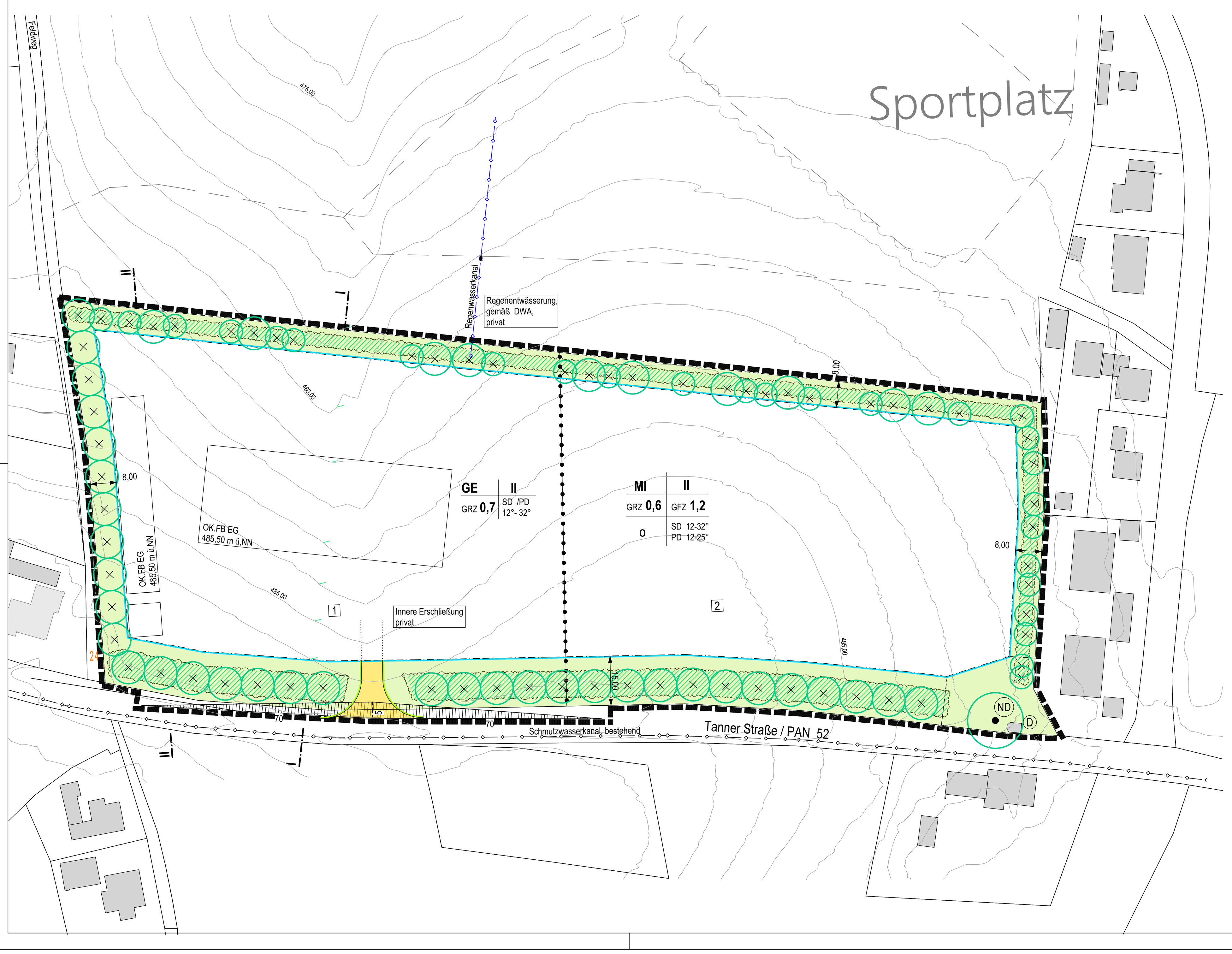
Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist gemäß Art. 8 DSchg 8 (Denkmal-Schutzgesetz) umgehend das Landratsamt Rottal-Inn oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Unfallverhütungsvorschriften

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

Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.2.3	**MI**	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.3.1	**GE**	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Nutzungsschablone

MI	II
GRZ **0,6**	GFZ **1,2**
o	SD 12-32° PD 12-25°

2.1	GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
2.5	GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
2,7	II	Zahl der Vollgeschosse
	Dachform	Sattel-, Pult- und Flachdächer
	Dachneigung	Satteldächer 12 - 32° Pultdächer 12 - 25°

Nutzungsschablone

GE	II
GRZ **0,7**	SD /PD 12°- 32°

2.5	GRZ 0,7	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
2,7	II	Zahl der Vollgeschosse
	Dachform	Sattel-, Pult- und Flachdächer
	Dachneigung	Satteldächer 12 - 32° Pultdächer 12 - 25°

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1	o	Bauweise, offen
3.5		Baugrenze

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

6.1	6,50	Verkehrsfläche (Fahrbahn) mit Angabe der Ausbaubreite
6.2		Straßenbegrenzungslinie

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

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

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

	private Grünfläche Unterbrechungen für Zufahrten sind erlaubt
	Hecke, zu pflanzen auf privatem Grund 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
ND	Baum (Linde), Bestand zu erhalten Naturdenkmal
D	Denkmal (Kapelle)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. HINWEISE

16.1		Flurstücksgrenze bestehend
16.2		Flurstücksgrenze geplant
16.3	19/2	Flurstück-Nummer
16.4	1	Bauplatz-Nummer
16.5		Gebäude, geplant
16.6		Kapelle, bestehend
16.7	485,00	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü.NN
16.8	70 / 5	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
16.9	I I	Geländeschnitt I-I

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ....22.02.2024... die Aufstellung des Bebauungsplans „Stelzenöd II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Stelzenöd II“, 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 des Bebauungsplans „Stelzenöd II“, 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 Wittibreut hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ....31.07.2025.... Aufstellung des Bebauungsplans „Stelzenöd II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....31.07.2025.... als Satzung beschlossen.

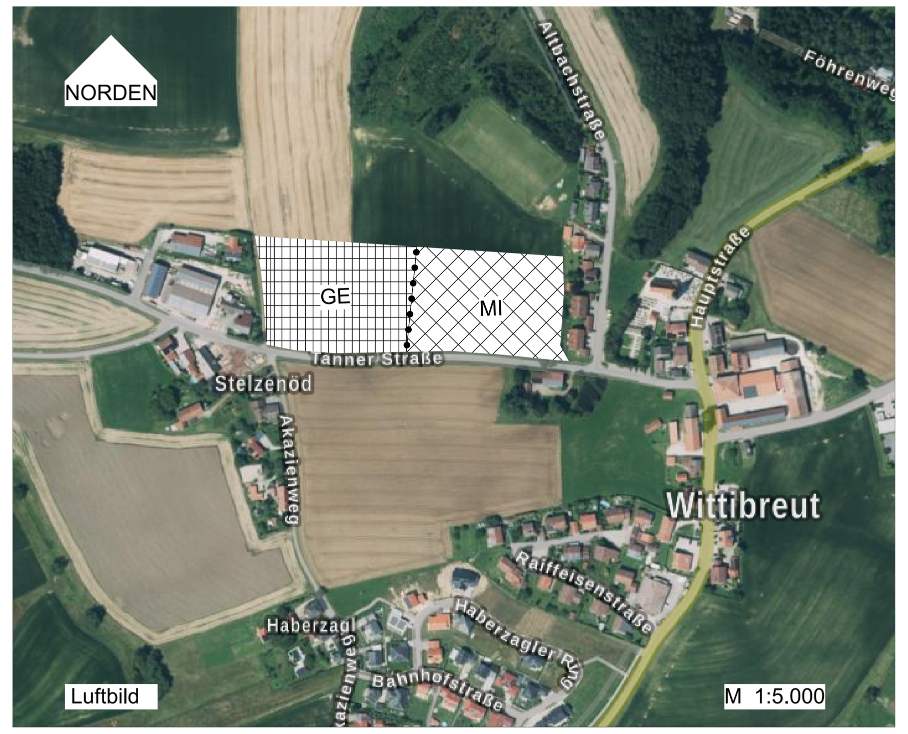
Gemeinde Wittibreut, ……………… .... (Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Gemeinde Wittibreut, ……………… .... (Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin

6. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stelzenöd II“ 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 von Wittibreut 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 Wittibreut, ……………… .... (Siegel)
Christine Moser, Erste Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG	M 1:1 000

STELZENÖD II

GEMEINDE : WITTIBREUT
LANDKREIS : ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Städtebau

desch architekten+ingenieure
Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Innenarchitektur
PartnerGmbB
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8a
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6
www.desch-architekten.de

Bad Birnbach, den 10.03.2025
25.06.2025
31.07.2025

Grünordnung

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