

Endausfertigung
Satzung des Marktes Tittling über die erleichterte Zulässigkeit
von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil
Kothingrub(Süd)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der neuesten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. neuesten Fassung, erlässt der Markt Tittling folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteils Kothingrub (Süd), Gemarkung Tittling werden gem. beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 28.04.14 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des in §1 festgelegten bebauten Bereichs kann Wohnzweckenden dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben bei der Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Festsetzungen:

1. Zufahrt von vorh. Kreisstraße KrPA 32, es sind keine neuen Zufahrten von der Kreisstraße PA 32 zulässig.
2. Handwerks- und Gewerbebetriebe:
 - Mit den Bauvorlagen ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das belegt, dass an den umliegenden Immissionsorten auf Flur-Nr. 1792/1, 1791 und 1790 keine unzulässigen Beeinträchtigungen oder Richtwertüberschreitungen auftreten

§ 4

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 15 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und folgende Ersatzmaßnahmen festzusetzen: (zum Beispiel)

Für die Bebauung der einzelnen Grundstücke ist jeweils eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese ist durch einen ca. 10 m breiten Obstwiesenstreifen an den Grenzen des Geltungsbereiches (innen und/oder außen) darzustellen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beträgt jew. 6 Stck. pro Parzelle bzw. Grundstück.

Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Fläche ist vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen. (exakt bei Baugenehmigungsverfahren)
Falls Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, müssen diese mit einer Grunddienstbarkeit geändert werden.

Begründung:

Bei dem gegenständlichen Bereich von Kothingrub handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich des Markts Tittling, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Damit in diesem Bereich auf Flur-Nr. 1792 in einer bestehenden Garage ein nichtstörender 1-Mann-Handwerksbetrieb mit Kleinreparaturen von PKWs, Reifenhandel und Teileverkauf zum Zwecke der Reparaturarbeiten zugelassen werden kann, erlässt der Markt Tittling diese Außenbereichssatzung.

Die Erschließung ist gesichert (Wasser und Kanal in der Kreisstraße). Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Für den Handwerksbetrieb ist ein entsprechendes Lärmschutzgutachten vorliegend, wobei sich keine Beeinträchtigungen für die Anlieger ergeben.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straße- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 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
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (geplante Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege) mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen)

- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
- Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologie (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Die Anlieger haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:
 - a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzschutzmitteln.
 - b) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 - c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr.
 - d) Lärmimmissionen durch Tiere.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 20.08.2014

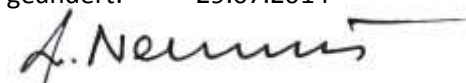
Markt Tittling

.....
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 28.04.2014

geändert: 29.07.2014



Architekturbüro

Willi Neumeier

Architekt Dipl. Ing. FH

Muth 2a, 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax.: 08504/1213



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung der Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd)
In der Gemeinde Tittling

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 29.04.14 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen (Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd)/ Gde. Tittling) . Dies wurde am **07.05.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

Der von der Aufstellung der Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd) betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **15.05.2014** bis **16.06.2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **01.07.2014**.

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom **29.07.2014** die Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd) als Satzung beschlossen.

Tittling, 20.08.2014

Markt Tittling

.....
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

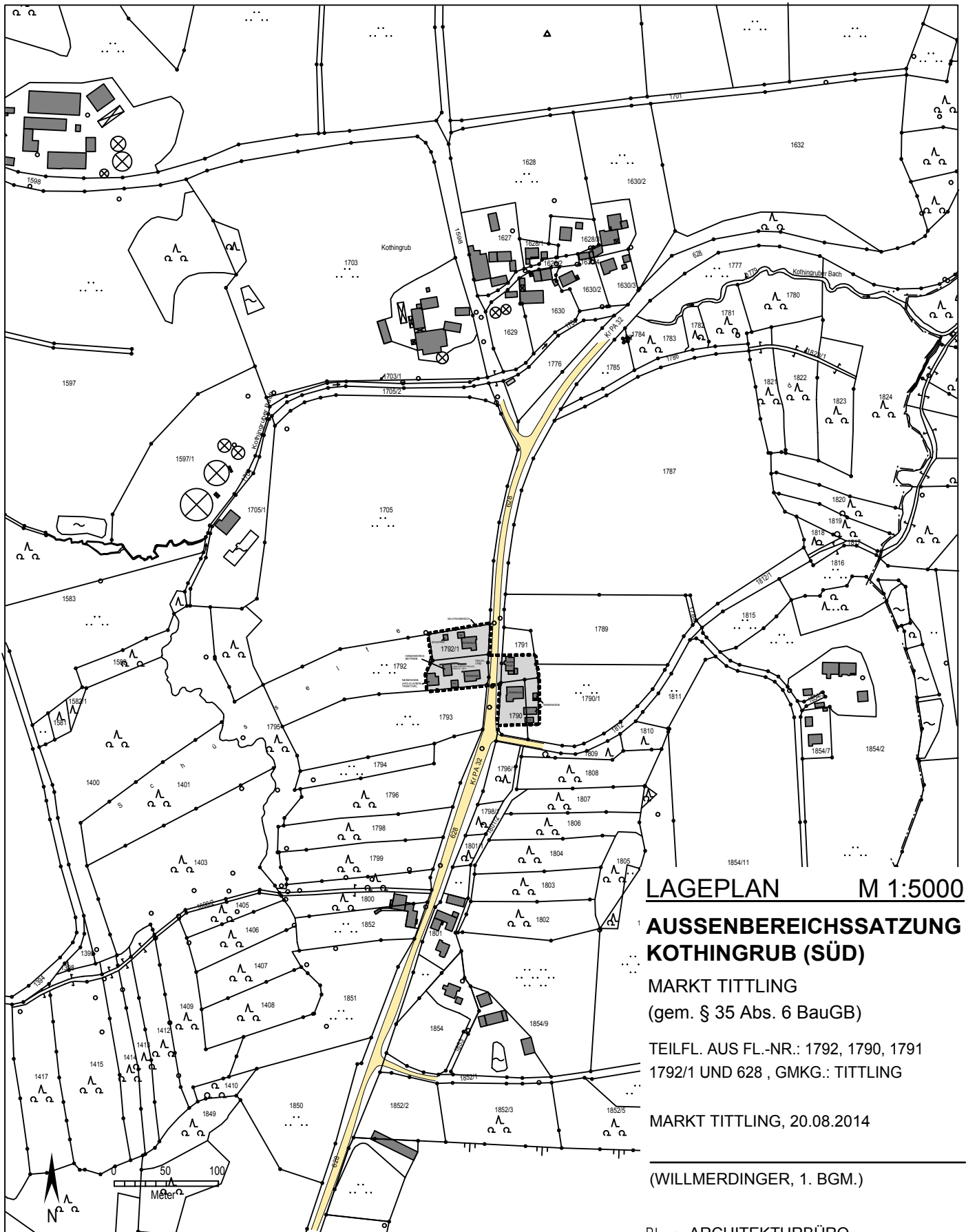
Die Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd) tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung, das ist am **20.08.2014** in Kraft.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung Kothingrub (Süd) im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 (Hauptamt) während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 20.08.2014

Markt Tittling

.....
Willmerdinger, 1. Bürgermeister



LAGEPLAN M 1:5000

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
KOTHINGRUB (SÜD)**

MARKT TITTLING
(gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

TEILFL. AUS FL.-NR.: 1792, 1790, 1791
1792/1 UND 628, GMKG.: TITTLING

MARKT TITTLING, 20.08.2014

(WILLMERDINGER, 1. BGM.)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500

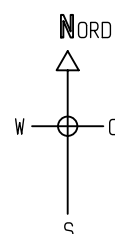
Gemarkung: Tittling

Vermessungsamt Vilshofen a

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führende Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eiger Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nic Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



PL.: ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER

ARCHITEKT DIPL. ING. FH

MUTH 2A, 94104 TITTLING

TEL.: 08504 -8787, FAX -1213

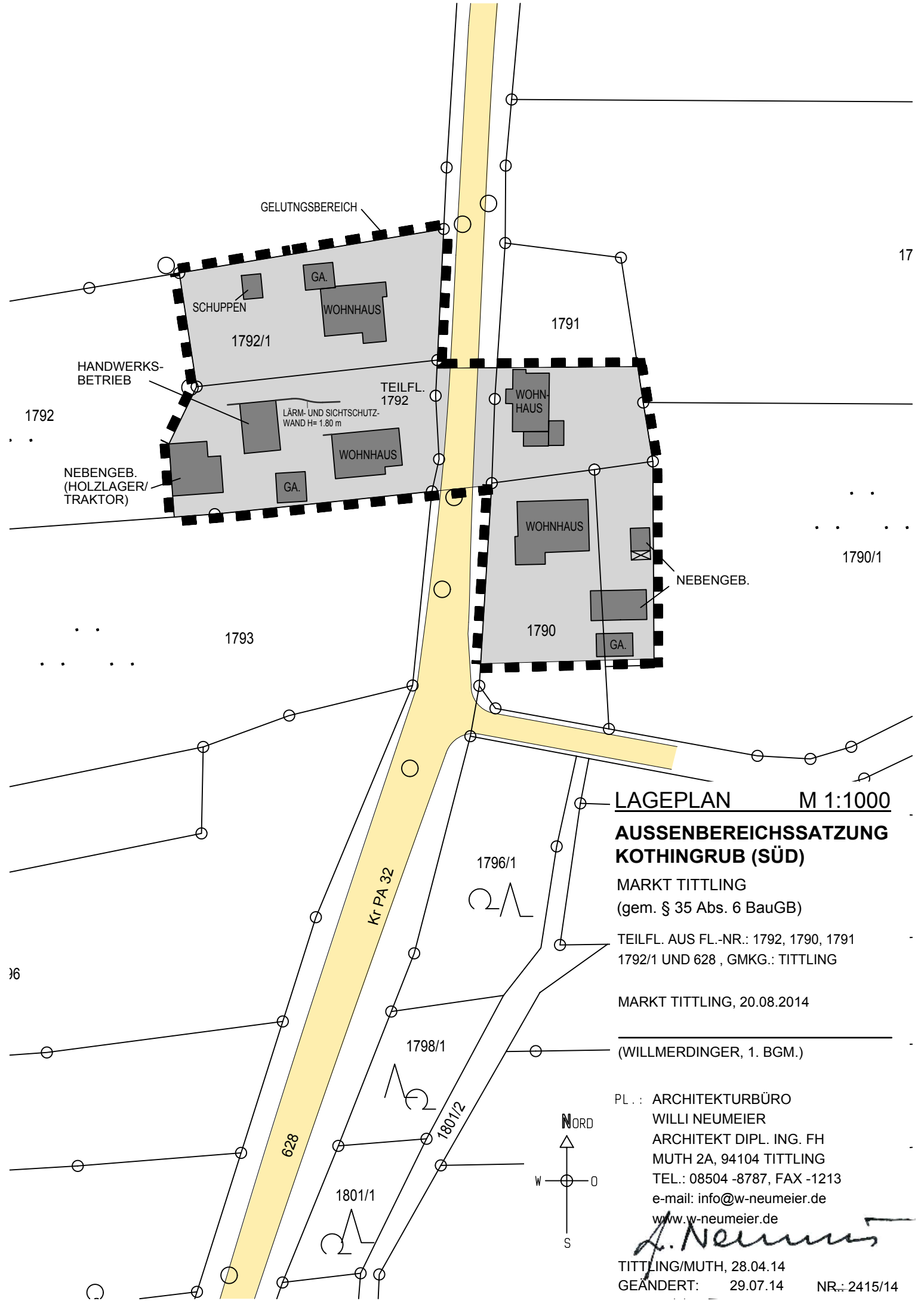
e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 28.04.14

GEÄNDERT: 29.07.14

NR.: 2415/14



LAGEPLAN M 1:1000

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
KOTHINGRÜB (SÜD)**

MARKT TITTLING
(gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

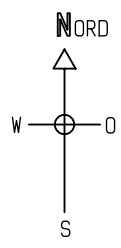
TEILFL. AUS FL.-NR.: 1792, 1790, 1791
1792/1 UND 628, GMKG.: TITTLING

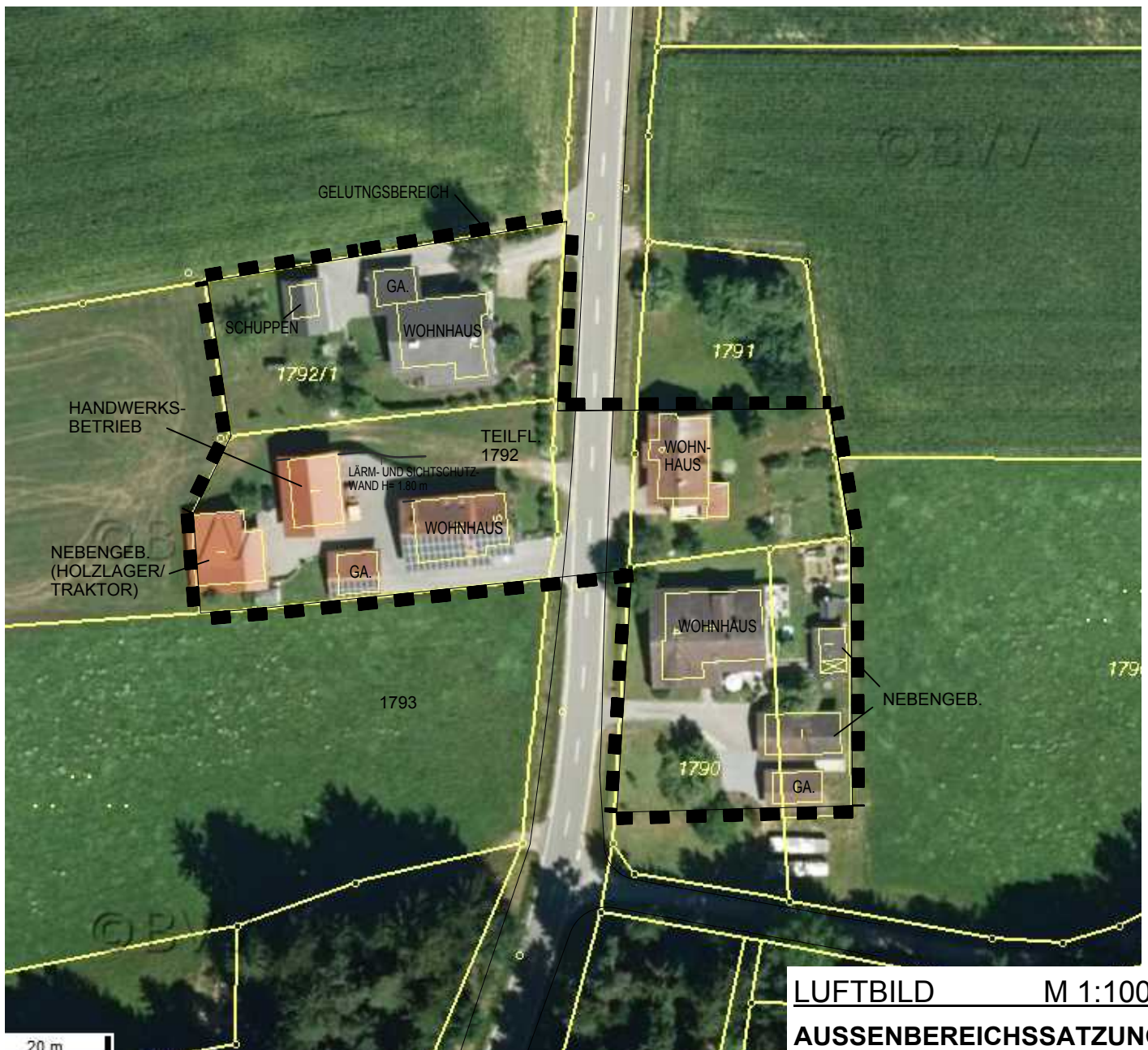
MARKT TITTLING, 20.08.2014

(WILLMERDINGER, 1. BGM.)

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2A, 94104 TITTLING
TEL.: 08504 -8787, FAX -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 28.04.14
GEÄNDERT: 29.07.14 NR.: 2415/14





LUFTBILD M 1:1000

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
KOTHINGRUB (SÜD)**

MARKT TITTLING

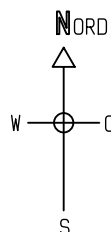
(gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

TEILFL. AUS FL.-NR.: 1792, 1790, 1791
1792/1 UND 628 , GMKG.: TITTLING

MARKT TITTLING, 20.08.2014

(WILLMERDINGER, 1. BGM.)

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2A, 94104 TITTLING
TEL.: 08504 -8787, FAX -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de



TITTLING/MUTH, 28.04.14

GEÄNDERT: 29.07.14 NR.: 2415/14