

ENDAUSSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 3

Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“

Bebauungs- und Grünordnungs-
plan M 1:1000

SO- Sondergebiet

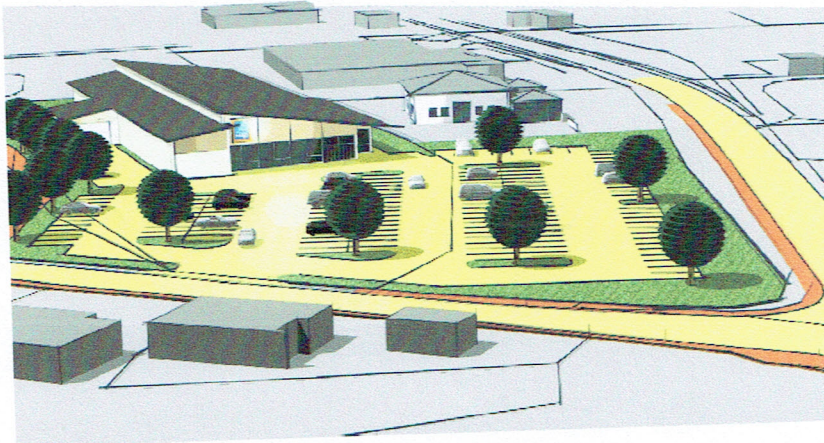
(Sonst. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Einkaufsmarkt - Markt Tittling

Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 900 m² / Geschoßfläche max. 1.440 m²

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

- Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling
Fl.-Nr. 126/3 und Teilfl. aus Fl.-Nr.: 126, 126/2 und 130
der Gmkg. Tittling
- Antragsteller : ALDI GmbH & Co. KG.
Postfach 280
93123 Regenstauf
- Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de



- Ort/Datum : Tittling/Muth, 13.11.2007
- Geändert : 21.01.2008/ 07.02.2008/ 18.02.2008 / 29.05.2008 / **17.07.08**

Verfahrensvermerke (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

Text lt. Gde. Tittling



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung

LUFTBILD

ALDI- EINKAUFSMARKT (BESTAND)
Verkaufsfläche für Lebensmittel ca. 800 m²

PLANUNG: 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, 13.11.2007 NR.: 2063/07
geändert: 21.01.08, 07.02.08, 18.02.08
29.05.2008, 17.07.08

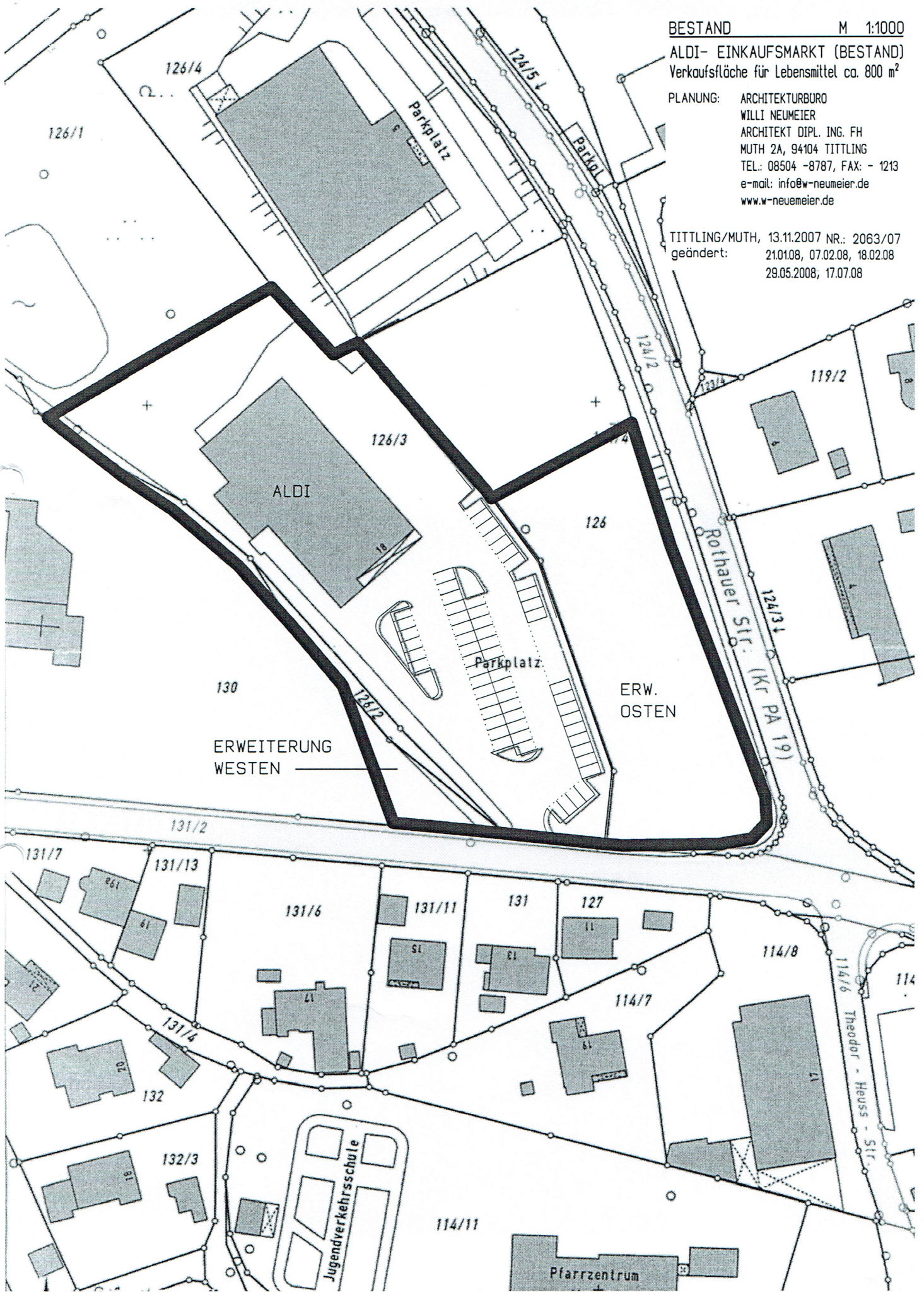
BESTAND M 1:1000

ALDI- EINKAUFSMARKT (BESTAND)

Verkaufsfläche für Lebensmittel ca. 800 m²

PLANUNG: 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, 13.11.2007 NR.: 2063/07
geändert: 21.01.08, 07.02.08, 18.02.08
29.05.2008, 17.07.08



AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10
94104 TITTLING

ANTRAGSST.: ALDI GMBH & CO. KG.
POSTFACH 280
93123 REGENSTAUF

PLANUNG: 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, 13.11.2007 NR.: 2063/07
GEÄNDERT: 21.01.2008, 07.02.08, 18.02.08, 29.05.2008
17.07.2008



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Tittling, 126

Vermessungsamt Vilshofen, 06.02.2007

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudeneubau kann vom örtlichen Bestand abweichen

0.1 ALLGEMEINES

Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße" durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 3 zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Nach Art. 23 BayLplG wurde von der Regierung von Niederbayern ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die landesplanerische Überprüfung wurde unter Heranziehung der im Bauleitplanverfahren eingeholten Stellungnahmen durchgeführt. Demnach müssen um mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung konform zu sein, für das Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet dargestellt und eine Verkaufsfläche von max. 900 m² festgesetzt werden.

Für den Markt Tittling ist es außerordentlich wichtig, dass der bestehende Einkaufsmarkt an diesem besonders günstigen und integrierten Standort, der gerade einmal 300 Meter vom Marktplatz entfernt liegt, angemessen vergrößert werden kann. Damit wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wegen der zentralen Lage erheblich verbessert, insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungskreise.

Eine häufige tägliche Frequentierung durch An- und Abfahrtsverkehr ist auch derzeit gegeben. Durch die Erschließung an einer Staatsstraße sind die infrastrukturellen Maßnahmen vorhanden.

Der Markt Tittling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als "Mögliches Mittelzentrum" und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort eingestuft. Der Markt ist seit je her zentraler Einkaufsort für die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden. Nicht nur die Bevölkerung aus den Gemeinden des Landkreises Passau (Witzmannsberg, Neukirchen vorm Wald, Fürstenstein) decken ihren allgemeinen Bedarf, sondern überwiegend auch Gemeinden aus dem Landkreis Freyung-Grafenau (Thurmansbang, Saldenburg, teilweise Perlesreut, Haus im Wald und Fürsteneck). Deshalb ist es für Tittling entscheidend wichtig, dass den bestehenden Einkaufsmärkten in Tittling eine angemessene Erweiterung ermöglicht wird, damit u. a. die Funktionsfähigkeit als zentraler Ort weiterhin erhalten bleibt.

Auf Grund der integrierten Lage sind negative Auswirkungen auf bestehende Nachversorgungsstrukturen und Beeinträchtigungen städtebaulicher Strukturen im Einzugsbereich nicht zu erwarten.

Die Vorgaben des LEP zur Abschöpfung einer Kaufkraft von höchstens 25 % der Bevölkerung im Nahbereich für die Beurteilung des Einkaufsmarktes erscheint aus folgenden Gründen nicht sachgerecht und bedarf einer Ergänzung:

- Der im Regionalplan Donau-Wald definierte Nahbereich für den Markt Tittling mit den Gemeinden Neukirchen v. W. und Witzmannsberg ist äußerst eng und starr eingegrenzt. Die Grenzen des Nahbereichs wurden offensichtlich willkürlich festgelegt und orientieren sich zu sehr an der Landkreisgrenze. Damit entsprechen sie in keiner Weise dem tatsächlichen Verflechtungs- und Einzugsbereich und bringen für Tittling ganz erhebliche Nachteile gegenüber anderen zentralen Orten.

Neben der Bevölkerung aus dem Nahbereich bietet Tittling auch teilweise die einzige sinnvolle Möglichkeit für die Bewohner der umliegenden Gemeinden, sich mit Lebensmitteln einzudecken.

- Neben der Kaufkraft aus der einheimischen Bevölkerung stellt der Bereich Tourismus in Tittling und den umliegenden Gemeinden ein wichtiges Konsumpotential und einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor dar. Amtliche Statistiken erfassen lediglich Beherbergungsstätten mit neun und mehr Betten. Die weitaus meisten Gäste übernachten jedoch in privaten Ferienhäusern, Ferienwohnungen und sonstigen Unterkünften.

Betrieben, die nicht erfasst sind.

Im Nahbereich einschließlich des angrenzenden und unmittelbar am Dreiburgensee gelegenen "Ferienhotel Dreiburgensee", sind die Übernachtungszahlen überdurchschnittlich hoch.

Ferner bietet das Dreiburgenland im südlichen Bayerischen Wald ideale Voraussetzungen für Tagesgäste, Ausflügler, Radfahrer und Wanderer. Erfahrungsgemäß deckt ein Großteil dieser Touristen den Tagesbedarf über die örtlichen Einkaufsmärkte. Eine Berücksichtigung dieses Potentials bei der Beurteilung ist unumgänglich.

Zentrale touristische Attraktionen sind

a) das Museumsdorfs Bayer. Wald in Tittling mit ca. 93.000 Besuchern pro Jahr,

b) der sehr beliebte und überregional bekannte Dreiburgensee mit einer geschätzten Besucherzahl von ca. 20.000 pro Jahr,

c) der "Donau-Ilz-Radweg", der mit der Anbindung an den "Donau-Radweg" große touristische Bedeutung erlangte und in einer Entfernung von nur 200 m am Einkaufsmarkt vorbei führt,

d) ein umfangreiches Wanderwegenetz im Nahbereich mit überregional bedeutenden Wanderwegen:

- Wandern an der Ilz (genannt "Schwarze Perle" und preisgekrönte Flusslandschaft)

- Fernwanderwege durch das Ilztal:

Goldsteig-Wanderweg (gehört zu den "Toptrails", das heißt zu den besten und schönsten Fernwanderwegen Deutschlands und führt von Passau bis nach Marktredwitz); Ilztalwanderweg; Pandurensteig; Goldene Steig.

- Eine erhebliche Bedeutung hat die Versorgung des unmittelbar angrenzenden Altenwohnheims mit über 100 Bewohnern (künftig ca. 125), 72 Mitarbeitern und ca. 1800 Besuchern im Jahr. Der Einkaufsmarkt dient wegen seiner idealen Lage und einer direkten Fußweganbindung ganz erheblich der Versorgung der Bewohner sowie der Besucher.
- Zu berücksichtigen ist ferner die große Zahl von Einpendlern, die den Bedarf ebenfalls in den örtlichen Einkaufsmärkten decken.

Interkommunale Abstimmung:

Der Markt Tittling hat im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung die Stellungnahmen der umliegenden Gemeinden Saldenburg, Thurmansbang, Perlesreut, Witzmannsberg, Neukirchen vorm Wald, Fürstenstein und Vilshofen eingeholt. Hierbei hatte keine Gemeinde Bedenken vorgebracht. Die beteiligten Gemeinden gehen also davon aus, dass der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf ihre Bereiche haben wird.

Der Markt Tittling plant die Sanierung des Ortskerns. Hierzu ist Tittling in das EU-Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ aufgenommen worden. Das hier zuständige Sachgebiet bei der Regierung von Niederbayern begrüßt die Planungen, dass Fa. Aldi an dem jetzigen Standort erweitert (300 m Entfernung zum Sanierungsgebiet Marktplatz) und die Nahversorgung sichert.

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Marktes Tittling an der Dreiburgenstraße / Rothauerstraße.

Im Änderungsbereich des neu geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO- Einkaufsmarkt“ des Marktes Tittling waren innerhalb der betreffenden Grundstücke bereits überbaubare Flächen dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung war als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der FL.- Nr. 126/3 befindet sich derzeit das Gebäude des bereits

bestehenden ALDI- Ladens, das jedoch zum Abbruch vorgesehen ist. Das Flurstück Nr. 126 ist gegenwärtig unbebaut.

Planungs- und Zielvorstellung

Der Markt Tittling hat beschlossen, die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzunehmen, um den Abbruch des bestehenden und die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes der Firma Aldi zu ermöglichen. Der Markt Tittling begrüßt den Neubau des Lebensmittelmarktes, da so eine attraktive Einkaufsmöglichkeit sowie zusätzliche Arbeitsplätze auch für die Zukunft erhalten werden können.

Als Art der Nutzung wird anstelle des Mischgebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufsmarkt festgesetzt. So sind die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche (max. 900 m²) im Rahmen des festgesetzten Baufensters geschaffen.

Die größere Fläche ist erforderlich, um das im bestehenden ALDI- Laden derzeit angebotene Sortiment kundenfreundlicher zu platzieren und die Verkehrswege großzügiger und damit zeitgemäßer zu gestalten. Eine großzügigere Gestaltung sowie eine auf Sicherung der Kundenzufriedenheit zielende Modernisierung, z. B. Pfandrücknahmestation, und nicht die Erweiterung des bestehenden Sortimentes stehen im Fokus. Einen wesentlichen Vorteil der Erweiterung bietet die größere Lagerfläche mit der Folge, Anlieferungen noch wirtschaftlicher und damit umweltschonender zu gestalten und die logistische Abwicklung zu optimieren.

Hinsichtlich städtebaulicher und funktionaler Aspekte ist dieser Standort weiterhin zum Betrieb eines größeren Einzelhandelsgeschäftes gut geeignet. Eine wichtige Eigenschaft des Standortes ist die günstige verkehrsmäßige Anbindung mit sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Das Plangebiet, im Nordwesten des Marktes Tittling gelegen, liegt unmittelbar im bebauten Ortsbereich des Marktes. Der Standort des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes liegt innerhalb eines qualifiziert beplanten Gebietes nach § 30 BauGB. Südöstlich des Standortes, ca. 200 m entfernt, befindet sich die Ortsmitte des Marktes Tittling.

Die städtebauliche Integration des Standortes ist gegeben. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration ist der verdichtete Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, aber auch der in der Nähe befindliche ergänzende Einzelhandel sowie Dienstleistungsbetriebe. Neben diesen örtlichen Gegebenheiten ist außerdem eine gute Anbindung an den öffentlichen

Personennahverkehr sichergestellt. Zusätzlich ist durch den verdichteten Siedlungszusammenhang eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet.

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Dreiburgenstraße aus.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das nur eingeschossig geplante Gebäude harmonisch in den vorhandenen Baubestand ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 festgesetzt, da aufgrund des regen Kundenverkehrs ein größeres Angebot an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden muss. Die eigentliche überbaubare Grundstücksfläche ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ gering und auf das Notwendigste beschränkt.

Die Sondergebietsfläche befindet sich auf einer Aufschüttung mit unbelastetem Auffüllmaterial. Bodenverunreinigungen können ausgeschlossen werden.

Um eine Eingrünung der Stellplätze und auch der Bebauung sicherzustellen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Stellplätze sind Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

- 0.1 Die Grundstücksfläche wird durch Zukauf entsprechend vergrößert, dass vorh. Geländeneiveau wird um ca. 1.65 m auf neu OKF EG 506.50 NN aufgeschüttet.
- 0.2 Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen entstehenden Böschungen für die Baufläche und die neuen, zusätzlichen Außenanlagen (Fahrbahnen und Stellplätze) werden größtenteils mittels Stützmauern abgefangen (siehe auch Schema-Schnitte)
- 0.3 Die Ein- und Ausfahrt wird an jetziger Stelle beibehalten. Notwendige Sichtdreiecke bleiben ebenso erhalten.
- 0.4 Die Anzahl der Stellplätze kann wegen der größeren Grundstücksfläche von ca. 90 auf ca. 137 erhöht werden. Die Anlieferung der Waren kann optimiert werden.
- 0.5 Der vorh. Rad- und Fußwanderweg an der Westseite wird geringfügig nach Westen verlagert. Der vorh. Tiefbrunnen im Anschluss an diesem Bereich wird dadurch nicht beeinträchtigt. Vorkehrungsmaßnahmen gem. 16.0 Wasserversorgung.
- 0.6 Kanal- und Oberflächenwasser werden an die vorh. Leitungen aus dem Bestand angeschlossen. (Oberflächenwassereinlauf wie bisher in den vorh. ausreichend großen Regenrückhalteweiher) bzw. gem. Wasserrechtsverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung)
- 0.7 Grundlage aller Festsetzungen und Hinweise ist der vorh. rechtskräftige Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“ in Verbindung mit den Deckblättern 1 und 2.

Folgende neue bzw. zusätzliche Festsetzungen und Hinweise sind erforderlich:

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete
zulässig: Einkaufsmarkt
Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 900 m²
Geschoßfläche max. 1440 m²

(§ 11 Abs. 1-3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

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

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,8

1.2.2 Baumassenzahl: BMZ = 5,0

1.2.3 Wandhöhen (WH) 7,0 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBo).

Geländehöhe aufgeschüttet ca. 506.50 NN (bzw. 505.20 nur im Bereich Anlieferung)

(gem. § 17 Bau NVO)

2.0 Bauweise:

2.1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise (das Gebäude kann länger als 50 m sein)

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Keine Festsetzungen

4.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke soll sich dem Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

5.0 Firstrichtung:

Keine Festsetzungen

6.0 Einfriedung:

Art und Ausführung: Industriezaun:
H= max. 1,50 m, die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten.
Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Geländeveränderung: ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig (gem. beil. Schema Schnitten).

Stützmauern/ Gabionenwände: Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 3.00 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1,50 m hohen Zaun

7.0 Anbau/ Nebengebäude

Keine Festsetzungen

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

8.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (gem. beil. Schema- Schnitt).

8.2 Fassaden- und Baugestaltung

Fassade	Fertigteile mit Carraravorsatz, Putz und Metallverkleidung
Dachform	Pulldach bzw. versetzte Pulldächer
Dachneigung	5° - 15°
Dachdeckung	Metalldach (Rib- Roof)
Ortgang	0,25 bis 0,75 m
Traufe	0,50 bis 1,25 m
Seitenverhältnis	rechteckförmig
Wandhöhe:	7,0 m

9.0 Abstandsflächen

Die in der BayBO genehmigungsfreien Gebäude sowie Nebenanlagen gem. § 14 BNVO sind auch außer halb der Baugrenze zulässig.

10.0 Grünordnung

- 10.1. Die Randeingrünung ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 10.3.1 – 10.3.3 durchzuführen. Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.
- 10.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)
- 10.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Laubgehölze festgesetzt:
- 10.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm
Spitzahorn Acer platanoides, auch Sorten
Winterlinde „Greenspire“ Tilia cordata „Greenspire“
- 10.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang >12-14 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbeere Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium
- 10.3.3 Laubsträucher
2xv, o.B. 60-100
Haselnuss Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Salweide Salix caprea
Weißdorn Crataegus monogyna
Wildbirne Pyrus communis
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Liguster Ligustrum vulgare
Kornelkirsche Cornus mas
Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum

- 10.4 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)
Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Pflanzenliste (Auswahl)
Selbstklimmender Wein Parthenocissus tricuspidata „Veitchii
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
Schling Knöterich Polygonum aubertii
Gemeiner Efeu Hedera helix
- 10.5 Giftliste:
Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.
- 10.6 Bepflanzung Parkplätze
Die PKW Stellplätze sind zu durchgrünen. Für jeweils 10 PKW Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl der Bäume wird durch die Anzahl der Stellplätze bestimmt. Abweichungen im Raster sind möglich. Die erforderliche Gesamtzahl darf jedoch nicht unterschritten werden.
- 10.7 Schutzmaßnahmen für Laubgehölz auf der Wegböschung an der Westseite des Geländes. Das Laubgehölz auf der Böschung ist soweit wie möglich von der Anschüttung freizuhalten.
- 10.8 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.
- 10.9 Zu den Bauantragsunterlagen sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.
- 11.0 Besondere Festsetzungen:**
- 11.1 Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen, spez. zu den öffentlichen Straßen, ist eine Böschungsneigung von max. 1:1,5 einzuhalten und zur Grundstücksgrenze der Straßen ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Die Erforderlichkeit einer Schutzplanke zu den öffentl. Straßen ist zu prüfen (bei Abgrabung mehr als 3,0 m und Neigung der Böschung steiler 1:3) und bei Notwendigkeit auf dem Grundstück des Antragstellers zu errichten.
- 11.2 Die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach In- Kraft- Treten des Bebauungsplanes fertiggestellt ist.
- 12.0 Verkehrsplanung:**
Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die vorh. Ein- und Ausfahrt gesichert (direkt von Staatsstraße St 2127)

Die Zufahrt ist mit Sichtdreieck gem. den entspr. Richtlinien des Straßenbauamtes ausgeführt. (Sichtdreieck 3/70 m bzw. 10/70 Kreisstraße zur Staatsstraße)
Die anbaufreie Zone bis Fahrbahnrand beträgt für alle baulichen Anlagen 5 m für Stellplätze bzw. 10 m für Stellplätze entlang der Kreisstraße, 20 m für Hochbauten, 10 m zu Bäumen, 6 m zu Sträuchern.
Lage- und Ausführung bzw. Abstand der Werbeanlagen sind separat im Bauantragsverfahren zu klären.
Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Absprache mit der Straßenbauverwaltung entspr. Schutzeinrichtungen vorzusehen (falls erforderlich).
Sonstige Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zugelassen. Oberflächenwasser darf nicht öffentl. Straßen abgeleitet werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Betriebsgelände zu erstellen.

In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

13.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahrten und Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (Betonverbundpflaster).

Zur Herstellung der Fahrspuren, PKW Stellplätze und sonstiger befestigter Flächen ist Betonverbundpflaster zulässig. Nicht zulässig sind Bodenversiegelungen mit Asphalt.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

14.0 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (Anschluss an Bestand).

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Regenrückhalteweiher mit Überlauf in einen offenen Graben (teilw. auch verrohrt) entlang des Rad- und Fußwanderweges mit Weiterleitung in einen vorh. Bach (Rabersbach), bzw. gem. Wasserrechtsverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung. (Nachweis für Erweiterungsfläche)

Der Regenrückhalteweiher ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einem Flachuferbereich ökologisch ausgerichtet. Die Böschungen sind gruppenweise gemäß Pflanzliste 10.3.3 bepflanzt.

Evtl. vorhandene Oberflächenentwässerungsleitungen (Straßenentwässerung und sonst. Flächenentwässerung) werden entspr. berücksichtigt bzw. fachgerecht umgelegt. (In Absprache Kreisstraßenverwaltung und WWA)

Das Schmutzwasser ist an die vorh. Kanalleitung angeschlossen (öffentl. Kanal).

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen und vorher wasserrechtlich durch das LA- Passau genehmigen zu lassen. Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

15.0 Stromversorgung /Telekommunikation/ Gasversorgung:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich bzw. vorhanden. Eine Anbindung an das Gasnetz der e.on ist in entspr. Absprache möglich.

Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten

verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Die e.on ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (Mehrkosten trägt der Bauherr).

Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei der Erschließung festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen.

Gasversorgungsleitungen:

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten.

Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.

Außerdem ist zur Vermeidung von Unfällen und Beschädigungen der Gasleitungen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme eine nochmalige Einweisung erforderlich. Terminvereinbarung unter Telefonnummer: 08541/916-501

16. Lärmschutz

Falls der von der Kreisstraße auf das Gebäude wirkende Verkehrslärm überschritten wird, sind entspr. Vorkehrungen (Lärmschutzfenster oder dgl.) zu treffen (örtl. Bereich/ nächstliegendes Gebäude ALDI/ Abstand ca. 45 m zur Straße).

Überprüfung im Rahmen der Eingabeplanung des geplanten Neubaus ALDI.

II. Textliche Hinweise

1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)
Die Lage der Zu- und Abluftventilatoren sowie die Kühlaggregate sind im nördlichen Bereich des Gebäudes anzuordnen.
Bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb des Einkaufsmarktes ist hinsichtlich der durch die Kühl- und Lüftungsanlagen erzeugten Geräuschemissionen der Stand der Lärmschutztechnik zu beachten.
Die Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf der Parkplatzfläche verursachen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anlieger. (Die Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind einzuhalten).

Lärmschutz:

„Die Außenbauteile von Büroräumen oder von ähnlich schutzwürdigen Räumen sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w, res}$ von 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm- Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.
Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ – Anforderungen und Nachweise- und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, mit entspr. Nachverdichtung kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden (Grundfläche unter 20.000 m², Erforderlichkeit eines Ausgleiches entfällt).

3.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.
Löschwasserbereitstellung in Absprache mit Kreisbrandrat abklären (bei Erschließungsplanung).

4.0 Maßnahmen der Wasserwirtschaft

Brunnen Altenheim Tittling:

Aufgrund der geplanten Bebauung unweit des Brunnenstandortes (Tiefbrunnen mit ca. 50 m Tiefe) sind folgende Vorkehrungsmaßnahmen erforderlich:

Ausführung über Aldi:

1. Gutachtliche Begleitung durch einen Geologen
2. Beweissicherungsverfahren (Erstbeprobung mit Volluntersuchung vor Baustelleneinrichtung und nachfolgend während der Baumaßnahme im monatlichem Abstand)
3. Gefällemäßige Ausbildung der Stellflächen mit Vermeidung der Ableitung von Niederschlagswasser in Richtung Böschungsseite zum Brunnen und Entsorgung über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen
4. Vorlage einer nachvollziehbaren Entwässerungsplanung der Stellplatzbereiche östlich des Brunnens (u. a. wasserundurchlässige Oberflächenausbildung)
5. Abtrag des humosen Oberbodens und Auftrag von bindigem Material bekannter Herkunft ohne jegliche Verunreinigungen
6. Nachweis über die Herkunft des aufzufüllenden Materials
7. Neuanpassung der umlaufenden Ringmauer mit Abdichtungsband nach unten und Ringdrainage sowie Ableitung des Dränwassers (soweit erforderlich in Richtung Weg zum Landschaftsteich)

Die Schutzmaßnahmen sind im engen Einvernehmen mit dem Markt Tittling durchzuführen. Dazu sind der Kommune die vorgenannten Unterlagen vorzulegen.

5.0 Belange der Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

6.0 Bürgersteig

Bereits entlang der Staats- bzw. Kreisstraße mit einer Breite von 1,5 m vorhanden. Im Bereich der best. Zufahrt ist eine farbliche Markierung bzw. Beschilderung gem. StVo erforderlich.

7.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. 10.0 Grünordnung.

8.0 Erschließungsplan:

Zum Bauantrag ist dem Markt Tittling ein Erschließungsplan vorzulegen insbesondere über:

- Zufahrt mit Sichtdreieck gem. den entsprechenden Richtlinien
- Darstellung Geländeaufschüttung bzw. Abgrabung und der entspr. Stützmauern
- Anschluss an den gemeindlichen Kanal
- Darstellung der gepl. Oberflächenentwässerung
- Darstellung Rad- und Fußwanderweg an der Westseite (Verlagerung)
- Nachweise über schalltechnische Orientierungswerte, evtl. Lärmberechnungen
- Geländeschnitte, (Urgelände) Höhenlage der Straße, Auf- und Abgrabungen

9.0 Waldabstand:

Keine Festsetzungen erforderlich

10.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern auf dem Betriebsgelände vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)

11.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage/ Erdwärmeheizung
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik)
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- h) Zur Minimierung von Einträgen in das Oberflächenwasser sind soweit wie möglich Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zu vermeiden.

III. Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete Einkaufsmarkt
Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 900 m²
Geschoßfläche max. 1.440 m²

(§ 11 Abs. 1 - 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 16 BauNVO)

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

2.1. GRZ = 0,8
2.2. BMZ = 5,0

2.3. Wandhöhen 7,0 m
(Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBo).

Geländehöhe aufgeschüttet ca. 506.50 NN

(gem. § 17 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. Abweichende Bauweise (das Gebäude kann länger als 50 m sein)

3.2. . - - - . - - - . Baugrenze

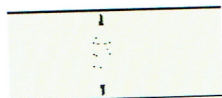
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

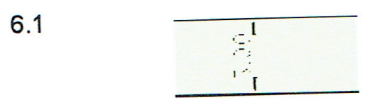
und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1

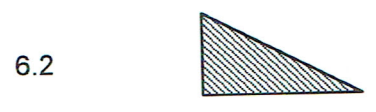


Hauptverkehrsstraßen

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



Straßenverkehrsfläche
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)

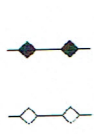


Sichtdreieck

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom)
unterirdische Leitungen (Abwasser, Wasser, Strom)

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



priv. Grünflächen gem. Plan

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



(R) = Regenrückhalteweicher



Offener Wiesengraben

11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

Gem. Schema- Schnitt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

13.1



Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen gemäß Pflanzliste 10.3.1

13.2



Pflanzung von 3 reihigen Hecken aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 10.3.2- 10.3.3

14. Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Keine Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.1



Höhenlinien

15.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.3



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (von SO zu MI)

Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 3 Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“

Bebauungs- und Grünordnungsplan

SO- Sondergebiet (Sonst. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Einkaufsmarkt Markt Tittling

Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 900 m² /Geschoßfläche max. 1.440 m²

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Best. Mischgebiet
- im Westen : Gemeinbedarfseinrichtung „Altenheim“
- im Süden : Staatsstraße St 2127, anschl.
Mischgebiet bzw. Wohngebiet
- im Osten : Kreisstraße PA 19, anschl. Mischgebiet

Tittling/Muth, 13.11.2007
geändert: 21.01.2008, 07.02.2008, 18.02.2008, 29.05.2008, **17.07.2008**

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

1. Allgemeines:

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist diesen Bereich als Mischgebiet aus, die neue Nutzung erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufsmarkt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der FNPL/ LSPL wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Sondergebietsflächen für einen Einkaufsmarkt als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden (bisheriger Nutzer), anderweitige Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet Tittling für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Aufgrund der Nachverdichtung entfällt die Umweltprüfung, ebenso die Ausgleichsfläche, da die Grundfläche < 20.000 m².

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Sondergebietsflächen, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Ein bereits vorh. Einkaufsmarkt wird in entspr. vertretbarer Vergrößerung in dieser zentralen örtlichen Lage (Nahversorgung) gehalten.

Die Verkaufsfläche wird zur besseren Warenpräsentation für die Kunden bei gleichem Sortiment um ca. 100 m² von 800 m² auf max. 900 m²/Geschoßfläche max. 1.440 m² vergrößert.

Zusätzliche Lagerflächen sind zur Optimierung der logistischen Abläufe erforderlich. Durch die mögliche Grundstücksvergrößerung können auch zusätzlich erforderliche Stellplätze ausgewiesen werden.

Aufgrund der zentralen Lage bietet sich dieser Bereich für einen Einkaufsmarkt an, anderweitige Grundstücke direkt in der Nähe bereits vorh. Einkaufsmärkte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen ist im Markt Tittling noch zu optimieren, auch zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dieses grenznahen Gebietes.

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL werden im Wege der Anpassung / Berichtigung angepasst.

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Einkaufsmarkt

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Sondergebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Entlang der Kreisstraße ist dazu eine Reihe mit Laubbäumen 1. Ordnung geplant, die den Straßenraum der Zufahrtsstraße nach Tittling betonen und gliedern soll. Dieser Abschnitt trägt auch zur Beschattung des Rad- und Fußweges bei. Mit einer Laubbaumreihe wird den Vorgaben des Landschaftsplanes Tittling entsprochen. Die Festsetzung von Laubbäumen 1. Wuchsgröße im Bereich der Pkw-Stellplätze des Einkaufsmarktes soll die Grünstruktur zusätzlich verstärken und die Aufenthaltsqualität steigern.

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch abzuschirmen bzw. einzugrünen.

6. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

6.1 Vorläufige „Berechnung“

Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 1,00 ha

(mit best. Straßenflächengrünstreifen und Bürgersteig sowie Rad- und Fußwanderweg)

Umwandlung von Mischgebiet in Sondergebiet Einkaufsmarkt.

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird gem. Eingabeplan vom Grundstückeigentümer/ Antragsteller des Bebauungsplanes auf dessen Kosten erschlossen.

6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach AVB Wasser der Gemeinde

6.5 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten.

6.6 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Erschließung des Baugebietes ist Anfang 2008 geplant, die neue Baumaßnahme bis Mitte/ Ende 2008

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 13.11.2007

geändert: 21.01.2008, 07.02.2008, 18.02.2008, 29.05.2008, 17.07.2008

Architekturbüro**Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de

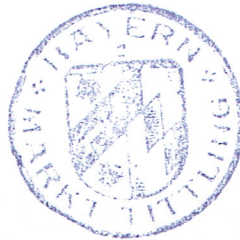
Verfahrensvermerke

Änderung des Bebauungsplanes "Dreiburgenstraße / Rothauer Straße" durch Deckblatt Nr. 3 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

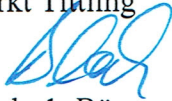
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB)

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 13.12.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Dreiburgenstraße / Rothauer Straße" durch Deckblatt Nr. 3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Tittling, 01.02.2008



Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)

Den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 31.12.2007 bis 31.01.2008 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 12.02.2008 durchgeführt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Tittling, 13.02.2008



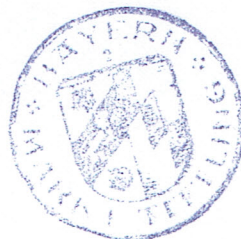
Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf i. d. Fassung vom 12.02.2008 in seiner Sitzung am 12.02.2008 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Tittling, 13.02.2008



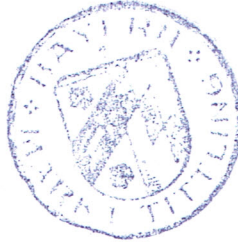
Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister

4. Zweite Behördenbeteiligung (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Den berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der betroffenen (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 21.08.2008 bis einschließlich 22.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 28.10.2008 durchgeführt.

Tittling, 29.10.2008



Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 28.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dreiburgenstraße / Rothauer Straße durch Deckblatt Nr. 3" in der Fassung vom 17.07.2008 (Endausfertigung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 29.10.2008



Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.11.2008 ortsüblich durch Niederlegung und durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214, 215 und 215 a BauGB hingewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dreiburgenstraße / Rothauer Straße durch Deckblatt Nr. 3" in der Fassung vom 17.07.2008 (Endausfertigung) wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 06.11.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 06.11.2008



Markt Tittling


Bloch, 1. Bürgermeister