

Endausfertigung  
Deckblatt Nr. 5  
Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“  
Bebauungs- und Grünordnungs-  
plan M 1:1000  
MI-Mischgebiet  
 (gem. § 6 BauNVO)

DREIBURGEN-CENTER  
Markt Tittling

Schmalzbauer-Liebl GbR ehem. Breit-Gebäude / Parz.Nr. 9

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

Aufsteller : Markt Tittling  
 Marktplatz 10, 94 104 Tittling

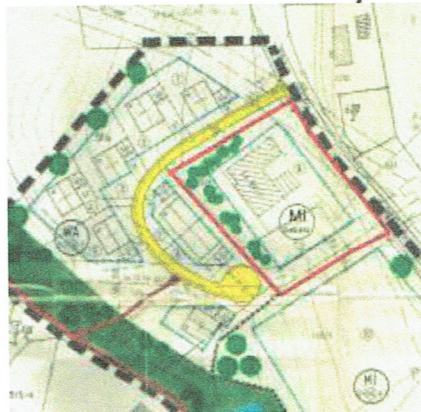
Aufstellungsort : Gde. Tittling  
 Fl.- Nr. 514/2  
 der Gmkg. Tittling

Antragsteller : Dreiburgencenter  
 Schmalzbauer-Liebl GbR  
 Tresdorf 2, 94104 Tittling

Planung : Architekturbüro  
**Willi Neumeier**  
 Architekt Dipl.-Ing. FH  
 Muth 2a - 94 104 Tittling  
 Tel. 08504/8787, Fax 1213  
 e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
 Internet: [www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



*W. Neumeier*



Ort/Datum : Tittling/Muth, 14.04.2014

Geändert : 23.07.2014, 07.10.2014

## Verfahrensvermerk Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Deckblatt Nr. 5 Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“ Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 A BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **29.04.2014** die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **12.05.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom **14.04.2014** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2014** bis **20.06.2014** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom **14.04.2014** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.05.2014** bis **20.06.2014** öffentlich ausgelegt.
4. Die Abwägung aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Tittling vom **01.07.2014**.  
Die Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **01.07.2014** den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 5 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.04.2014** als Satzung beschlossen.
5. Aufgrund von Änderungen in der Planung wurde der Satzungsbeschluss v. **01.07.2014** in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **29.07.2014** wieder aufgehoben (Die Satzung war noch nicht ausgefertigt bzw. in Kraft gesetzt.)
6. In der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **29.07.2014** wurde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom **23.07.2014** erneut ergänzend auszulegen (§ 4 A Abs. 3 BauGB.) Dies wurde am **20.08.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom **23.07.2014** wurden die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange ( § 4 Abs. 2 BauGB) bzw. die betroffene Öffentlichkeit ( § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom **28.08.2014 – 19.09.2014** beteiligt.
8. Der Abwägungsvorgang aus der ergänzenden Auslegung erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **07.10.2014**.  
Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom **07.10.2014** den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.10.2014** als Satzung beschlossen.
9. Die Ausfertigung der Satzung i.d. Fassung vom 07.10.2014 erfolgte am 16.03.2016.
10. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes „Dreiburgenstraße/Rothauer Straße“ mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2014 wurde am 16.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gde. Tittling, den 16.03.2016

.....  
(1. Bgm. Willmerdinger)



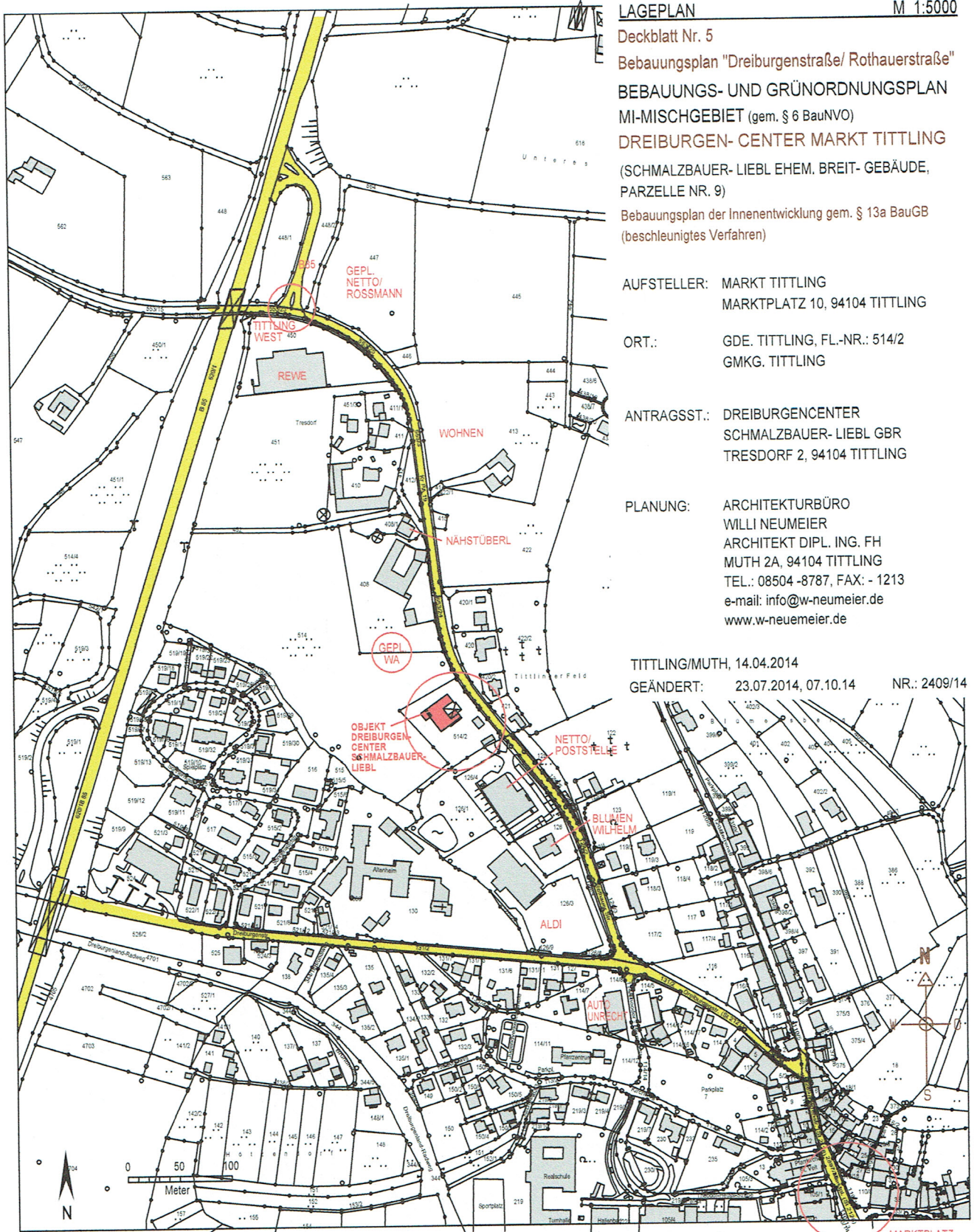
## ALLGEMEINES

Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße" durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 5 zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,43 ha.

## Fotos



LUFTBILDER



Deckblatt Nr. 5  
 Bebauungsplan "Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße"  
 BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 MI-MISCHGEBIET (gem. § 6 BauNVO)  
 DREIBURGEN- CENTER MARKT TITTLING  
 (SCHMALZBAUER- LIEBL EHEM. BREIT- GEBÄUDE,  
 PARZELLE NR. 9)  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
 (beschleunigtes Verfahren)

AUFSTELLER: MARKT TITTLING  
 MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

ORT.: GDE. TITTLING, FL.-NR.: 514/2  
 GMKG. TITTLING

ANTRAGSST.: DREIBURGENCENTER  
 SCHMALZBAUER- LIEBL GBR  
 TRESORF 2, 94104 TITTLING

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, 14.04.2014  
 GEÄNDERT: 23.07.2014, 07.10.14 NR.: 2409/14

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000**

Gemarkung: Tittling

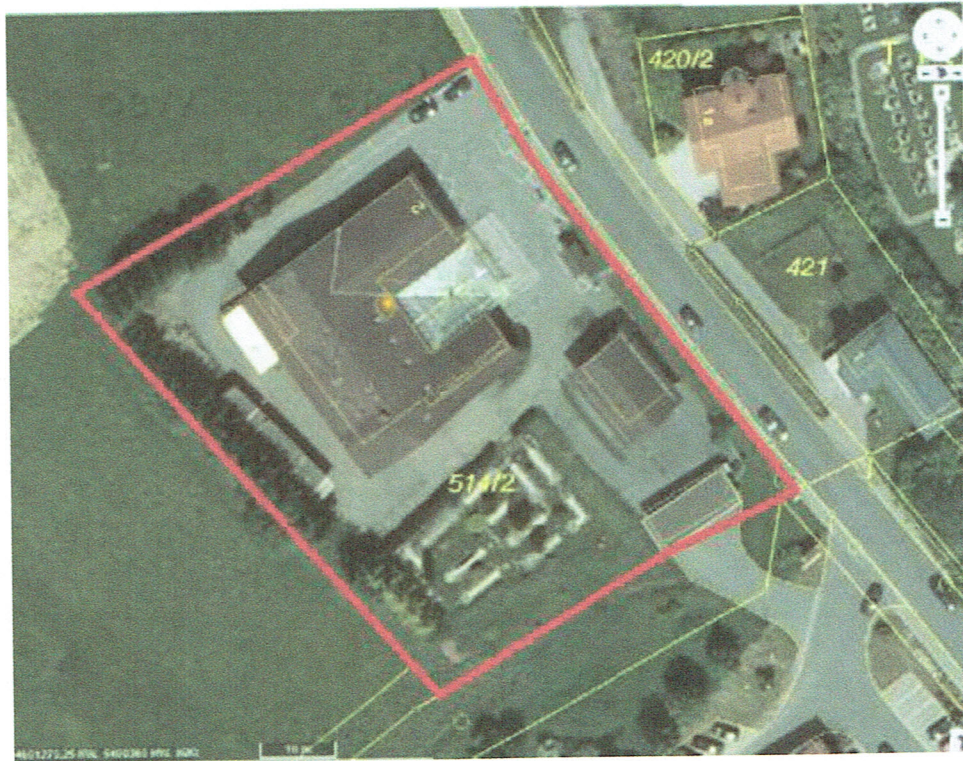
Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, 15.11.2013

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 Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

DREIBURGEN-CENTER

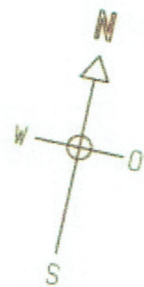


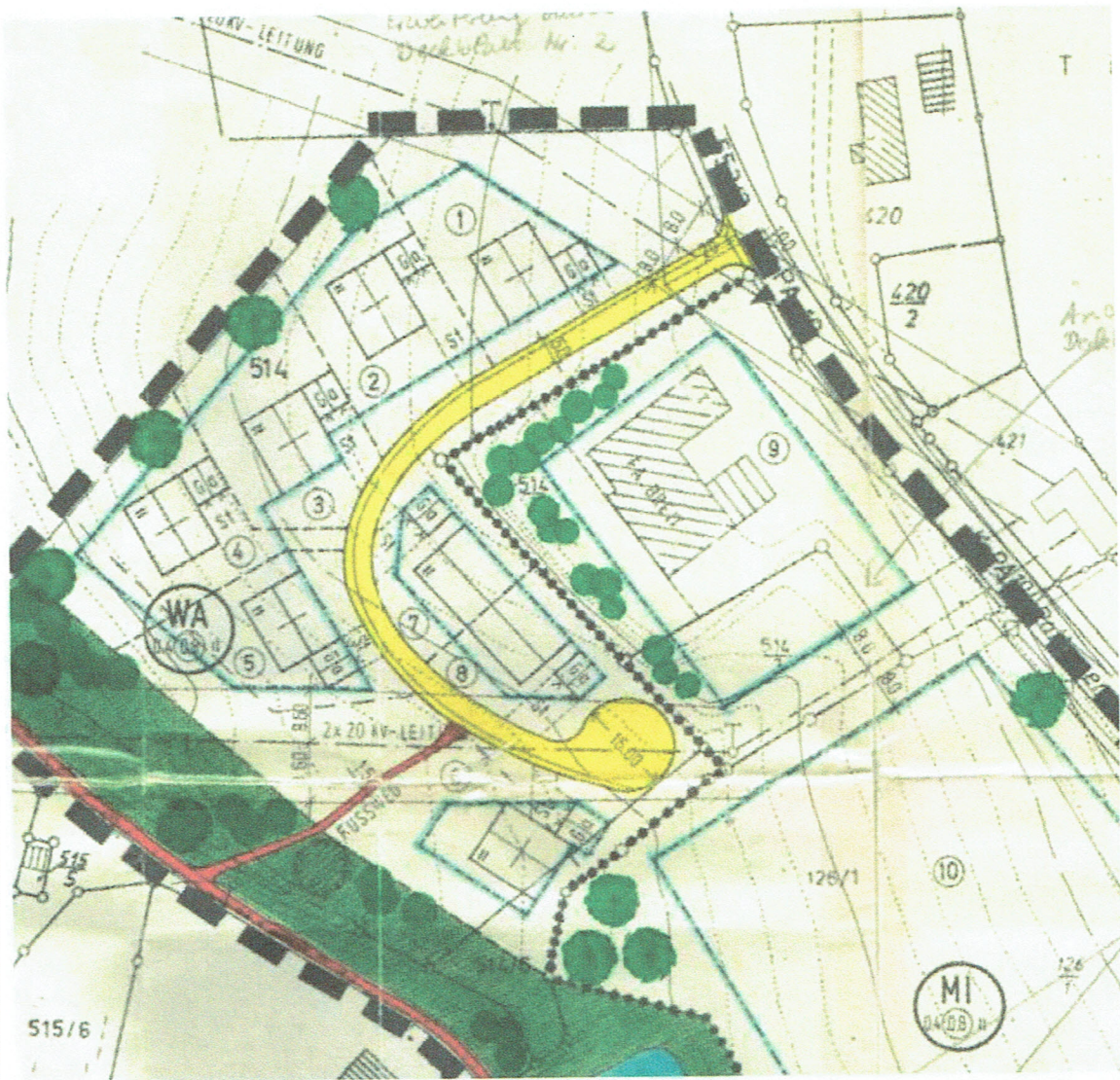


**RECHTSKRÄFTIGER  
BEBAUUNGSPLAN M 1:2000  
MARKT TITTLING VOM 17.11.88**

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

TITTLING/ MUTH, 14.04.14  
GEÄNDERT: 23.07.14, 07.10.2014

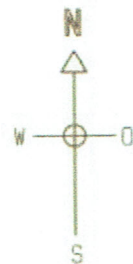


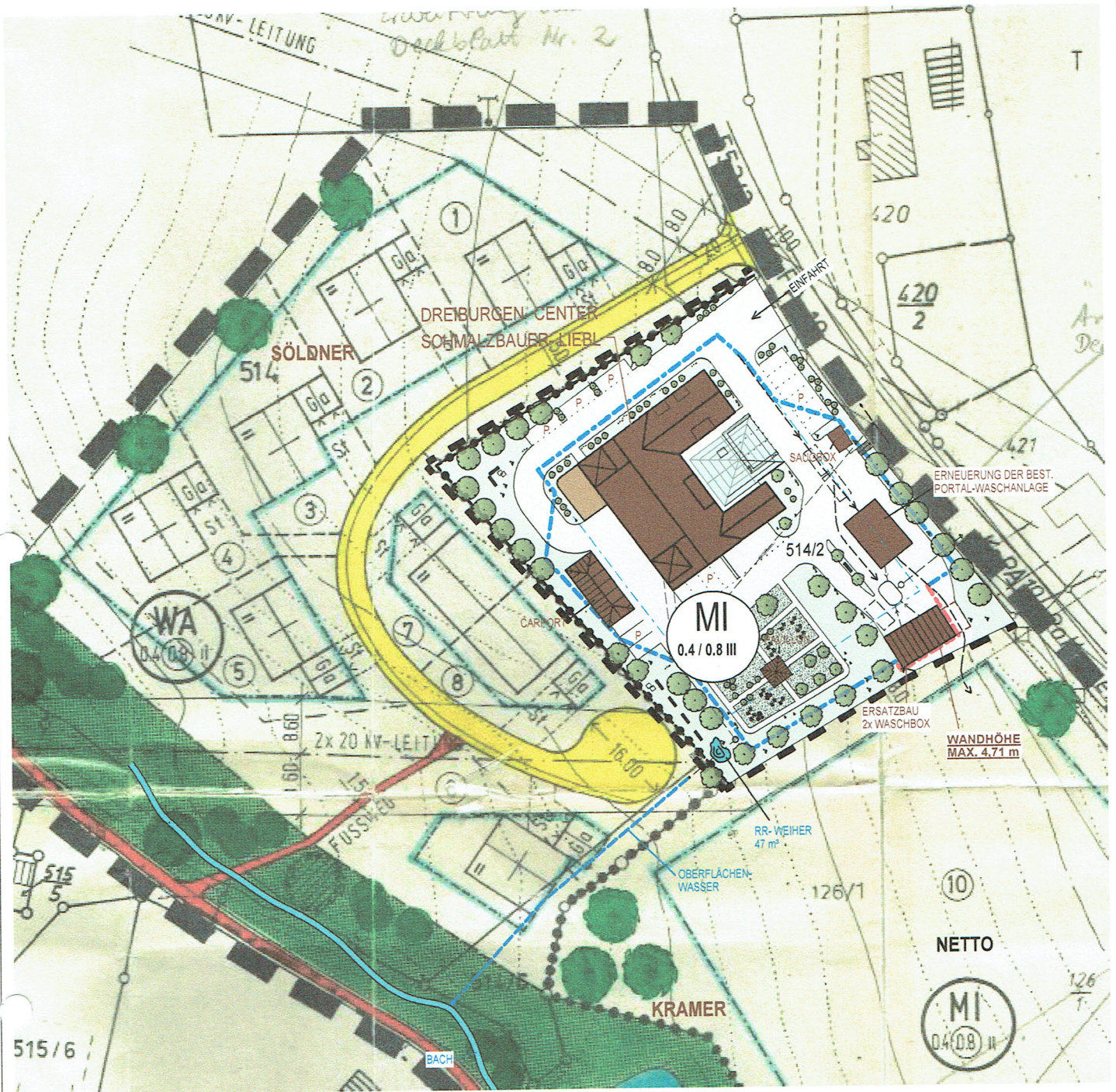


**AUSSCHNITTSKOPIE RECHTSKRÄFTIGER  
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000  
MARKT TITTLING VOM 17.11.88**

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

TITTLING/MUTH, 14.04.14  
GEÄNDERT: 23.07.14, 07.10.2014





ENDAUSFERTIGUNG  
**DECKBLATT NR. 5**  
 BEBAUUNGSPLAN  
 MARKT TITTLING

M 1:1000

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

TITTLING/ MUTH, 14.04.14  
 GEÄNDERT: 23.07.14, 07.10.2014



# LAGEPLAN M 1:1000

BV.: **DREIBURGEN-CENTER**  
(UMBAU UND ERNEUERUNG DES  
BEST. BETRIEBSGEBÄUDES)

BH.: DREIBURGENCENTER  
SCHMALZBAUER LIEBL GBR  
TRES DORF 2, 94104 TITTLING

BO.: FL.-NR.: 514/2, GMKG.: TITTLING  
TRES DORF 2, 94104 TITTLING

NA.: FL.-NR.: 126/1, KRAMER HERBERT

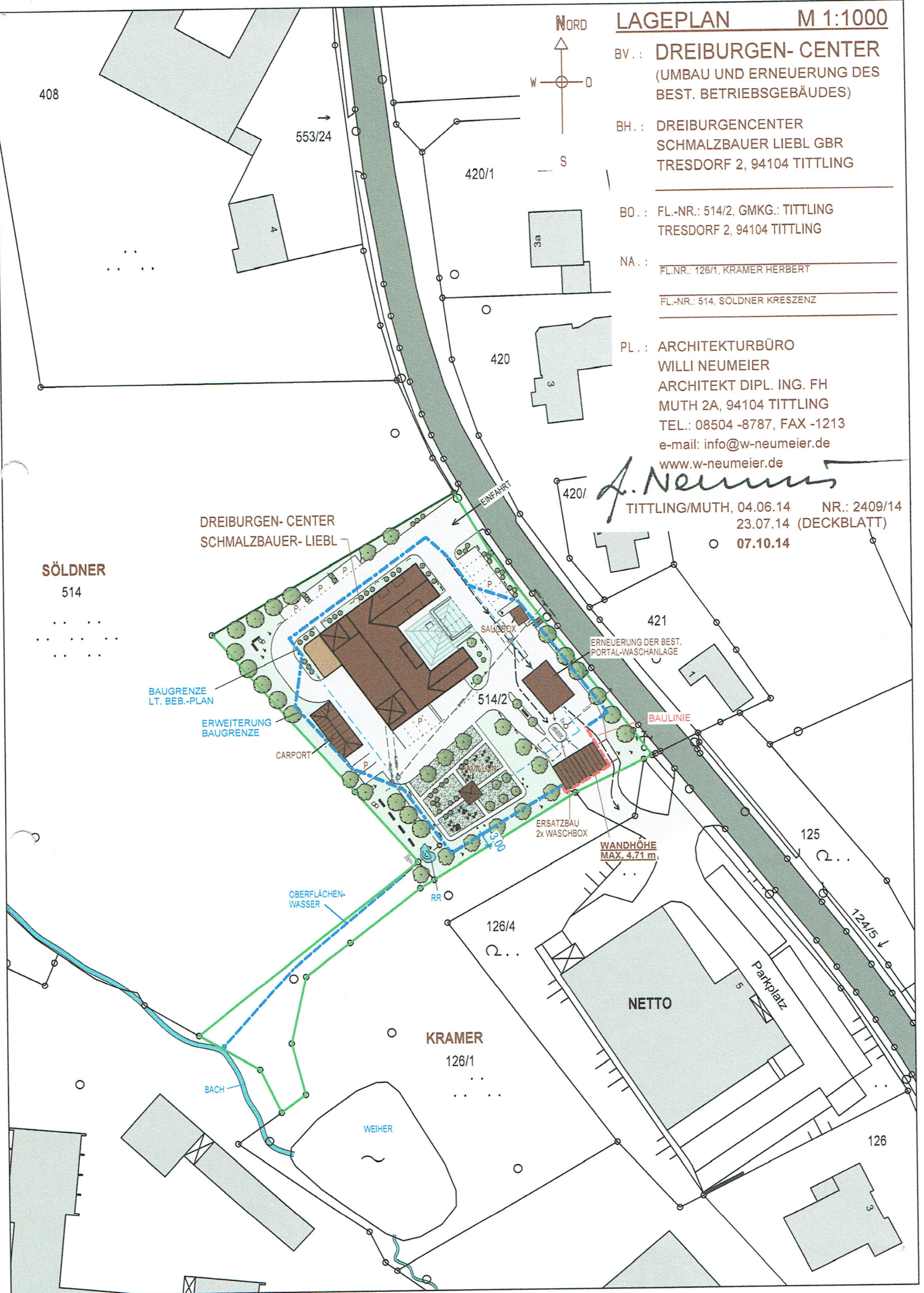
FL.-NR.: 514, SÖLDNER KRESZENZ

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

*A. Neumeier*  
TITTLING/MUTH, 04.06.14 NR.: 2409/14  
23.07.14 (DECKBLATT)

○ 07.10.14



SÖLDNER

514

DREIBURGEN-CENTER  
SCHMALZBAUER-LIEBL

BAUGRENZE  
LT. BEB.-PLAN

ERWEITERUNG  
BAUGRENZE

CARPORT

OBERFLÄCHEN-  
WASSER

BACH

WEIHER

KRAMER

126/1

NETTO

Parkplatz

126



420/1

421

126/4

125

124/5

553/24

420/1

420

420/1

421

126/4

125

124/5

126

420/1

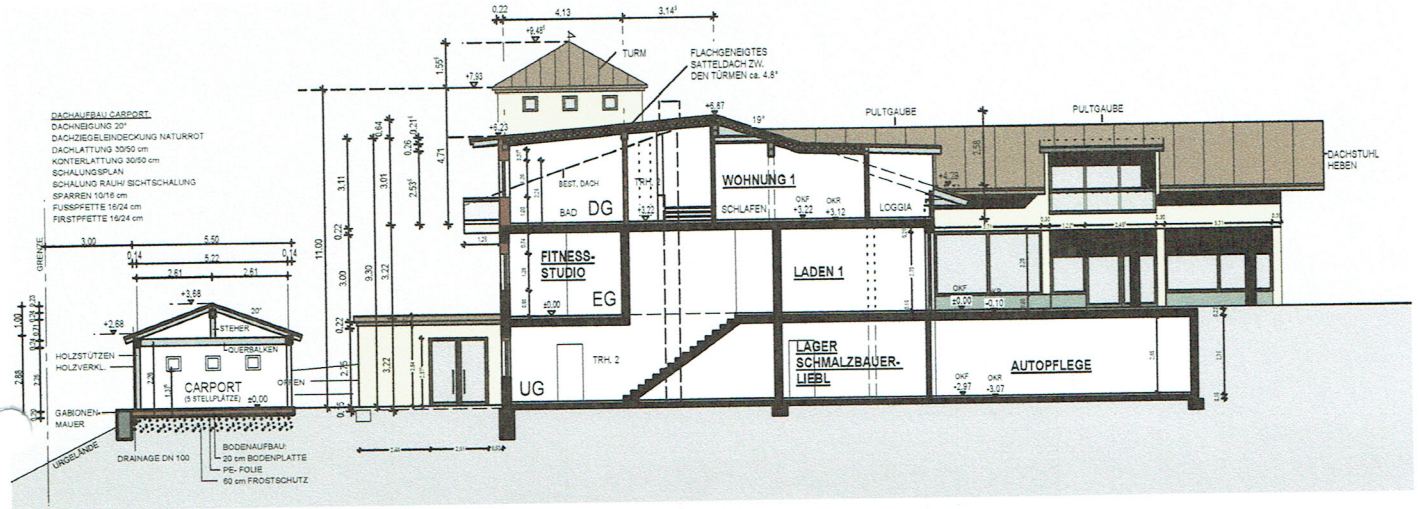
421

126/4

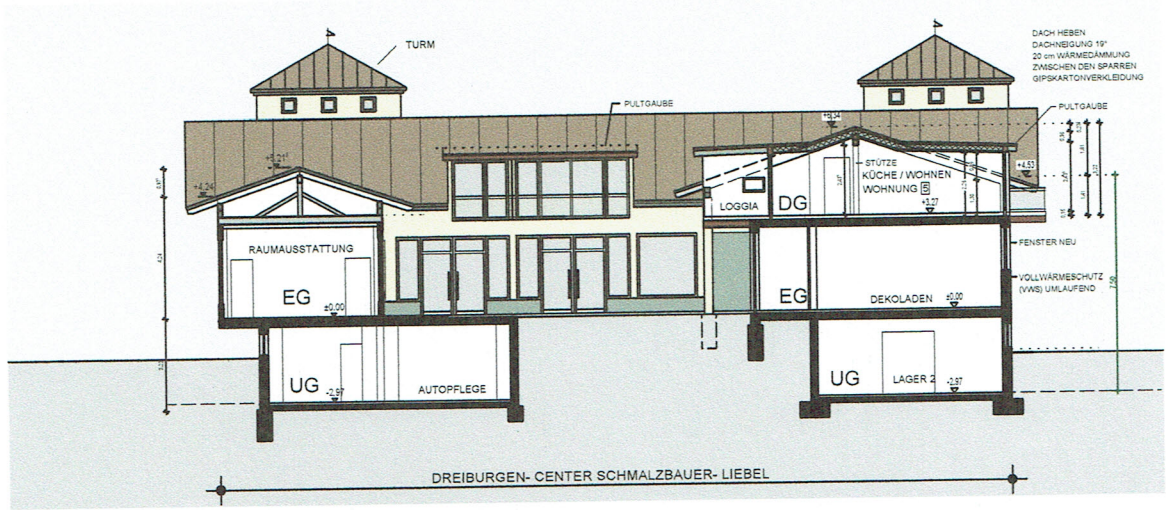
125

124/5

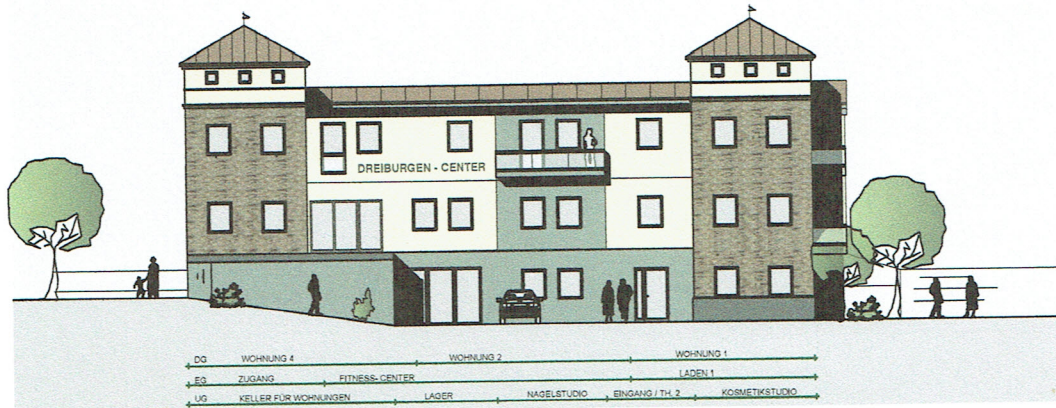
126



SCHNITT A-A



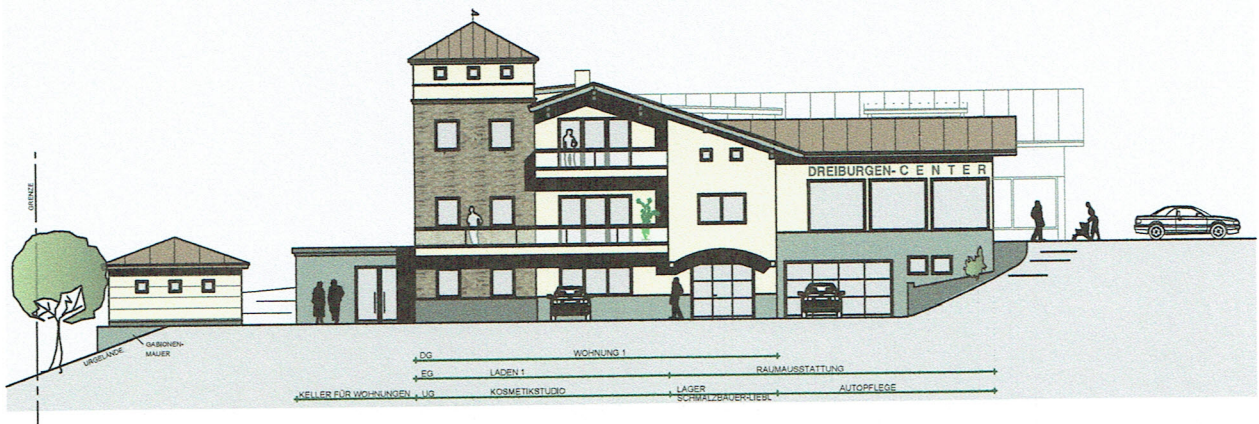
SCHNITT B-B



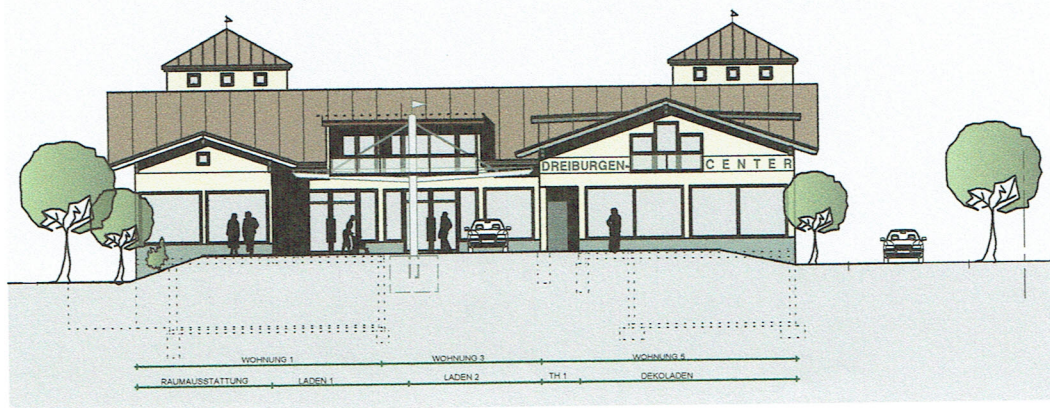
SÜD- WESTFASADE



NORD- WESTFASADE



SÜD- OSTFASADE



NORD- OSTFASADE

# DREIBURGEN-CENTER

## Markt Tittling

### Zusammenstellung

#### NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Erdgeschoß	596,70 m <sup>2</sup>
Untergeschoß	560,30 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	495,81 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT Nutzfläche</b>	<b>1.625,81 m<sup>2</sup></b>

### Zusammenstellung

#### BRUTTORAUMINHALT

Erdgeschoß	1790,10 m <sup>3</sup>
Untergeschoß	1680,90 m <sup>3</sup>
Dachgeschoß	1487,43 m <sup>3</sup>
<b>GESAMT Bruttorauminhalt</b>	<b>4.958,43 m<sup>3</sup></b>

Folgende neue bzw. zusätzliche textliche und planliche Festsetzungen und Hinweise sind erforderlich: ansonsten sind alle Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan gültig!

## I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)

### Zu 2. Gestaltung der baulichen Anlagen – Grundlage rechtskräftiger Bebauungsplan

#### 2.1.1 Gebäudetypen:

##### a) Hanglagen > 1.50 m, zulässig auch:

Untergeschoß / Erdgeschoß / Ausgebautes Dachgeschoß  
als Vollgeschoß bzw. als Obergeschoß an der Süd-West-Seite  
(beidseits Turm, mittig dazwischen flachgeneigtes Satteldach)

Dachform: zulässig auch als Zeltdach (Turm) bzw. Pultdach  
bei Schleppgauben

Dachneigung: zul. auch 10° - 40° (Schleppgauben – Turm)

Eindeckung: zul. auch Metalleindeckung

Kniestockhöhe: zul. auch bis 1,25 m einschl. Pfette


Dachgauben: zul. auch bis 4,00 m<sup>2</sup> / Loggien bis 14 m<sup>2</sup>


Wandhöhe: zul. auch bis 7,50 m ab vorh. Gelände bzw. 9,50 m  
für Obergeschoß und 11,00 m für Turm an der  
Süd-Westseite

Wandhöhe Ersatzbau Waschboxen: max. 4,71 m

### Zu 5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 III Zahl der Vollgeschoße zulässig UG/EG/ausgebautes DG bzw. OG an der  
Süd-Westseite.

6.2  Baugrenze (gem. Lageplan/ Deckblatt)

6.2.1  Baulinie für Ersatzbau Waschboxen (gem. Lageplan / Deckblatt)

### Zu 9. Sonstige Festsetzungen u. Darstellungen

9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für das Deckblatt Nr. 5 zum  
Bebauungsplan

#### Zusätzlich:

#### Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.  
Löschwasser vorhanden.

#### Abwasser

„Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den öffentlichen Kanal vorzunehmen. Die Einleitung von Abwasser aus der Waschanlage aus der Fl.Nr. 514/2 Gemarkung Tittling in die öffentliche Abwasseranlage des Marktes Tittling wurde mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 29.10.2015 (AZ: 53.0.07 WA 20064) genehmigt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung wurde die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG am 29.10.2015 (AZ: 53.0.07-6421.1WA 20050) durch das Landratsamt Passau erteilt. Demnach ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von mind. 47 m<sup>3</sup> vor Einleitung des Niederschlagswassers in den namenlosen Graben (Fl.Nr. 514/2) zum Rabersbach zu errichten. Maximale Einleitungsmenge aus Regenrückhaltebecken in den namenlosen Graben 4 l/s;“

## II. Textliche Hinweise

### 1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm).

### 2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, hier explizit Nachverdichtung kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, Erforderlichkeit eines Ausgleiches entfällt).

### 3.0 Bürgersteig

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

### 4.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. Grünordnung.

### 5.0 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.)

### 6.0 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) 2014

- 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 m<sup>3</sup> 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)



Mischgebiet

(gem. § 6 Abs. 1,2 u. 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 = 0,4  
2.2. GFZ = 0,8


2.3. Wandhöhen: zul. auch bis 7,50 m ab vorh. Gelände bzw. 9,50 m für Obergeschoß und 11,00 m für Turm an der Süd-Westseite.


Wandhöhe Ersatzbau Waschboxen: max. 4,71 m  
(gem. § 17 Bau NVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

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

3.1 Offene Bauweise

3.2  Baugrenze (neu lt. Lageplan/ Deckblatt)

3.3  Baulinie für Ersatzbau Waschboxen (lt. Lageplan / Deckblatt)

#### 4. Grünflächen


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





priv. Grünflächen  
gem. Plan

**5. 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)

5.1  Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen gemäß Pflanzliste


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

5.3  RR- Regenrückhalteweicher

**6. Sonstige Planzeichen**

6.1  Höhenlinien

6.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (von SO zu MI bzw. zu WA)

6.4  Grenze des räuml. Geltungsbereichs Deckblatt Nr. 5



# Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 5 Bebauungsplan „Dreiburgenstraße/ Rothauerstraße“

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan MI- Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) Dreiburgen-Center Markt Tittling**

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

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| im Nord-Westen | : | Geplantes Wohngebiet WA (Erschließungsstraße)                 |
| im Süd- Westen | : | Geplantes Wohngebiet WA (Erschließungsstraße und Wendehammer) |
| im Süd- Osten  | : | Best. Mischgebiet MI  |
| im Nord- Osten | : | Rothauerstraße (Kreisstraße PA 19)                            |

Tittling/Muth, 14.04.2014  
geändert: 23.07.2014, 07.10.2014

Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a-94104 Tittling  
Tel. 08504 –8787, Fax: -1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

*A. Neumeier*



## Vorbemerkungen:

Das vorhandene Betriebsgebäude der Fa. Breit war ursprünglich ein Objekt zur Ausstellung Heizung / Sanitär / Bäder mit Büro u. Lager incl. Außenbereich. Der Betrieb wurde vor Jahren an eine Fremdfirma übergeben, der Betriebssitz hat sich dann verlagert. Die weitere Nutzung war in letzter Zeit eine Tankstelle mit Shop / Waschanlage / Autoaufbereitung und Pflege / Videothek / Solarium / Schlüsseldienst / teilw. Cafe / Geschäft für Deko / Laden / Ausstellung usw.

Die neue Nutzung soll als Gesamtkonzept unter dem Logo „Dreiburgen – Center Schmalzbauer-Liebl“ als vielseitig nutzbare Geschäfts- u. teilweise Büro / Praxis / Wohnbereichsflächen inkl. Außenanlagennutzung betrieben werden, ist also dem in diesem Bereich festgesetzten Gebietscharakter im FNPL. (Mischgebiet) sehr gut zuzuordnen.

Dieses Objekt im Dreiburgenland Tittling, im direkten Bereich des Marktes Tittling mit ca. 4000 Einwohnern an der Rothauer Straße, bietet aufgrund seiner zentralen Lage vielfältige Möglichkeiten.

Einerseits Hauptzufahrt über die Abfahrt an der B85 Tittling West ( in ca. 400 m Entfernung), vorbei am neuen Rewe-Markt und dem momentan in Planung befindlichen neuen Nettomarkt und zusätzlich Rossmann-Markt, Wohnbebauung teilw. landwirtschaftl. Nutzung, Nähstüberl usw. bis zum Objekt Dreiburgen-Center.

Andererseits vom Marktplatz aus (in ca. 600 m Entfernung) an der Kreuzung Autohaus Unrecht / Aldi-Einkaufsmarkt / Blumen Wilhelm, jetziger Nettomarkt mit Poststelle (neue Nutzung Nettomarkt möglich und in Aussicht, Poststelle bleibt) bis zum Objekt Dreiburgen-Center.

Aufgrund der vielen Einkaufsmärkte im näheren und weiteren Umfeld, mit sehr guter Verkehrsanbindung, sowie gute Fußweganbindungen, kann die zentrale Lage untermauert werden.

Der Markt Tittling ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „Mittelzentrum“ und damit 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).

Im Regionalplan Donau-Wald hat der Markt Tittling ebenfalls eine entscheidende Rolle.

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

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. (In unmittelbarer Nähe (Dreiburgenstraße) befindet sich eine Bushaltestelle, von welcher das Objekt in kürzester Zeit erreichbar ist).

Die Bebauungsplanänderung kann wegen der vorhandenen Nähe zum Marktbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden (§ 13a BauGB), nachdem auch sämtliche in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Kriterien erfüllt sind.

- Erdgeschoß:
- Shop/Laden, evtl. Tankstelle mit Cafe
  - Laden / Wohnen
  - Raumausstattung Deko- Stoffe/ Fotos
  - Waschanlage / SB-Autopflege / SB-Waschen
  - Kundenparkplätze
- Untergeschoß:
- Autopflege
  - Lager Schmalzbauer Liebl / Heizung
  - Praxis / Wohnen
  - Keller für Wohnungen
  - Lager
- Dachgeschoß:
- ca. 7 Wohnungen

**1. Allgemeines:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Mischgebiet aus. Die neue Nutzung erfordert die Ausweisung eines Deckblattes, spez. wegen der Gestaltung der baulichen Anlagen und dem Maß der baulichen Nutzung. Das Deckblatt steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen 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 m<sup>2</sup>.

**2. Anlass zur Aufstellung:**

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

**3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:**

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

Aufgrund der zentralen Lage bietet sich dieser Bereich für ein Dreiburgen-Center an.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit verschiedenen Geschäften 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 sind vorhanden.

**5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Einkaufsmarkt**

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

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch 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. 0,43 ha

## 6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände ist bereits soweit erschlossen bzw. wird aufgrund der neuen Nutzung auf dessen Kosten ergänzt.

## 6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach AVB Wasser der Gemeinde

## 6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

## 6.5 Nachfolgelasten:

Der Gemeinde entstehen durch die Nutzung 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 Nutzung des Gebäudes bzw. die neue Baumaßnahme ist ab Mitte 2014 geplant, die Fertigstellung Ende 2014.

**Aufgestellt,**

Tittling/Muth, 14.04.2014

geändert: 23.07.2014, 07.10.2014

**Architekturbüro****Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)

[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

