

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### Eichenfeld

#### Markt Tittling

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

##### 1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

##### Maß der baulichen Nutzung:

im WA Grundflächenzahl = 0,4 ; Geschoßflächenzahl = 0,8  
Im WA sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

##### 1.1.2. Bauweise

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

##### 1.1.3. Stellung der baulichen Anlagen *geändert durch Deckblatt Nr. 2*

Die Stellung der baulichen Anlagen soll parallel zur Erschließungsstraße verlaufen; die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

*Dies gilt auch für Garagen*

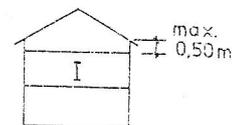
#### 1.2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

##### 1.2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Haustypen:

Haustyp I: EG+OG: zulässig bei schwach geneigtem bzw. ebenen Gelände

Kniestock: nicht zulässig, jedoch konstruktiver Dachfuß  
max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke  
bis OK Pfette



Haustyp II: EG+DG: zulässig bei schwach geneigtem bzw. ebenen Gelände

Kniestock: max. <sup>1,50m</sup> 1,25 m, gemessen von OK Rohdecke  
bis OK Pfette *max 1,50 m*



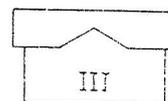
*geändert durch  
Deckblatt Nr. 4*

Haustyp III: EG+OG (ohne Decke über OG):

zulässig bei schwach geneigtem bzw. ebenen Gelände  
Wandhöhe: im OG min. 2,00 m gemessen von OK Roh-  
decke bis OK Pfette



Bei diesem Haustyp ist je Längsseite im OG mind. 1  
Fenster anzuordnen; hier ist auch ein Dachaufbau in  
Dreiecksform mit Unterbrechung der Traufe zulässig.



Dachform: geändert durch Beiblatt Nr. 4

Als Dachform sind Satteldächer zugelassen, *alle Dachformen sind zugelassen*

Die Dachneigung wird auf 20 - 33 Grad festgesetzt. *20°-42°, Dachneigung bei Flach-/Rufldach*

Der Dachüberstand beträgt beim Ortgang 0,70 - 1,50 m;

bei der Traufe 0,70 - 1,50 m.

Dachgauben:

Dachgauben sind nur bei Haustyp II als stehende Giebelgauben zulässig bei einer Dachneigung des Hauptdaches  $\geq 30$  Grad, Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m,

Abstand der Gauben zueinander mind. 2,00 m.

Pro Dachfläche sind maximal zwei Gauben mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von 2,00 qm pro Dachgaube zugelassen.

Bei Traufseiten mit Zwerchgiebel sind Dachgauben nicht zulässig.

Zwerchgiebel:

Pro Traufseite ist max. 1 Zwerchgiebel mit einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Die

Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First des Zwerchgiebels muß mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

#### 1.2.2. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen (max. Wandhöhe 3,00 m über natürlichem Gelände).

Dachform: Satteldach

Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben nach der BayBO. *Dies gilt auch für nach Art 63 genehmigungsfreie Garagen. Die*

Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m als Stellplatz bzw. Stauraum zur Straße hin freigehalten werden. *Standorte der Son können unter Einhaltung der*

Aneinandergebaute Garagen sind sowohl in der Dachform, als auch in der Dachneigung gegenseitig anzupassen. *Abstandsfläche Anforderung d Art 6 u 7 BayBO bei gewählt w*

#### 1.2.3. PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze

Im WA sind für nicht überdachte PKW-Stellplätze und die Garagenvorplätze nur folgende Beläge zulässig: wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke

#### 1.2.4. Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m. Lebende Zäune dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m bis 1,00 m (je nach Art und Ausdehnung der Hecke) zur Straßenseite gepflanzt werden.

#### 1.2.5. Stützmauern im Straßen- und Wegebereich

Auf Stützmauern soll verzichtet werden, jedoch kann bei Notwendigkeit eine Ausnahmegenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen.

#### 1.2.6. Eingänge

Die Hauseingänge dürfen max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände oder der von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

### 1.2.7. Gelände

In den Eingabeplänen ist das bestehende und geplante Gelände so darzustellen, daß der Anschluß der Straße, die Höhenlage des Eingangs und der geplante Geländeverlauf auf dem Grundstück sowie das Urgelände auf Gebäudetiefe in der Falllinie erkennbar ist.

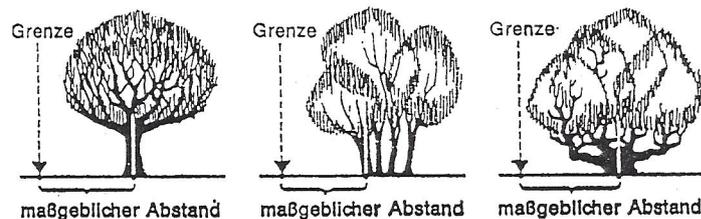
### 1.2.8. Bepflanzungsgebot

Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen erfolgen. Der gesetzliche Pflanzabstand von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu Nachbargrundstücken beträgt:

- 0,50 m
- 2,00 m bei einer Wuchshöhe über 2 m
- 4,00 m bei Bäumen über 2 m Wuchshöhe gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken.

Auf giftige Pflanzen, die in der Bekanntmachung des Bayr. Staatsministeriums des Inneren vom 22. Juni 1976 aufgeführt sind und bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können, soll wegen der Gefährdung von Kindern verzichtet werden.

Beispiele:



### 1.3 **Besondere Festsetzungen für Parzellen: 24, 25, 26, 27:**

#### 1.3.1 **Firstrichtung zwingend, nur Haustypen I und III zulässig.**

Garagen und Stellplätze sind nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zulässig.  
Einfriedungen zum Innenhof sind unzulässig.

### 1.4 **Grundwasser**

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

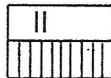
Werden bei den einzelnen Bauwerken wasserführende Grundwasserleitungen angeschnitten, sind hierfür geeignete Vorkehrungen zu treffen.

## 2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1.  Max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
Dachgeschoßausbau zulässig.  
Mittelstrich = Hauptfirstrichtung  
im WA: GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

2.2.2.  Garagen oder andere untergeordnete  
erdgeschossige Nebenanlagen.  
Mittelstrich = Hauptfirstrichtung

2.2.3.  offener Stellplatz

2.2.4.  Abstellflächen

*entfallen gem. Deckblatt Nr. 2  
und werden in planlichen Fest-  
setzungen 2.5.6*

*entfällt gem. Deckblatt Nr. 2  
und werden in planlichen  
Festsetzungen 2.5.7*

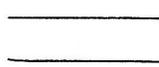
### 2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

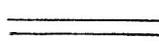
2.3.1.  offene Bauweise

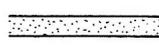
2.3.2.  Baugrenze

### 2.4. Verkehrsflächen

2.4.1.  Straßenbegrenzungslinie

2.4.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

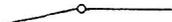
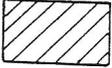
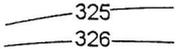
2.4.3.  Öffentlicher Geh- und Radweg

2.4.4.  Öffentlicher Sand- und Feldweg

## 2.5. Sonstige Planzeichen

- 2.5.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 2.5.2.  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- 2.5.3.  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 2.5.4.  Kinderspielplatz
- 2.5.5.  besteh. Mischwasserkanal

## 3. Hinweise

- 3.1.  Grenzstein
- 3.2.  Flurstücksgrenzen
- 3.3.  Flurstücksnummern
- 3.4.  Bestehendes Wohngebäude
- 3.5.  Bestehendes Nebengebäude
- 3.6.  Höhengichtlinien

## 4. Textliche Hinweise

### 4.1. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Es kann letztendlich nicht ausgeschlossen werden, daß sich im Planungsgebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle darauf verwiesen, daß bei zutage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die Bauherren oder die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut, die Kreisarchäologie Passau oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zu benachrichtigen haben.

### 4.2. Stromversorgung - OBAG

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist das OBAG - Regionalzentrum Eging am See, in 94535 Eging am See, Kollmering 14, Tel.: (08544) 981-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die OBAG - Bezirksleitung Passau.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die OBAG - Bezirksleitung mindestens drei Monat vorher zu verständigen.

### 4.3. Müllbeseitigung - AWG Donau-Wald

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3 - Tonnen - Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

Außerdem wird auf die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald hingewiesen.

### 4.4 Wasserversorgung

Auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz ist zu achten. (technische Möglichkeiten zur Wassereinsparung sind u.a. z.B. Regenwassersammelbehälter, Spartaste für Toilettenspülkästen, Wasserspararmaturen, ect.)

## Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 12.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenfeld beschlossen.

Tittling, 13.05.1999



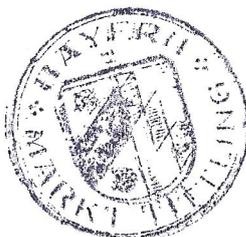
Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- b) Gemäß § 3 Nr. 2 und 3 BauGB wurden die betroffenen Nachbarn und die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.01.2000 bis 21.02.2000 beteiligt.

Tittling, 22.02.2000



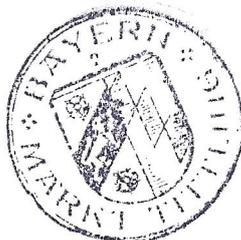
Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- c) Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenfeld gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2000 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushang bekanntgemacht.

Tittling, 04.05.2000



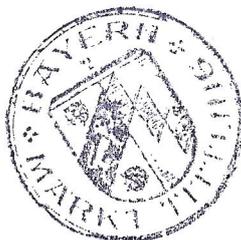
Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- d) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenfeld in der Fassung vom 07.10.1999 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 03.05.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 04.05.2000



Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister