


Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

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


1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)






2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 2.0 Geschoßflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
2.2 0.8 Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BAuNVO)
2.3 III Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze,
bei Verwaltungs- und Wohngebäuden,
12.0 m Wandhöhe bei Lagerhallen
(entspricht max. 3 Vollgeschoßen)


3. Bauweise

- 3.1 0 offene Bauweise
3.2 9 geschlossene Bauweise
3.3  Baugrenze


4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich
4.2  Straßenverkehrsflächen privat
4.3  Straßenbegrenzungslinien
4.4  Zufahrt
4.5  Maßangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege

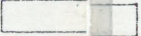
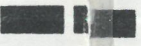
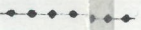

5. Flächen für Versorgungsanlagen


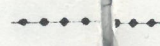


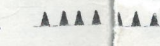
- 5.1  Transformation
5.2  Starkstromleitung als Erdkabel

6. Grünflächen

- 6.1  private Grünflächen






7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur
Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
7.2 St Stellplatz
7.3.  Abgrenzung des räumlichen Geltungs-
bereiches im Bebauungsplan
7.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.5  Bauflächen innerhalb eines Spreng-
bereichs


- 7.2. St Stellplatz
- 7.3.  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan
- 7.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.5.  Bauflächen innerhalb eines Sprengbereichs
- 7.6.  Lagerflächen innerhalb des Sprengbereichs
- 7.7.  anbaufreie Zone

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

8. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

- 8.1.  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 8.2.  bestehende Wohngebäude
- 8.3.  bestehende Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 8.4.  abgemarkter Weg oder Straße
- 8.5.  Flurstücksnummern


9. Sonstige planliche Zeichen

- 9.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

zu 1.1 Gewerbegebiet

0.1 Größe der Baugrundstücke

- 0.1.1  Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.2.1 Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

0.3 Fassadengestaltung

- 0.3.1 Die Außenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen.

0.4 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckungen

- 0.4.1 Als Dachformen sind je nach Bedarf Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtes Satteldach möglich.

- 0.4.2 Dachneigung nicht über 17° bei betriebszuge-

0527 / 6750 / 111

0.3 Fassadengestaltung

0.3.1 Die Außenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen.

0.4 Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckungen

0.4.1 Als Dachformen sind je nach Bedarf Flachdach, Pultdach oder flachgeneigtes Satteldach möglich.

0.4.2 Dachneigung nicht über 17° , bei betriebszugehörigen Neben- oder Wohngebäuden 25° - 35° .

0.4.3 Dacheindeckung:
Bei Flachdach: Kiesdach oder Kiespreßdach ohne Überstand mit allseits waagrechter Traufe.
Pultdach aus Blech, Pappeindeckung, alubeschichtetes Trapezblech oder Asbest.
Bei Satteldach alle harten Dacheindeckungsarten, Farbe dunkelbraun oder anthrazith.
Lichtreflektierende oder glänzende Dacheindeckungsarten sind unzulässig.

0.5 Wandhöhen

0.5.1 Geschossbauten bei betriebszugehörigen Gebäuden (auch Wohngebäuden)

bei II VG max. 7.00 m
bei III VG max. 12.00 m

0.5.2 Fabrikations- und Lagerstätten
größte Wandhöhe max. 12.00 m

0.6 Verkehrsanlagen

0.6.1 Für den ruhenden Verkehr sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraße Parkplätze in genügender Zahl nachzuweisen.

0.7 Bauliche Auflagen

0.7.1 Im Bereich der 25m-Schutzzone zum Wald können Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Begründung, sowie die Zustimmung des Forstamtes und des Landratsamtes.

0.7.2 Bei der Stellung von Gebäuden sind die Abstandsflächen entsprechend der Bay BO einzuhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen dabei nicht überbaut werden.

0.7.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2127 einzuhalten.

0.7.4 Anbaufreie Zone:
Bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn-
decke der Staatsstraße 2127, dürfen nicht errichtet werden.
Ausnahmen bilden bereits bestehende Gebäude.

0.7.5 Für die Grundstücke Fl. Nr. 5343 und 4676 entfallen die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO. In unbeabsichtigten Härtefällen, d.h., wenn eine derartige Wohnung typischerweise oder aus betrieblichen Gründen unbedingt erforderlich ist, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Im Einzelfall ist das Einverständnis der Regierung einzuholen.

0.7.6 Bei den 20-kV-Freileitungen der Obag ist beiderseits der Leiterachse ein Sicherheitsabstand von 8.00 m einzuhalten. Eine Bebauung in dieser sogenannten Sicherheitszone ist damit nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigt die Obag die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

0.8 Einfriedungen

Zaunarten:

zulässig sind:

- a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

Unzulässig sind alle Arten von Rohrstahlrahmen. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

- b) Holzlattenzäune:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend,
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe:

max. 2.00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig. Max. 1.00 m breit, 0.40 m tief, nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden. (Sichtdreieck). In diesem Bereich dürfen sich keine Sichtbehinderungen jeglicher Art befinden, angelegt oder gestapelt werden, die höher als 0.80 m über die Fahrbahn ragen. Gerechnet wird Straßenfrontlängen pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen.

0.9 Schallschutz

Schallschutzmauern in entsprechender Höhe können bei Bedarf erstellt werden. Sie müssen jedoch frontseitig zur Straße

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0.80 m Höhe errichtet werden. (Sichtdreieck). In diesem Bereich dürfen sich keine Sichtbehinderungen jeglicher Art befinden, angelegt oder gestapelt werden, die höher als 0.80 m über die Fahrbahn ragen. Gerechnet wird Straßenfrontlängen pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20.00 m Frontlänge in beiden Richtungen.

0.9 Schallschutz

Schallschutzmauern in entsprechender Höhe können bei Bedarf erstellt werden. Sie müssen jedoch frontseitig zur Straße hin bepflanzt werden. (siehe pflanzl. Grünordnungsplan)

0.10 Brandschutz

Bei der Errichtung von Feuerstätten innerhalb einer Entfernung von 100 m zum nächstliegenden Wald ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Bei Betrieb der Feuerstätten mit Festbrennstoffen ist ein Sicherheitsabstand von 50 m und ein größerer Kaminquerschnitt als bei Gas- und Flüssigbrennstoffen notwendig. Das Anbringen von Funkenflugsicherungen an den Kaminen ist erforderlich.





0.11 Schutzmaßnahmen im Sprengbereich

Innerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Sprengbereichs der Hötzendorfer Granitwerke dürfen nur solche Gebäude errichtet werden, die in Richtung des Steinbruchs keine Fensteröffnungen haben und ein gegen Steinflug durchschlagsicheres Dach haben. Soweit dies nicht möglich ist, müssen zum Schutz der anwesenden Personen bei jedem Bauvorhaben ausreichende Deckungsräume mit einer Stahlbetondecke vorgesehen werden.

0.12 Lagerflächen im Sprengbereich

Innerhalb dieser im Bebauungsplan festgelegten Lagerflächen dürfen nur Holzstapel, oder ähnliche unempfindliche Lagergüter gelagert werden.

10. Grünordnung

- 0.10.1  Private Grünfläche
- 0.10.2  Zu erhaltene Bäume und Stäucher
- 0.10.3  Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 0.10.4  Geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)

Sanakt

zu 0.10.1 Pflanzungen in privaten Grünflächen (eingefriedet)

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus alba sibirica	- Hartriegel
Coryllus avellana	- Hasel
Deutzia calmyflora	- Deutzie
Malus in Arten	- Zierapfel
Spiraea vanhouttei	- Spierstrauch
Syringa vulgare	- Edelflieder
Viburnum latana	- Wolliger Schneeball
Pflanzqualifikation	- Büsche 2 x V.,

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus alba sibirica	- Hartriegel
Coryllus avellana	- Hasel
Deutzia calmyflora	- Deutzie
Malus in Arten	- Zierapfel
Spiraea vanhouttei	- Spierstrauch
Syringa vulgare	- Edelflieder
Viburnum latana	- Wolliger Schneeball
Pflanzqualifikation	- Büsche 2 x V., 100 - 150 cm

Es wird empfohlen, daß die Bepflanzung der Privatgärten spät, ein Jahr nach Bezug der Gebäude fertiggestellt wird. Es dürfen keine Thujahecken gepflanzt werden.

Strauchpflanzung:

Als Böschungsbefestigung und in Gartenbereichen entlang der Einfriedungen sind Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische Arten zu wählen (siehe Empfehlungen).

Pflanzdichte: pro m² 1 Strauch
(bei freiwachsender Hecke)
mind. 1-reihig

zu 0.10.4 Schutzpflanzungen

Die Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind min. 10 m breit mit bodenständigen Sträuchern dicht anzupflanzen. Je 100 m² 1 bodenständiger Großbaum, je m² 1 bodenständiger Strauch.

Bodenständige Bäume:	Acer pseudoplatanus - Bergahorn
	Tilia cordata - Winterlinde
	Betula verrucosa - Birke
	Fagus sylvatica - Rotbuche
Bodenständ. Sträucher:	Acer campestre - Feldahorn
	Carpinus betulus - Hainbuche
	Cornus alba - Hartriegel
	Coryllus avellana - Haselnuß
	Enonymus europaeus - Pfaffenhütchen
	Rosa - versch. Wildrosen
	Ligustrum vulgare - Liguster
Nicht bodenständige Bäume: (Negativliste)	Salix alba tristis - Trauerweide
	Picea pungens glauca m. allen Veredlungsformen - Blaufichte
	Thuja in allen Arten- Lebensbaum
	Chamaecyparis in allen Arten, die mehr als 3.00 m Höhe erreichen - Scheinzypresse
	Berberis thunbergii - Berberitze
	Berberis thunbergii atropurpurea - Blutberberitze

Nr. 0.10.5 neu aufgenommen S. Deblatt Nr. 1

005-000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 7.11.86... die Änderung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tittling, 7.12.88...



Markt Tittling

Faulstich

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 1.7.88... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.8.88 bis 19.9.88 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.8.88... ortsüblich durch Pushang u. ... Amtsblatt... bekanntgemacht.

Tittling, 7.12.88..



Markt Tittling

Faulstich

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Der Markt Tittling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7.11.88... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 7.12.88..



Markt Tittling

Faulstich

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 8.12.88... gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Tittling, 8.12.88



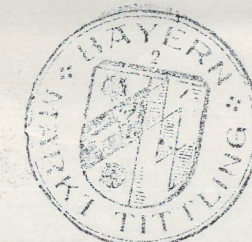
Markt Tittling

Faulstich

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 03.05.89... gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 03.05.89... bekannt gegeben.

Tittling, 30.05.89...



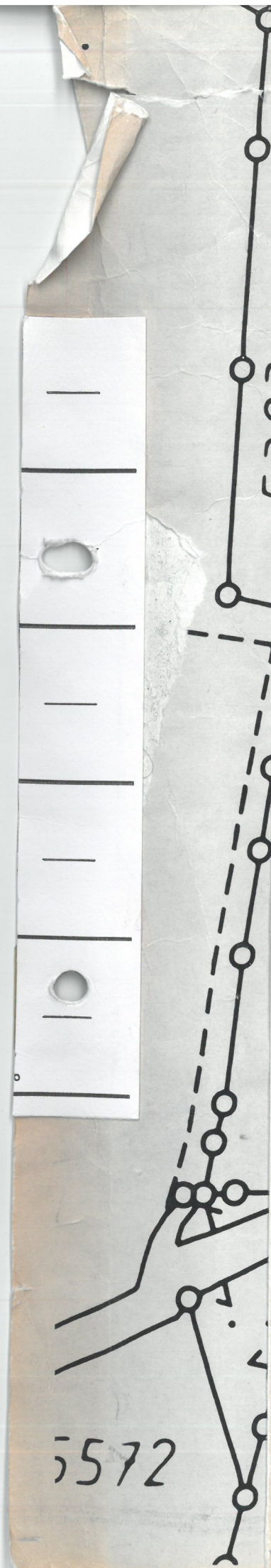
Markt Tittling

Faulstich

1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Tittling während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die frist-



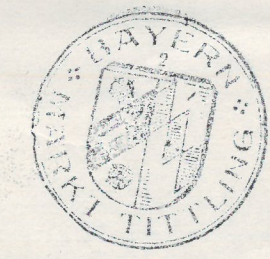
5572



Faulstich
 1. Bürgermeister
 Zauner
 1. Bürgermeister
 Gemeinschaftsvorsitzender

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 03.05.89 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 03.05.89 bekannt gegeben.

Tittling, 30.05.89...



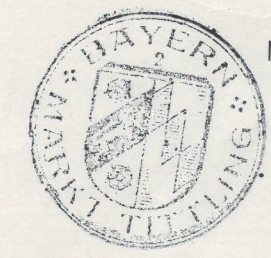
Markt Tittling

Faulstich
 1. Bürgermeister
 Zauner
 1. Bürgermeister
 Gemeinschaftsvorsitzender

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus Tittling während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Tittling, 30.05.89.....



Markt Tittling

Faulstich
 1. Bürgermeister
 Zauner
 1. Bürgermeister
 Gemeinschaftsvorsitzender

BEBAUUNGSPLAN GE-TITTLING-EISENSTEG-SANDFELD

MARKTGEMEINDE TITTLING M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN, 26.2.88
 GEANDERT: 1.7.1988
 GEANDERT: 18.10.1988

ARCHITEKTURBÜRO
 ALFRED BITTMANN
 WALDSCHMIDTSTR. 52
 8390 PASSAU *Alfred Bittmann*