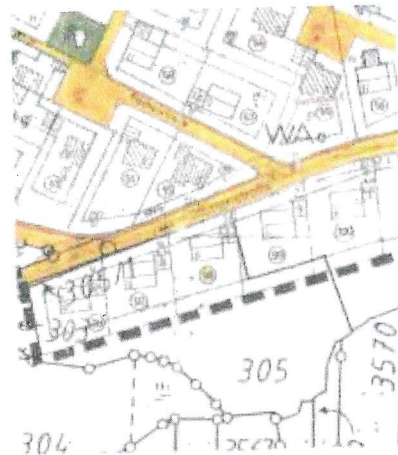


ENDAU S F E R T I G U N GDeckblatt Nr. 10**Bebauungsplan M 1:1000**  
**WA-Allg. Wohngebiet**  
(gem. § 4 BauNVO)**Tittling-Hofwiesenfeld**  
**Markt Tittling**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

- Aufsteller : Markt Tittling  
Marktplatz 10, 94 104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling  
Teilf. aus Fl.- Nr. 305 der Gmkg. Tittling  
Parz.- Nr. 98  
Dachform und Dachneigung gesamter Geltungsbereich
- Antragsteller : Perl Daniel  
Posthalterstraße 25  
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, 13.05.2014
- Geändert : 02.09.2014

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

### Deckblatt Nr. 10

### Bebauungsplan „Tittling - Hofwiesenfeld“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **20.05.2014** die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **18.07.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 in der Fassung vom **13.05.2014** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **28.07.2014** bis **29.08.2014** beteiligt. (§ 13 A Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)
3. Der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 in der Fassung vom **13.05.2014** wurde mit der Begründung in der Zeit vom **28.07.2014** bis **29.08.2014** öffentlich ausgelegt. (§ 13 A Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktes vom **02.09.2014**.
5. Die Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **02.09.2014** den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 10 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.09.2014** als Satzung beschlossen.

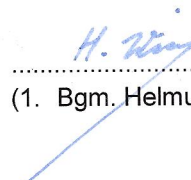
Gde. Tittling, den 02.09.2014

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



6. Der Satzungsbeschluss wurde am **28.10.2014** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Das Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan „Hofwiesenfeld“ ist somit am **28.10.2014** in Kraft getreten.  
Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer 15 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gde. Tittling, den 28.10.2014

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





## 0.1 ALLGEMEINES

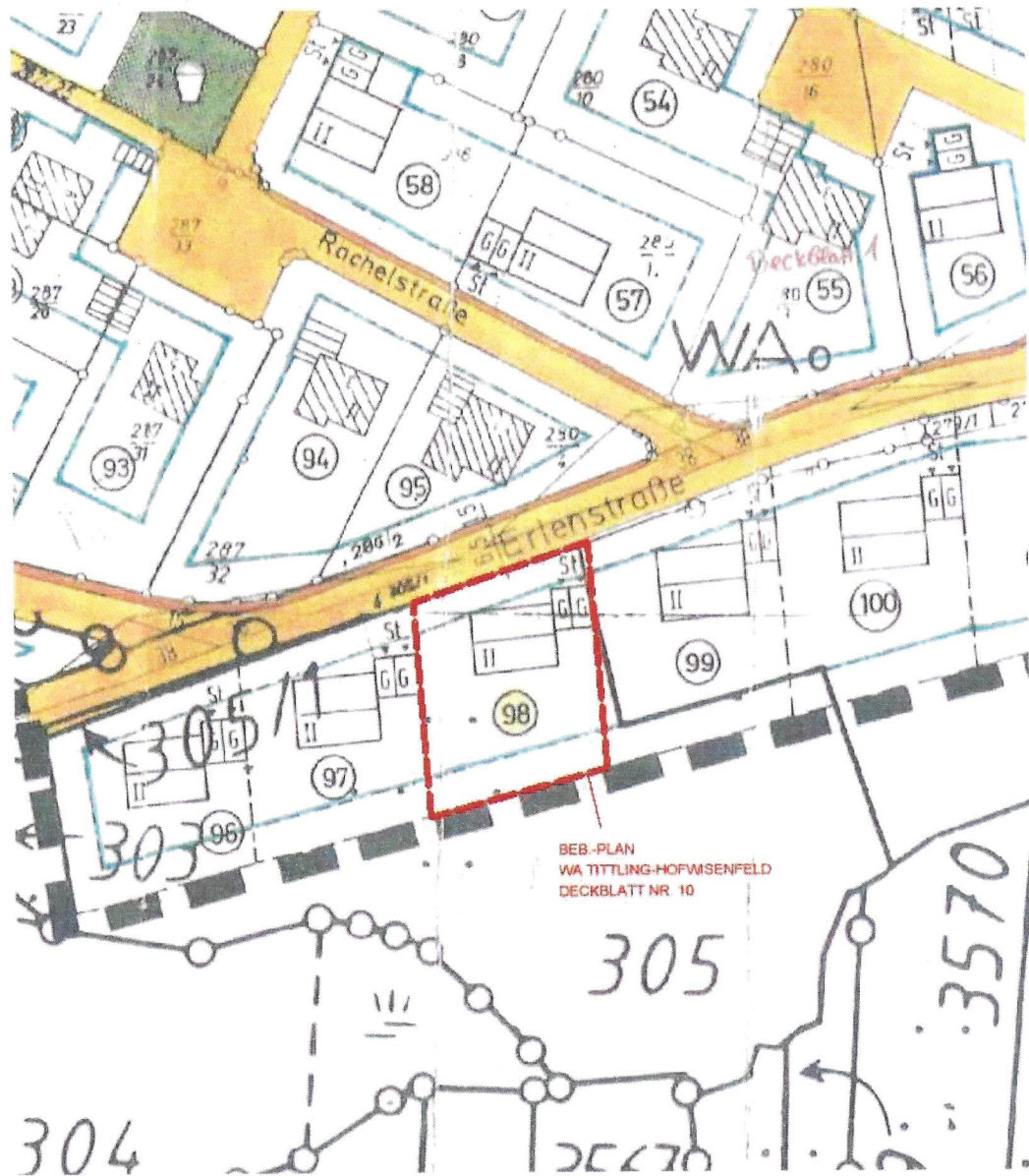
Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Tittling - Hofwiesenfeld" durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 10 zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> (Parz. Nr. 98).

### LUFTBILDER





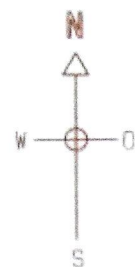




**DECKBLATT NR. 10** (Parz.- Nr. 98)  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN M 1:1000  
 TITTLING - HOFWIESENFELD, MARKT TITTLING

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, 13.05.14  
 GEÄNDERT: 02.09.2014



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 10. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 10.1.2 zu 2.1 Gebäudetypen:

- b) Hanglagen > 1.50 m auf Gebäudetiefe, zulässig auch:

Untergeschoß / Erdgeschoß / Ausgebautes Dachgeschoß  
als Vollgeschoß bzw. Obergeschoß  
(OKF EG ist max. OKF Straße)

Dachform: zulässig auch als Zeltdach, Walmdach, Pultdach  
bzw. auch als Flachdach.

Dachneigung: zul. auch 0° - 40° , Pultdach max. 16°

Die Festsetzungen Dachformen und Dachneigung gelten für das gesamte Bebauungsplangebiet

Eindeckung: zul. auch Metalleindeckung

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

Dachgauben: zul. auch bis 4,00 m<sup>2</sup>, auch als Dachterrassen

Wandhöhe: zul. auch bis 7,50 m bergseits ab vorh. Gelände bzw.  
9,50 m talseits

#### 10.3 Einfriedungen:

Stützmauern sind auch bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig  
(an den seitl. Grundstücksgrenzen, Länge max. 15 m).

#### 10.4 Geländeveränderungen:

Geländeveränderungen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig  
Abtrag bis max. 1,50 m, Aufschüttung bis max. 1,80 m.



## **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, mit entspr. Nachverdichtung kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, Erforderlichkeit eines Ausgleiches entfällt).

### **3.0 Wasserversorgung**

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.  
Löschwasser vorhanden.

### **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) Sonnenschutzvorrichtungen 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)

#### **Zu 2. Maß der baulichen Nutzung:**

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

- 2.1. Zahl der Vollgeschoße zulässig max. III VG  
Zulässig auch UG, EG, OG bzw. ausgebautes DG als Vollgeschoß  
(OKF EG ist max. OKF Straße)

#### **Zu 6. Sonstige Planzeichen u. Darstellungen**

6.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Deckblatt Nr. 10



# Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 10

## **Bebauungsplan WA-Allg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Tittling - Hofwiesenfeld**

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

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist (Parz. Nr. 98):

im Norden : Bestehendes Wohngebiet

im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche

im Osten : Geplantes Wohngebiet

im Westen : Geplantes Wohngebiet

Tittling/Muth, 13.05.2014  
geändert: **02.09.2014**

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*



## **1. Allgemeines:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist diesen Bereich als Wohngebiet 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 Planungstatsachen, 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. (Sinnvolle einseitige Straßenbebauung, wie auch gegenüber bereits bebaut)

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

Bestehender Bebauungsplan / Aufgrund der vorhandenen Geländesituation ist eine Bauweise mit UG erforderlich, gem. neuzeitlicher Bebauungsmöglichkeiten soll darauf auch ein EG und ein OG bzw. ein DG als Vollgeschoß möglich sein (III VG).

OKF EG wird dabei max. auf OKF Straße festgesetzt. Dachform, Dachneigungen und Wandhöhen werden der Bauform angepasst. Stützmauern und Geländeänderungen sind entsprechend zulässig.

## **4. Festsetzungen:**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL sind vorhanden.

## **5. Begründung Grünordnung zum Bebauungsplan Tittling-Hofwiesenfeld**

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. 900 m<sup>2</sup>

### 6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände ist bereits soweit erschlossen.

### 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 bzw. Anfang 2015.

### **Aufgestellt,**

Tittling/Muth, 13.05.2014

geändert: 02.09.2014

### **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)

*f. Neumeier*

