

ENDAUSFERTIGUNG
Deckblatt Nr. 7
Bebauungsplan M 1:1000
„Hopfengarten“ Markt Tittling
WA- Allg. Wohngebiet
(gem. § 4 BauNVO)

Tagespflege / Ambulant betreutes Wohnen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB – (Beschleunigtes Verfahren / Vereinfachtes Verfahren)

Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling

Aufstellungsort : Gde. Tittling / Teilfläche aus Fl.-Nr. 3599, Fl.-Nr.: 3599/1
und 3599/2 der Gmkg. Tittling
Passauer Straße, 94104 Tittling

Antragsteller : **Andreas Frost**
Gachenaustraße 4B, 82211 Herrsching

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, 15.07.2016

Geändert : 13.09.2016

VERFAHRENSVERMERKE

(DECKBLATT NR. 7 ZUM BEB.-PLAN HOPFENGARTEN MARKT TITTLING)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER MARKTGEMEINDETRAT TITTLING HAT IN DER SITZUNG VOM **26.07.2016** BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH **DECKBLATT NR. 7** ZU ERLASSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM **27.07.2016** ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES DURCH **DECKBLATT NR. 7** IN DER FASSUNG VOM **15.07.2016** WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IN DER ZEIT VOM **04.08.2016** BIS **05.09.2016** BETEILIGT.
(§13 A ABS. 2 I. V. M § 13 ABS. 2 I.V. M § 4 ABS. 2 BAUGB)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES DURCH **DECKBLATT NR. 7** IN DER FASSUNG VOM **15.07.16** WURDE IN DER ZEIT VOM **04.08.2016** BIS **05.09.2016** ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§13 A ABS. 2 I. V. M § 3 ABS. 2 BAUGB)

4. ABWÄGUNG:

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEM VERFAHREN NACH § 3 ABS. 2 BZW. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGE IN DER SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES VOM **13.09.2016**

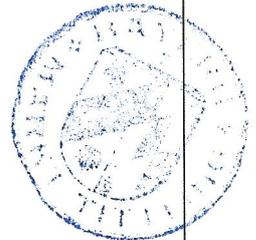
5. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE MARKTGEMEINDE TITTLING HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM **13.09.2016** DEN BEBAUUNGSPLAN DURCH **DECKBLATT NR. 7** GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM **13.09.2016** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

6. AUSFERTIGUNG

TITTLING, DEN **21.09.2016**


.....
1. BGM HELMUT WILLMERDINGER



7. INKRAFTTRETEN:

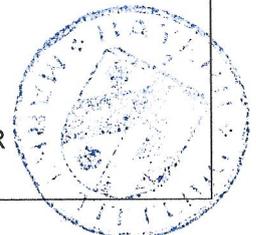
DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM **21.09.2016** GEM. §10 ABS.3 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DAS **DECKBLATT NR. 7** ZUM BEBAUUNGSPLAN „HOPFENGARTEN“ IST SOMIT AM **21.09.2016** 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 JEDERMANN'S EINSICHT AUS.

TITTLING, DEN **21.09.2016**


.....
1. BGM HELMUT WILLMERDINGER



Änderung durch Deckblatt Nr. 7

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Beb.-plan der Innenentwicklung (im vereinfachten Verfahren)

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorangegangenen Deckblätter behalten ihre Gültigkeit, außer folgender Art der Änderung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Textliche Festsetzungen

zu 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- | | |
|----------------------|---|
| 0.41 zu 2.1 a) | Hangbauweise mit UG, EG und OG zulässig
Dachform: auch Zeltdach zulässig
Dachneigung: ab 16 – 33°
Dacheindeckung: auch grau / schwarz zulässig
Traufhöhe (Wandhöhe) : talseitig max. 10 m ab Urgelände |
| Zu 0.6 Einfriedungen | Stützmauer: talseitig zul. max. H= 2,75 m
zuzüglich Geländer 1,0 m
(Nutzung UG zu Wohnzwecken, lt. Darstellung Eingabepläne / Schnitt / Ansicht)

Seitlich zu Grundstücksgrenze zulässig
max. bis 2,00 m, jedoch auch 3,00 m
Abstand zu Grenze als Abstandsfläche |
- Verkehrsplanung: Die Zufahrt zu den entstehenden 3 Gebäuden geschieht von der Passauer Straße her über eine Privatstraße des Vorhaben- und Erschließungsträgers. Diese Privatstraße hat vom öffentlichen Grund (Abschlusskante vorbeiführender Geh- und Radweg zum Grundstück Frost hin) bis zur Grundstücksgrenze Fl. Nr. 3599/1 (Kante südöstlicher Bereich) eine Länge von ca. 75 m. Die Ausnahme des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO ist somit noch anwendbar.
 - Niederschlagswasserableitung (Das anfallende Niederschlagswasser wird über das gemeindliche Regenrückhaltebecken Eichenfeld abgeleitet, eine wasserrechtliche Erlaubnis für dieses Einzugsgebiet liegt vor).
 - Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) mittels Anschluss an öffentl. Mischwasserkanal.
 - Wasserversorgung, Anschluss an öffentlicher Wasserversorgung.

Zeichenerklärung für die planliche Festsetzungen

- | | |
|--------|--|
| zu 2.0 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> |
| 2.1 | Zahl der Vollgeschoße max. III VG |
| 2.3 | GRZ zul. max. 0,6
Die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.
Die Gebäude sind im Gelände gut „eingebettet“. |

2.4 GFZ zulässig max. 1,0



Privatstraße



Einfahrtsbereich

Begründung:

Im S- W- Bereich des best. Bebauungsplanes Hopfengarten sollen als Ergänzung des Geltungsbereiches mit einem WA- Allg. Wohngebiet 3 Gebäude für eine Tagespflege bzw. Ambulant betreutes Wohnen mittels diesen Deckblattes möglich sein. (Teilfl. FI.-Nr.: 3599, FI.-Nr.: 3599/1 und 3599/2). Fläche WA ca. 3.300 m²

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Bereits im vorh. Beb.-plan sind WA/ MI und SO- Gebiet möglich.

Im südlichen Bereich ist durch eine vorgelagerte Straße eine entspr. Trennung der Gebiete vorhanden.

Der Markt Tittling ist als Mittelzentrum grundsätzlich gut geeignet, weitere Einrichtungen für Senioren anbieten zu können.

Es kann ein Beb.-plan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, die Baulücke zwischen den nördl. und der süd. Bebauung kann somit geschlossen werden (die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²).

Im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist ein Großteil davon als MI- Mischgebiet ausgewiesen, auch das angrenzende Grundstück der Teilfläche FI.-Nr.: 3600 soll dann WA- Gebiet werden (urspr. MI- Gebiet)

Dazu werden diese Pläne im Wege der Berichtigung (ipso iure) Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 24 angepasst bzw. Landschaftsplan Deckblatt Nr. 23 angepasst.

Die Erschließung ist gesichert.

Schmutz- und Regenwasser werden über neue Anschlussleitungen im Trennsystem an die vorhandenen öffentlichen Systeme im Bereich Eichenfeld angeschlossen. Der Anschluss ist gem. Vorabklärung der Gde. Tittling mit dem WWA so möglich.

Die Löschwasserversorgung ist (aufgrund der umliegend bereits vorh. Bebauung) sichergestellt.

Die Zufahrt von der Passauer Straße ist möglich und mit dem Straßenbauträger abgestimmt.

Die neue Straße bleibt eine Privatstraße, d.h. Winterdienst und Müllabfuhr enden an der Passauer Straße.

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 15.07.2016
geändert: 13.09.2016

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a – 94104 Tittling

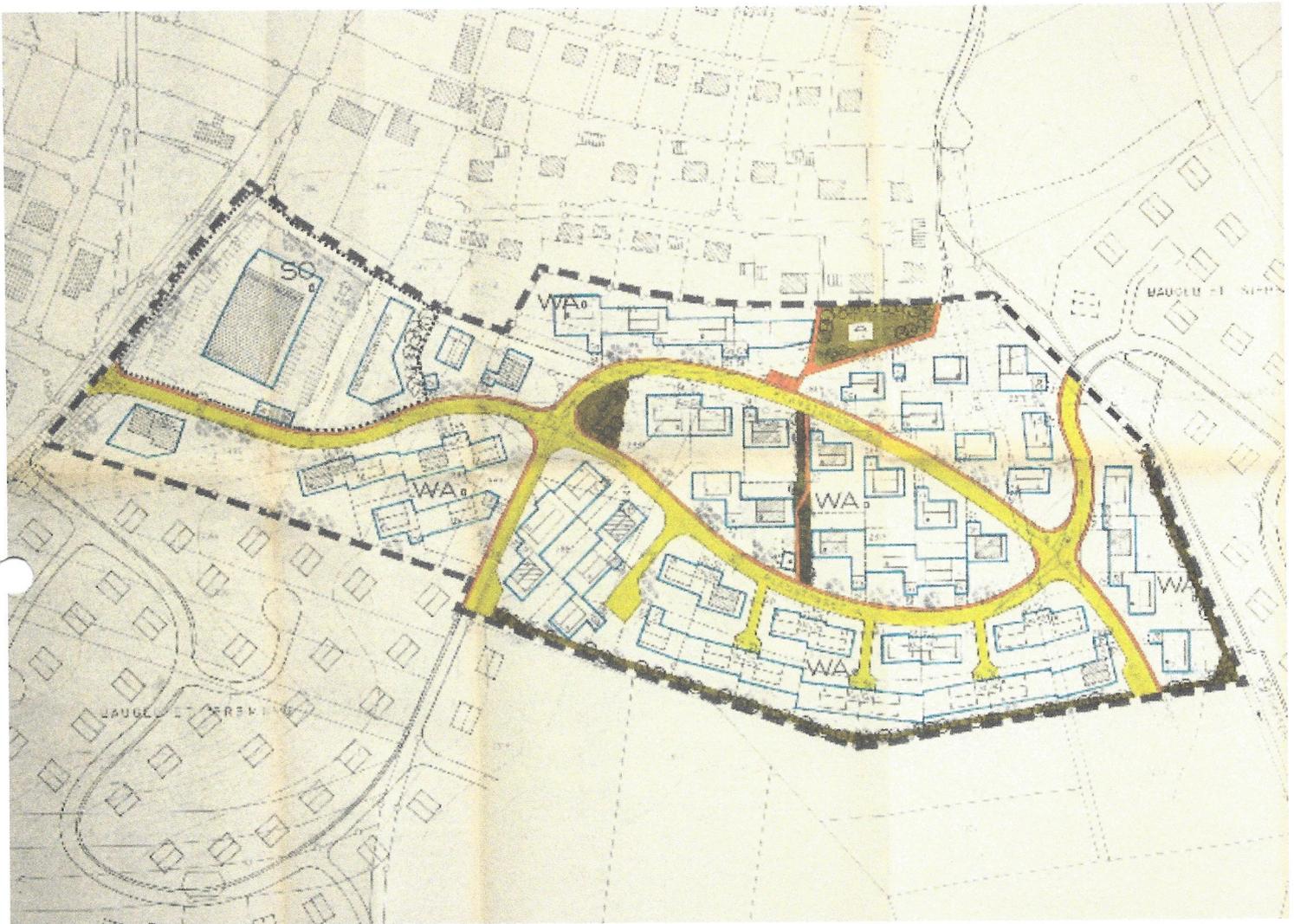
W. Neumeier

Tel.: 08504-8787, Fax: - 1213
e-mail: inf@w-neumeier.de www.w-neumeier.de



Anlage:
Gültiger Beb.-Plan (Ausschnitt S-W)

Deckblatt Nr. 7
Verfahrensvermerke



KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"

GEMEINDE TITTLING

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT. DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

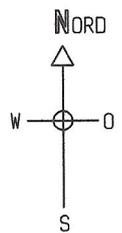
MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

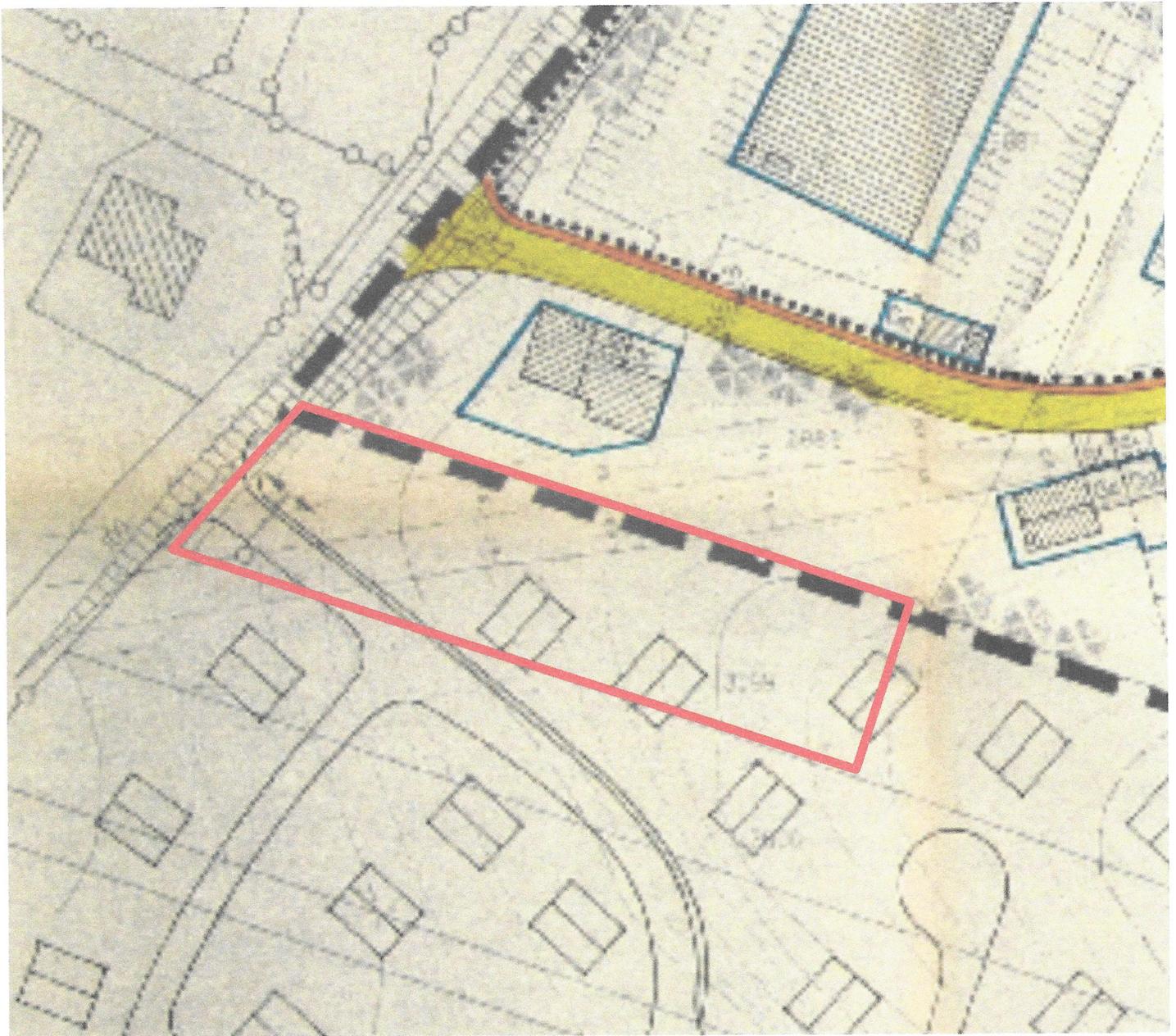
AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 15.07.2016

NR.: 2557/16

GEÄNDERT: 13.09.2016





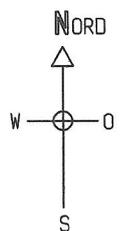
VORGESEHENER

ERWEITERUNGSBEREICH (MITTELS DECKBLATT NR. 7)

BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"

GEMEINDE TITTLING

M 1:1000



PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 15.07.2016

NR.: 2557/16

GEÄNDERT: 13.09.2016





LUFTBILD M 1:1000

**DECKBLATT NR. 7
BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"
MARKT TITTLING**

**WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. § 4 BauNVO)
TAGESPFLEGE / AMBULANT BETREUTES WOHNEN**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. §13a BauGB
(Beschleunigtes Verfahren / Vereinfachtes Verfahren)**

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 3599,
FL.-NR.: 3599/1 UND 3599/2,
GMKG: TITTLING
PASSAUER STR., 94104 TITTLING

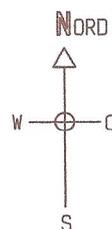
ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST
GACHENAUSTRASSE 4B
8211 HERRSCHING

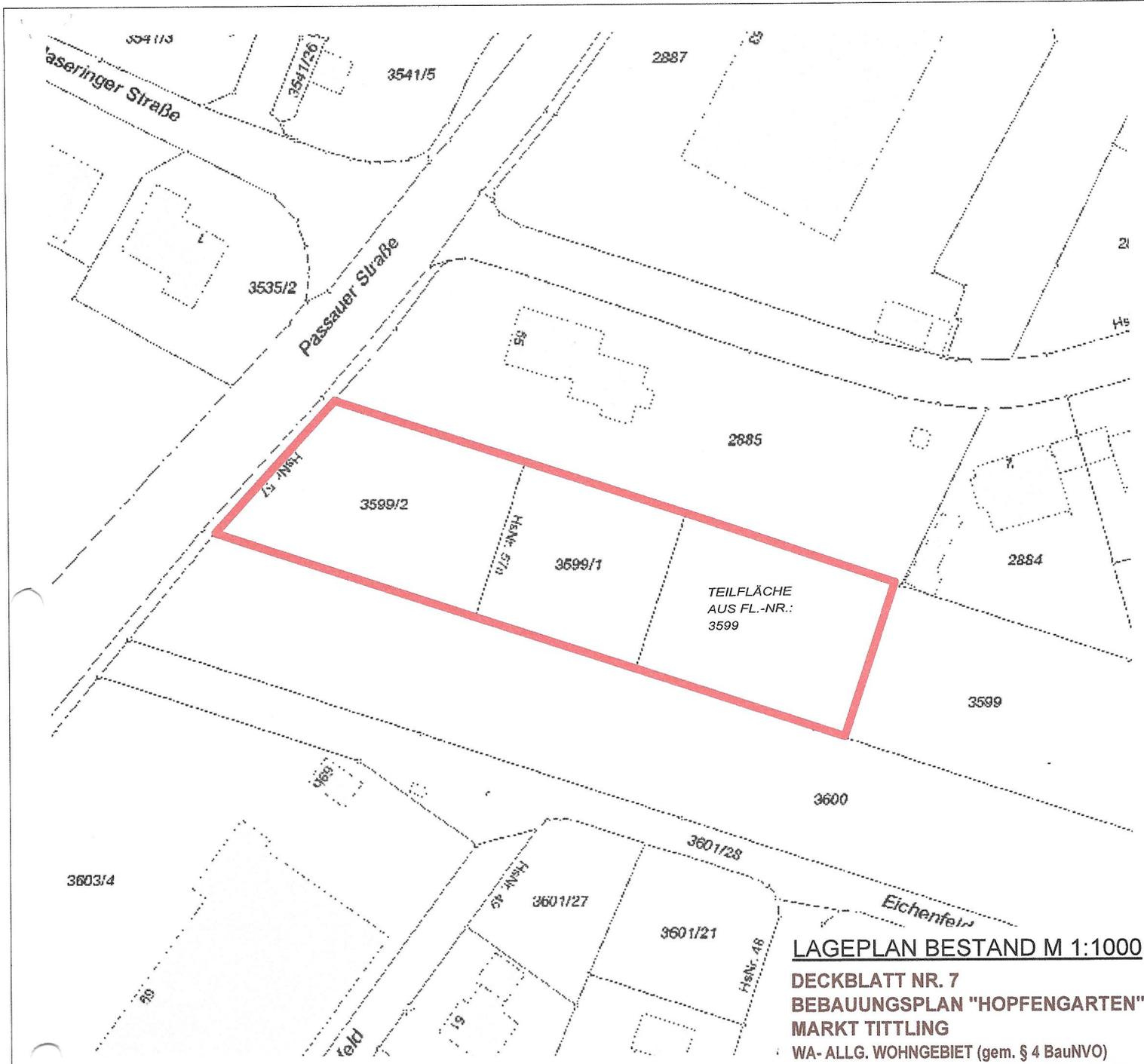
PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

A. Neumeier

TITTLING/MUTH, 15.07.16 NR.: 2557/16
13.09.16





LAGEPLAN BESTAND M 1:1000

**DECKBLATT NR. 7
BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"
MARKT TITTLING**

WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. § 4 BauNVO)
TAGESPFLEGE / AMBULANT BETREUTES WOHNEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. §13a BauGB
(Beschleunigtes Verfahren / Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

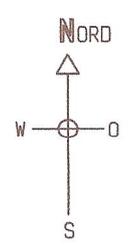
AUFSTELLUNGSORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 3599,
FL.-NR.: 3599/1 UND 3599/2,
GMKG.: TITTLING
PASSAUER STR., 94104 TITTLING

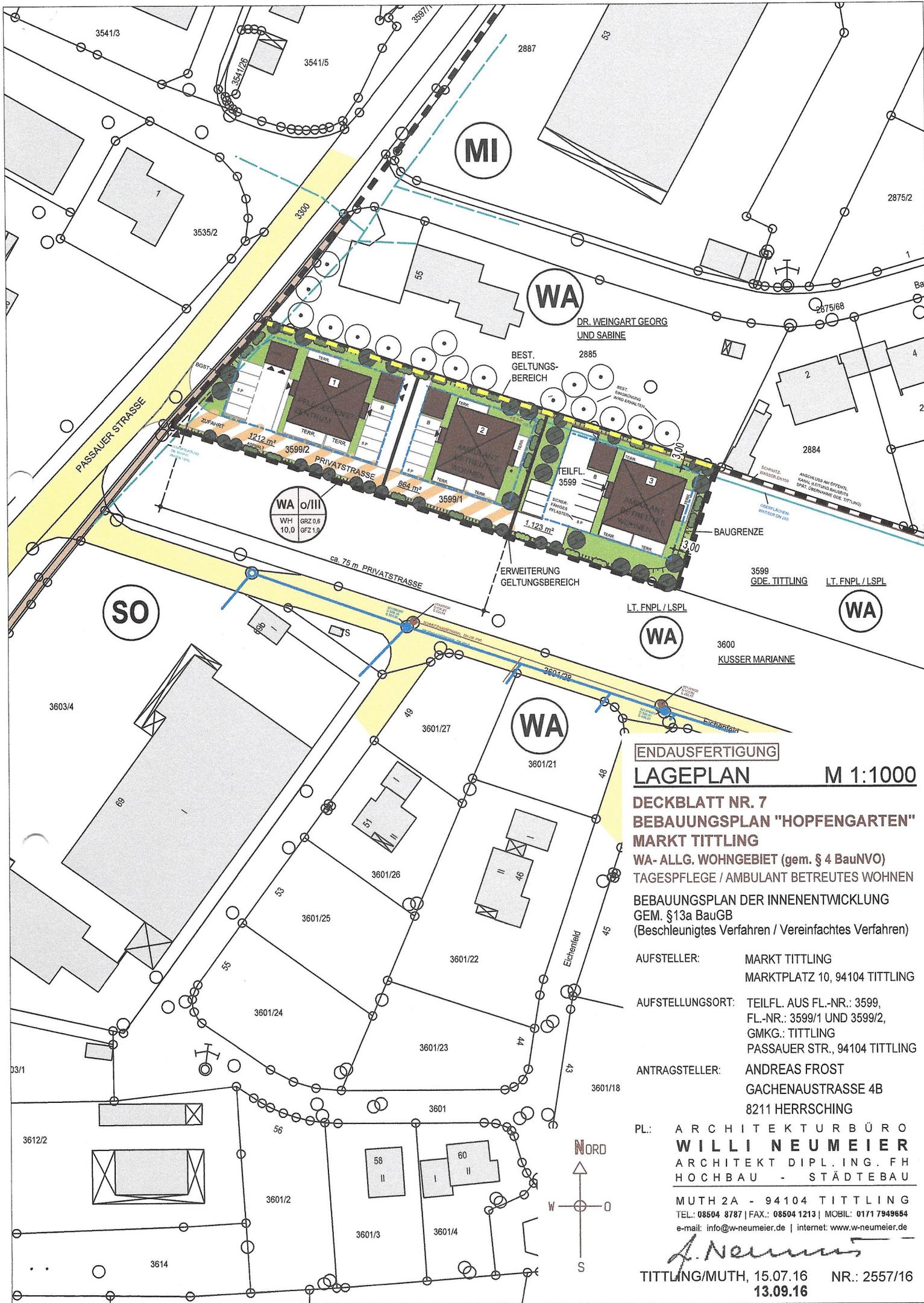
ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST
GACHENAUSTRASSE 4B
8211 HERRSCHING

PL: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 15.07.16 NR.: 2557/16
13.09.16





ENDAUSFERTIGUNG
LAGEPLAN M 1:1000

DECKBLATT NR. 7
BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"
MARKT TITTLING

WA- ALLG. WOHNGEBIET (gem. § 4 BauNVO)
TAGESPFLEGE / AMBULANT BETREUTES WOHNEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. §13a BauGB
(Beschleunigtes Verfahren / Vereinfachtes Verfahren)

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
 MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 3599,
 FL.-NR.: 3599/1 UND 3599/2,
 GMKG.: TITTLING
 PASSAUER STR., 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST
 GACHENAUSTRASSE 4B
 8211 HERRSCHING

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
 TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL.: 0171 7949654
 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

W. Neumeier

TITTLING/MUTH, 15.07.16 NR.: 2557/16
 13.09.16

