

Deckblatt Nr. 8

Bebauungsplan M 1:1000

„Hopfengarten“ Markt Tittling

WA- Allg. Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO)

(Ambulant betreutes Wohnen)

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

- Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling / Fl.-Nr. 3599 und Teilfläche
aus Fl.-Nr.: 2877 der Gmkg. Tittling
Bayerwaldring, 94104 Tittling
- Antragsteller : **Andreas Frost GmbH**
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, 15.11.2017
- Geändert : 07.03.18, 21.03.2018

VERFAHRENSVERMERKE

(Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Hopfengarten Markt Tittling)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 23.11.17 beschlossen, eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch **Deckblatt Nr. 8** zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.17 ... ortsüblich bekannt gemacht und zusammen mit den auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt.

2. Fachstellenanhörung:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes durch **Deckblatt Nr. 8** in der Fassung vom 15.11.17 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.01.18 ... bis 05.03.18 .. beteiligt. (§ 13a 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. 8** in der Fassung vom 15.11.17 ... wurde in der Zeit vom 30.01.18 ... bis 05.03.18 öffentlich ausgelegt (§13a Abs. 2 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB) und ins Internet gestellt. (§ 4a, Abs. 4 BauGB)

4. Abwägung:

Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 20.03.18...

5. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.18 ... den Bebauungsplan durch **Deckblatt Nr. 8** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.18 ... als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Tittling, den 22.03.18.....


.....
1. Bgm. Helmut Willmerdinger



7. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.04.18 . gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das **Deckblatt Nr. 8** zum Bebauungsplan „Hopfengarten“ ist somit am 24.04.18 . 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.

Tittling, den 24.04.18.....


.....
1. Bgm. Helmut Willmerdinger



Änderung durch Deckblatt Nr. 8

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Beb.-plan der Innenentwicklung

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorangegangenen Deckblätter bleiben weiterhin gültig, sofern nachfolgend keine Änderungen und Ergänzungen erfolgen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

(Möglichkeit für Ambulant betreutes Wohnen)

Textliche Festsetzungen

zu 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.41 zu 2.1 b)	Bauweise:	mit EG, 1. und 2. OG zulässig
	Dachform:	auch Walmdach und Flachdach zulässig
	Dachneigung:	ab 12°-35° zulässig
	Dacheindeckung:	auch grau, schwarz zulässig
	Wandhöhe:	max. 10,0 m ab Urgelände

- Verkehrsplanung: Die Zufahrt zu den entstehenden 3 Gebäuden geschieht vom Bayerwaldring her über eine Privatstraße des Vorhaben- und Erschließungsträgers. Diese Privatstraße hat vom öffentlichen Grund (Abschlusskante vorbeiführender Gehweg) bis zur Grundstücksgrenze Gebäude 4. (Kante südöstlicher Bereich) eine Länge von ca. 70 m. Die Ausnahme des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO ist somit noch anwendbar. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung ist keine Durchgangsstraße zur bestehenden Straße im Westen vorgesehen. Anbindemöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist der vorh. Wendehammer beim Bayernwaldring im Bereich direkt vor der neuen Zufahrt. Außerdem wird am Ende der Anliegerstraße ein Wende- und Rangierbereich hergestellt.
- Niederschlagswasserableitung (Das anfallende Niederschlagswasser wird über das gemeindliche Regenrückhaltebecken Eichenfeld abgeleitet, eine wasserrechtliche Erlaubnis für dieses Einzugsgebiet liegt vor).
- Die Privatstraße wird im Einmündungsbereich zum Bayerwaldring mit einer Muldenrinne und Straßensinkkasten hergestellt.
- Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) mittels Anschluss an öffentl. Mischwasserkanal.
- Wasserversorgung, Anschluss an öffentlicher Wasserversorgung.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,50 m zulässig.
- In einem Abstand von 0,5 m von den Grundstücksgrenzen können Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,0 m und aufgesetzten Zaun mit 1,0 m Höhe hergestellt werden.
- Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Die Abfallbehälter dürfen nicht auf dem Gehweg abgestellt werden, sondern sind auf eigenem Grund auf einer Stellfläche abzustellen.

Zeichenerklärung für die planliche Festsetzungen

1.1  Allgemeines Wohngebiet

Zu 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1  WA Allgemeines Wohngebiet
3 Vollgeschosse max.
Wandhöhe 10 m
GRZ Grundflächenzahl 0,6
GFZ Geschoßflächenzahl 1,0

2.3 GRZ zul. max. 0,6 (Ausnahme des § 17 Abs. 2 BauNVO)
Die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt (wie auch im bereits best. Bereich Deckblatt Nr. 7 WA mit 0,6 GRZ). Die Gebäude haben untereinander genügend guten Abstand, auch zur bestehenden und zu einer im Süden möglichen weiteren Bebauung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.
Die neuen Gebäude erhalten eine umlaufend gute Eingrünung mit Laubbäumen und Heckengehölzern, spez. sollen auch verschiedene Obstbaumarten gepflanzt werden, so dass z.B. Bienen im Ortsbereich wieder vermehrt genügend Nahrung finden. Bzgl. einer guten Oberflächenwasserversickerung sind die Stellplätze mit Rasengittersteinen auszuführen.
Die Terrassen werden mit einem Lärchenholzbelag auf Frostschutz sickerfähig hergestellt. Die Gebäude sind im Gelände gut „eingebettet“ bzw. höhenmäßig gestaffelt.
Die bereits vorh. Bebauung im westlichen Bereich, ebenfalls WA mit GRZ 0,6 kann somit in ähnlicher, aber doch anderer Form als durchgängige Einheit ergänzt werden.
Sollte sich eine weitere Möglichkeit im vorgelagerten Süden, dieser gesamten Bebauung ergeben, könnte hier eine Gesamtanlage mit zusätzlichen Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenwohngemeinschaft entstehen.
Ebenso lässt sich eine Wohnbebauung mit einer entsprechenden GFZ im südlichen Bereich durchaus gut städtebaulich und architektonisch integrieren.
Weitere Begründung zur Ausnahme des § 17 Abs. 2 BauNVO (Städtebauliche Gründe)

GRZ 0,6 statt 0,4

Aufgrund der bereits fertiggestellten Bebauung im nordwestlichen Bereich, wobei hier auch diese GRZ zulässig war, kann dies als gutes Beispiel entsprechend belegt werden. Alle Wohnungen wurden in Kürze bezogen und die Bewohner sind allseits zufrieden.

Weiteres wurde folgendes berücksichtigt:

- Die allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sind gewährleistet (ambulant betreutes Wohnen in Verbindung mit der Tagespflege)
- Die Fortentwicklung der bereits im Nord- West vorh. Bebauung mit dem System auch des ambulant betreuten Wohnens kann sinnvoll ergänzt werden.
- Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kann festgesetzt werden. (Nutzung der Tagespflege)
- Dem allg. geforderten reduzierten Flächenverbrauch wurde ebenfalls entsprochen.

Die Überschreitung der Obergrenze kann durch diese Umstände bzw. Maßnahmen ausgeglichen werden und es ist somit sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, und auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Als Umstände durch die bereits der Ausgleich für die Überschreitung erfolgt ist, kommen die großzügigen Grünflächen im Umgriff in Betracht.

Als Maßnahmen für den Ausgleich kann auch die energiesparende, weil optimale Bauweise gesehen werden (3 gleiche Baukörper mit jeweils zentraler Gebäudetechnik). Wichtig ist auch die einwandfreie Einhaltung aller Abstandsflächen, die trotz der kompakten Bauweise gegeben ist.

Für alle Gebäude ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bzw. der Gebäude gegeben.

Ebenso gibt es bzgl. des Fahrverkehrs keine Beeinträchtigung, da die Gebäude mittels Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr erschlossen sind.

Grundsätzlich trägt die Überschreitung der Obergrenze des Abs. 1 dazu bei, dass dem Umstand Rechnung getragen wird, durch diese Verdichtung den städte-baulichen Gegebenheiten zu entsprechen, d.h. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nach wie vor gewährt und für die Umwelt entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

Somit sind alle drei Gründe für diese Festsetzung erfüllt:

- Städtebaulich vertretbar
- Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen auf die Umwelt

2.4 GFZ zulässig max. 1,0



Privatstraße



Einfahrtsbereich

1. - 1.7 Grünordnerische Maßnahmen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



autochthone Bäume



autochthone Sträucher

3.



Grünfläche (privat)

Begründung:

Im S- O- Bereich des best. Bebauungsplanes Hopfengarten sollen als Ergänzung des Geltungsbereiches mit einem WA- Allg. Wohngebiet 3 Gebäude als Möglichkeit für Ambulant betreutes Wohnen mittels diesen Deckblattes zu bauen sein. (Fl.-Nr.: 3599, und Teilfl. aus Fl.- Nr. 2877). Fläche WA ca. 2.900 m². Pro Gebäude sollen 6 barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohneinheiten entstehen, gesamt also 18 WE mit den entspr. Stellplätzen (1 St. / WE= 6 Stellplätze jedoch 8 geplant pro Gebäude) – 6 Stellplätze und 2 Carports – Eine fixe Vorgabe, dass nur Ambulant betreutes Wohnen möglich ist soll dadurch nicht festgesetzt sein.

Im nördlichen Bereich ist eine vorgelagerte Straße zur Erschließung geplant. (Teilweise mit Fahrtrechten zu Fl.-Nr. 2884 Hagen und Fl.- 2875/34 Milotzki). Eine Anbindung zur best. Straße im Westen ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung nicht vorgesehen worden. Jedoch eine Fußweganbindung zum Pflegedienst- Zentrum.

Außerdem wird am Ende der Anliegerstraße ein Wende- und Rangierbereich hergestellt.

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 vom Bayerwaldring ist möglich und mit der Gde. Tittling abgestimmt. Im Bereich der Zufahrt mit Muldenrinne und Straßensinkkasten zur Entwässerung der neuen Straße.

Die neue Straße bleibt eine Privatstraße, d.h. Winterdienst und Müllabfuhr enden am Bayerwaldring.

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

Die Baulücke zwischen der nördl. und der südl. Bebauung kann Zug um Zug geschlossen werden. Das Restgrundstück bis zur Straße soll mit einer späteren Bebauung in dazu passender Form genutzt werden (siehe Alternativer Plan).

Begründung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Beb.-plan der Innenentwicklung)

Abs. 1

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die neuen Gebäude sind dem bereits bestehenden Pflegedienstzentrum angegliedert und mittels Fußweg auch direkt angebunden. Eine Durchfahrt der neuen im Norden liegenden Erschließung zur im Süden best. Straße soll nicht möglich sein. (Verkehrsberuhigung / nur Anliegerstraße)

Die Grundfläche ist weniger als 20.000 m². Die Grundfläche dieses Deckblattes Nr. 8 beträgt 2.900 m², die Grundfläche des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 7 hat 3.300 m² betragen. Im gesamten also eine Grundfläche von 6.200 m² und deutlich weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen bzw. die Vorhaben unterliegen nicht dieser Pflicht (Verzicht auf Umweltbericht).

Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Abs. 2

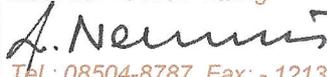
Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Abs. 3

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 15.11.2017
geändert: 07.03.2018

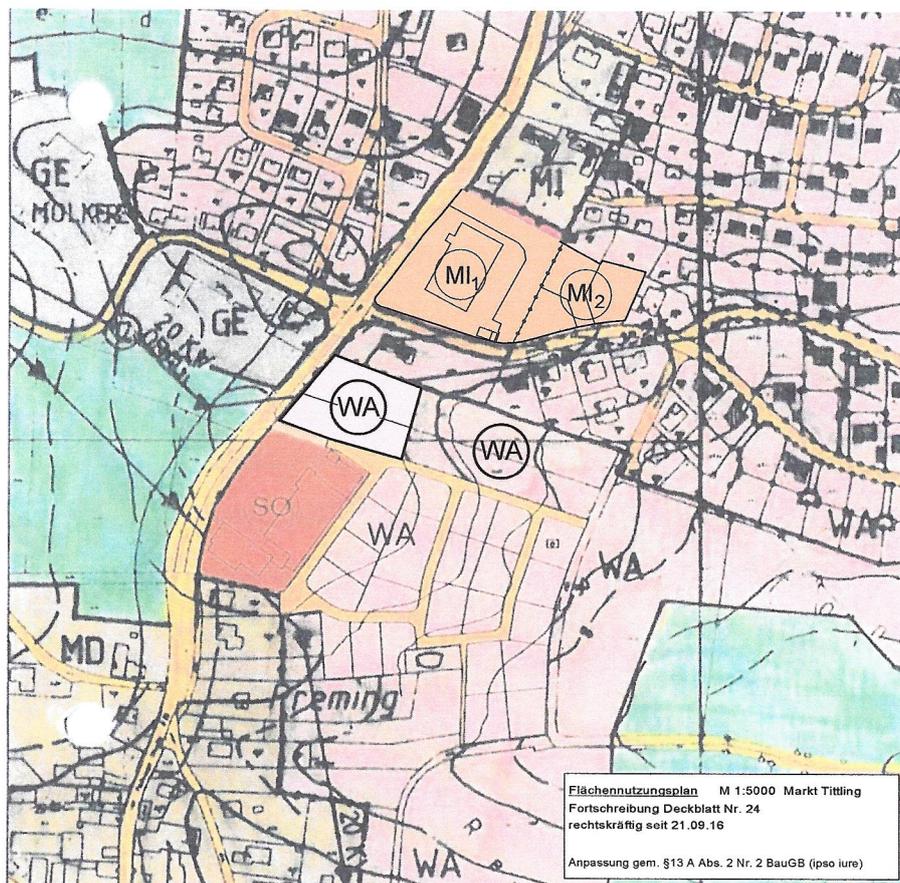
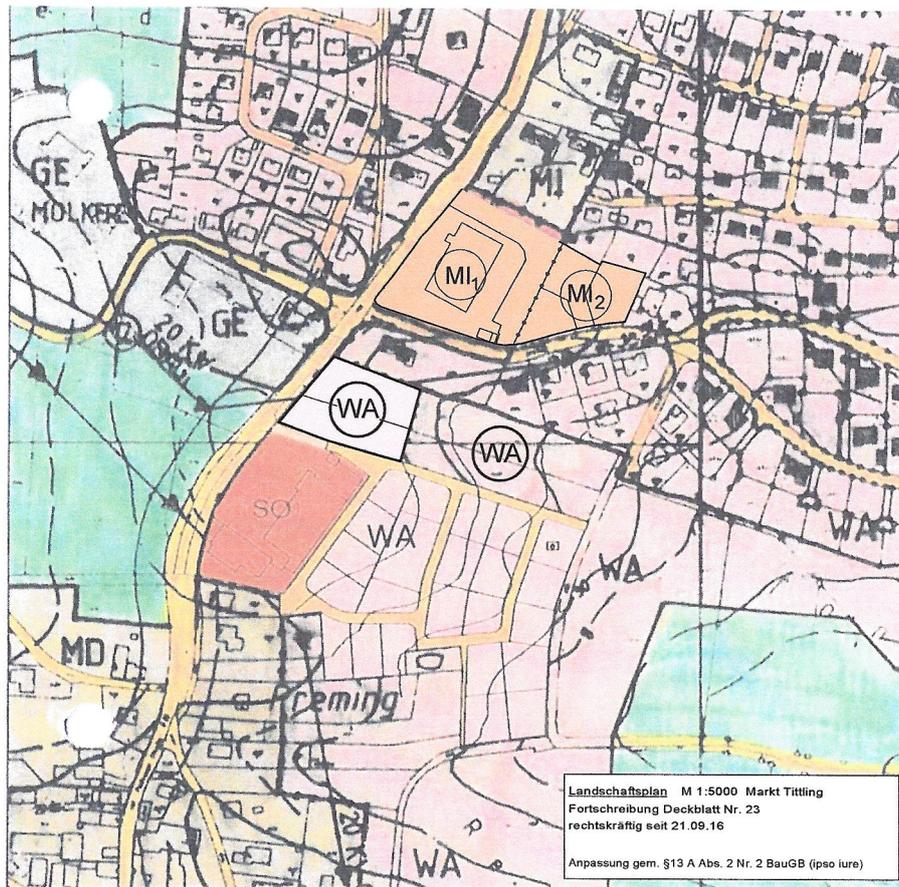
Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a – 94104 Tittling


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
Deckblatt Nr. 8
Verfahrensvermerke





KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"

GEMEINDE TITTLING

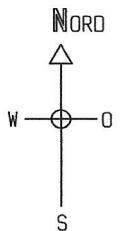
PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

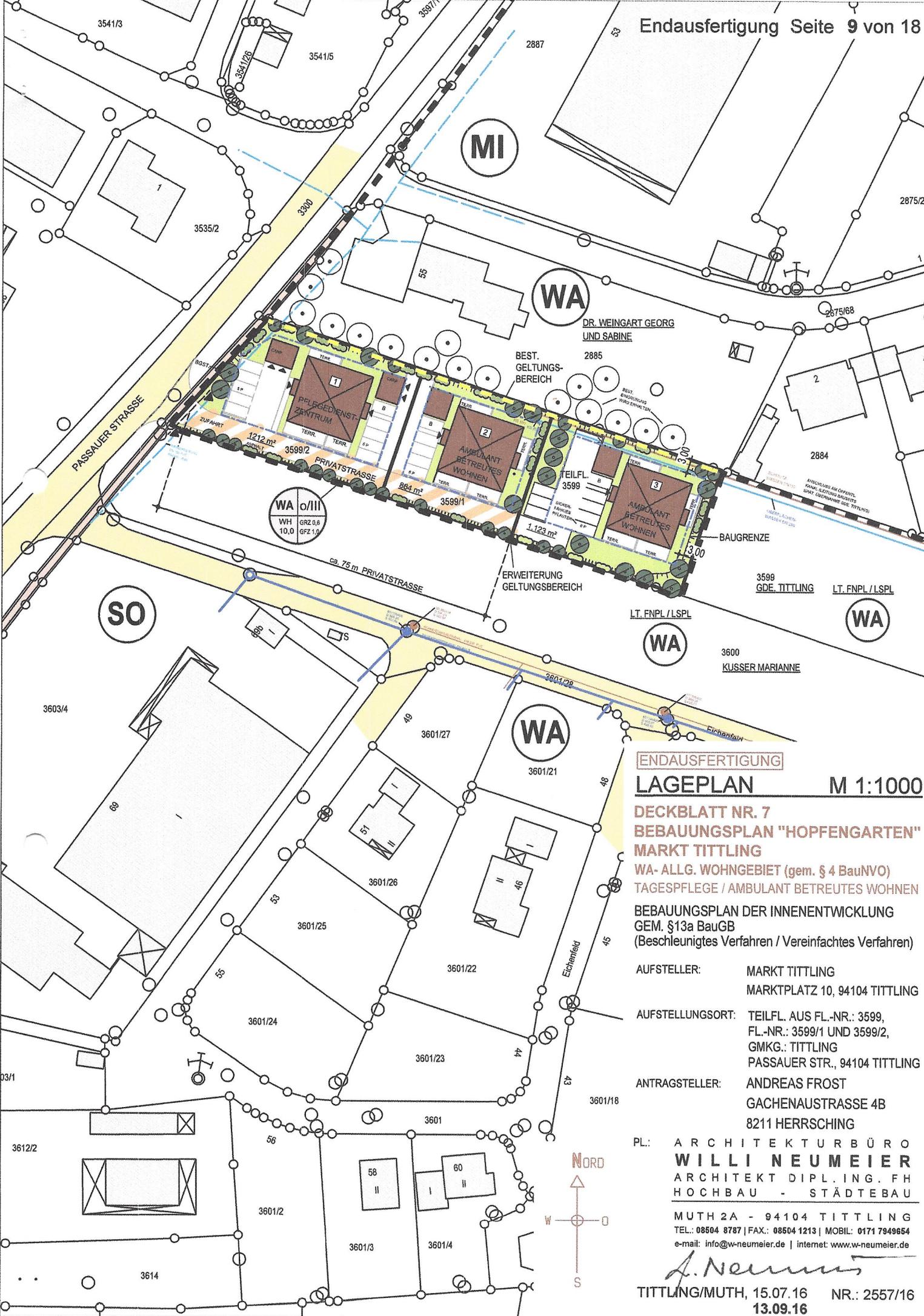
MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

AUFGESTELLT:

TITTLING/MUTH, 15.11.2017 NR.: 2589/17

GEÄNDERT: 07.03.2018, 21.03.2018





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

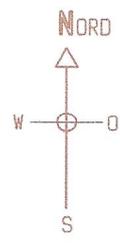
AUFSTELLUNGSORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 3599,
 FL.-NR.: 3599/1 UND 3599/2,
 GMKG.: TITTLING
 PASSAUER STR., 94104 TITTLING

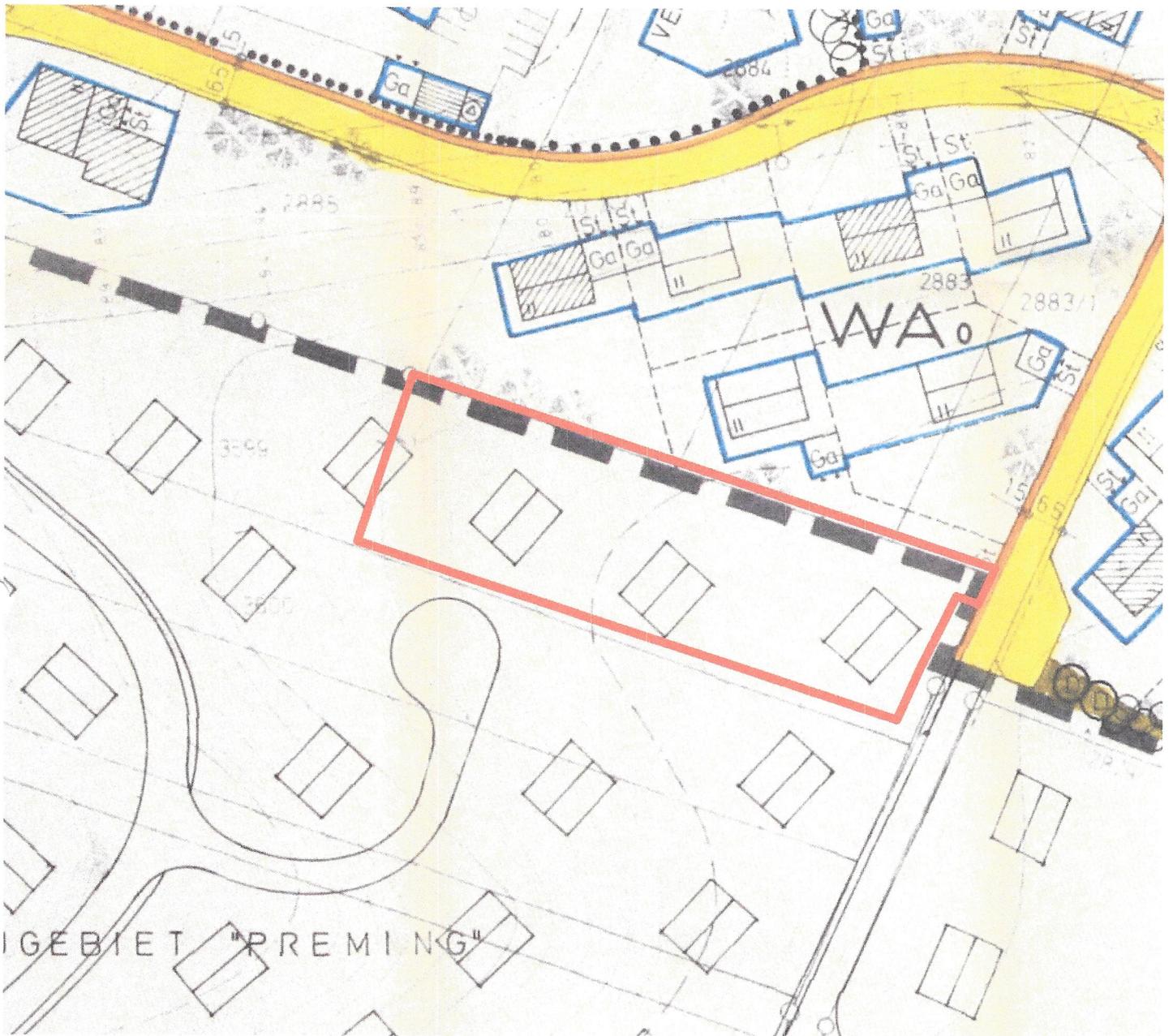
ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST
 GACHENAUSTRASSE 4B
 8211 HERRSCHING

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





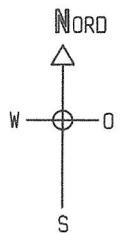
VORGESEHENER

ERWEITERUNGSBEREICH (MITTELS DECKBLATT NR. 8)

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, 15.11.2017 NR.: 2589/17

GEÄNDERT: 07.03.2018, 21.03.2018





LUFTBILD M 1:1000

**DECKBLATT NR. 8
BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"
MARKT TITTLING**

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

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. §13a BauGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: FL.-NR.: 3599 UND TEILFL. AUS
FL.-NR.: 2877, GMKG.: TITTLING
BAYERWALDRING, 94104 TITTLING

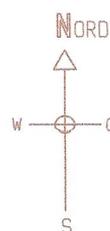
ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST GMBH
GACHENAUSTRASSE 4B
8211 HERRSCHING

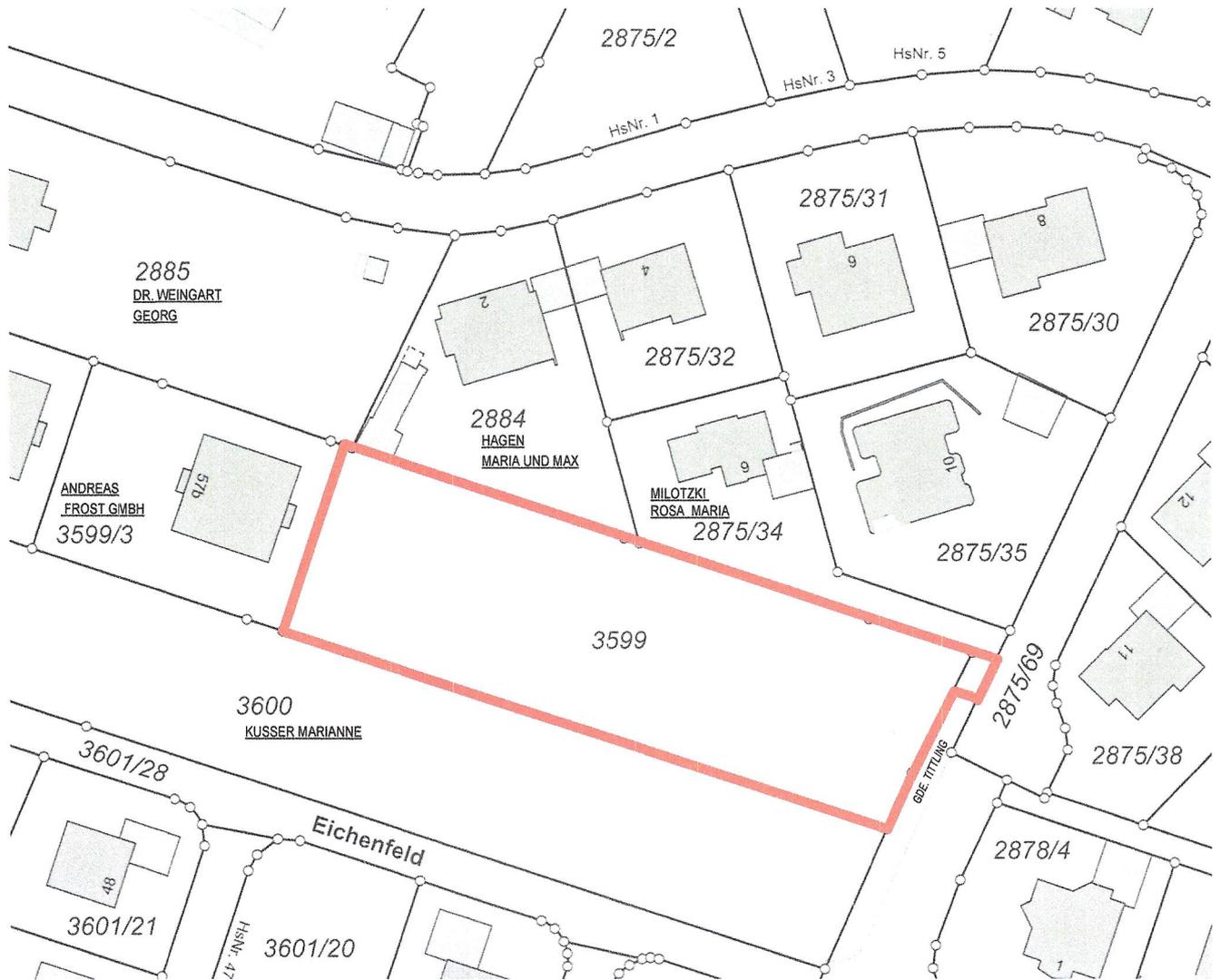
PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

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, 15.11.17 NR.: 2589/17
GEÄNDERT: 07.03.18





LAGEPLAN BESTAND M 1:1000

**DECKBLATT NR. 8
BEBAUUNGSPLAN "HOPFENGARTEN"
MARKT TITTLING**

WA- ALLG. WOHNGBIET (gem. § 4 BauNVO)
AMBULANT BETREUTES WOHNEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEM. §13a BauGB (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: FL.-NR.: 3599 UND TEILFL. AUS
FL.-NR.: 2877, GMKG.: TITTLING
BAYERWALDRING, 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: ANDREAS FROST GMBH
GACHENAUSTRASSE 4B
8211 HERRSCHING

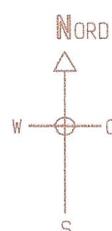
PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

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, 15.11.17 NR.: 2589/17

GEÄNDERT: 07.03.18, 21.03.18



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Hopfengarten" durch Deckblatt Nr. 8 (Ambulant betreutes Wohnen)

Vorbemerkung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf einer innerhalb der Ortslage Tittling zentral gelegenen Fläche (ca. 2.900 m²) weitere Einrichtungen für Ambulant betreutes Wohnen ermöglicht werden.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als WA ausgewiesen. Die Fläche wurde durch Deckblatt Nr. 8 als WA in den Bebauungsplan "Hopfengarten" aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.900 m².

Da es sich in diesem Bereich um eine Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgendermaßen berücksichtigt

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe a
Auf der ersten und zweiten Seite des Deckblattes sollte vereinfachtes "Verfahren" gestrichen werden.
Hier handelt es sich überwiegend um eine redaktionelle Forderung, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Diese wurde in den Plan eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe b
Der erste Absatz auf Seite 2 sollte wie folgt formuliert werden:
...vorangegangenen Deckblätter bleiben weiterhin gültig, sofern nachfolgend keine Änderungen und Ergänzungen erfolgen:
Hier handelt es sich überwiegend um eine redaktionelle Forderung, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Diese wurde in den Plan eingearbeitet.

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Hopfengarten Deckblatt Nr. 8

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe c (Oberflächenwasser)
Um möglichen Nachbarbeschwerden wegen Oberflächenwasserbeeinträchtigung entgegen zu wirken, sollte darüber nachgedacht werden, Stützmauern 0,5 – 1 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen; das Oberflächenwasser kann dann noch auf dem Baugrundstück versickern und läuft nicht unmittelbar von der Stützmauer auf das Nachbargrundstück.
Die Anregung wurde in den BPL mitaufgenommen.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe d (GRZ-Überschreitung)
Die GRZ darf in einem WA regelmäßig 0,4 nicht überschreiten; wenn hier die Ausnahme des § 17 Abs. 2 BauNVO angewendet werden soll, reicht es als städtebauliche Begründung nicht aus, im Wesentlichen nur den Gesetzestext abzuschreiben; zumal ein Blick auf das Luftbild bei den bisherigen Gebäuden keine Eingrünung oder andere Maßnahmen erkennen lässt, wie dieser übermäßige Versiegelungsgrad besonders gelungen ausgeglichen werden soll, eine höhenmäßige Staffelung wirkt sich z. B. auf die GRZ überhaupt nicht aus.
Der MGR ist der Auffassung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen auf die Umwelt gegeben sind. Die Zulassung der Überschreitung für die westlichen Gebäude hat sich nicht negativ bemerkbar gemacht. Städtebaulich ist die Einschätzung des Planers nachvollziehbar. Der MGR stimmt der Überschreitung der GFZ aufgrund der zu treffenden Maßnahmen und der ausgeführten Begründung des Planers zu. Die Begründung hierzu ist im BPL bereits eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe e (Anwendbarkeit des § 13 a BauGB)
Die Begründung über die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist noch besser auszuarbeiten, so ist z. B. auch der bereits bebaute Bereich desselben Bauträgers miteinzubeziehen in der Berechnung wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs der beiden Deckblätter.
Der MGR stellt fest, dass der bereits bebaute Bereich mitaufgenommen wurde und die Begründung besser ausgearbeitet wurde.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe f
Der letzte Satz der Begründung ist zu streichen.
Hier handelt es sich überwiegend um eine redaktionelle Forderung, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Diese wurde in den Plan eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe g
Der Plan ist zu überarbeiten, z. B. ist es kein Vorentwurf, die Abstandsflächen haben darauf nichts zu suchen, die Baugrenzen sind kaum erkennbar, eine Grünordnung fehlt beinahe gänzlich, die Abstände der Baugrenzen sind zu bemaßen, nicht die der vorgeschlagenen Gebäudestandorte.
Hier handelt es sich überwiegend um eine redaktionelle Forderung, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Diese wurde in den Plan eingearbeitet.
- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe h (Zusätzliche Stellplätze)

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Hopfengarten Deckblatt Nr. 8

Da es so aussieht, als ob auf dem Nachbargrundstück (ehem. Zufahrt zum Anwesen 9) weitere Stellplätze neu festgesetzt werden sollen, muss dieser Bereich in das Deckblatt einbezogen werden.

Es handelt sich jedoch um keine Stellplätze die zusätzlich festgesetzt sind und benötigt werden, deshalb wurden sie aus dem BPL herausgenommen. Eine Überplanung mit dem Deckblatt Nr. 8 ist deshalb nicht erforderlich.

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe i

In den Festsetzungen ist zu ergänzen, dass die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Hier handelt es sich überwiegend um eine redaktionelle Forderung, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Diese wurde in den Plan eingearbeitet.

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe j (Wendemöglichkeit Entsorgung und Rettungsfahrzeuge)

Auch bei Privatstraßen zumal in dieser Länge und bei der Zahl an Nutzern sollte über eine geeignete Wendemöglichkeit nachgedacht werden z. B. für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge

Der MGR stellt fest, dass der Wendehammer beim Bayerwaldring im Bereich direkt vor der neuen Zufahrt eine Anbindemöglichkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge bietet. Außerdem wird am Ende der Anliegerstraße ein Wende- und Rangierbereich hergestellt.

Die Forderung wurde bereits in das Deckblatt Nr. 8 miteingearbeitet.

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe k

Da im Plan keine Böschungen eingetragen sind, wäre ein Längsschnitt sinnvoll.

Der MGR stellt fest, dass es sich hier überwiegend um eine redaktionelle Forderung handelt, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Die Forderung wurde bereits in das Deckblatt Nr. 8 miteingearbeitet.

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe l (Verkehrsflächen)

Auch wenn die BayBO in Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 Ausnahmen von der Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche zulässt – wobei hier bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 10 m zu prüfen ist, ob es sich noch GKL 3 handeln kann – wäre für die hier bereits zugelassene und noch entstehende Bebauung mit einer hohen Zahl an Nutzern die Anlage einer durchgehenden Straße von West nach Ost vielleicht eine bessere Lösung gewesen, zumal der restliche Grundstücksteil sicherlich auch einmal bebaut werden soll

Der MGR stellt fest, dass eine Verbindung mit einer Straße nach Westen zur Passauer Straße aus Gründen der Verkehrsberuhigung gerade nicht vorgesehen und nicht gewollt ist, jedoch eine Fußweganbindung zum Pflegezentrum. Die Forderung wurde bereits in das Deckblatt Nr. 8 miteingearbeitet.

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe m

Soll die Nutzung "ambulant betreutes Wohnen" eine Festsetzung sein?

Der MGR stellt fest, dass es sich hier überwiegend um eine redaktionelle Forderung handelt, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Die Forderung wurde bereits in das Deckblatt Nr. 8 miteingearbeitet.

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Hopfengarten Deckblatt Nr. 8

- Stellungnahme des Landratsamtes Passau: Buchstabe n
In der Begründung ist anzugeben, dass auf einen Umweltbericht verzichtet wurde. Der MGR stellt fest, dass es sich hier überwiegend um eine redaktionelle Forderung handelt, die keiner materiellen Abwägung bedarf. Die Forderung wurde bereits in das Deckblatt Nr. 8 miteingearbeitet.
- Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz wurden wie folgt in den BPL eingearbeitet:
Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Die Hinweise des ZAW Donau Wald wurden wie folgt in den BPL eingearbeitet:
Die Mülltonnen dürfen nicht auf dem Gehsteig abgestellt werden, sondern sind auf dem eigenen Grund abzustellen.
- Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Gründe für die Wahl des Plans

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die neuen Gebäude sind dem bereits bestehenden Pflegedienstzentrum angegliedert und mittels Fußweg auch direkt angebunden. Eine Durchfahrt der neuen im Norden liegenden Erschließung zur im Süden best. Straße soll nicht möglich sein.

(Verkehrsberuhigung / nur Anliegerstraße)

Die Grundfläche ist weniger als 20.000 m². Die Grundfläche dieses Deckblattes Nr. 8 beträgt 2.900 m². die Grundfläche des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 7 hat 3.300 m² betragen.

Im gesamten also eine Grundfläche von 6.200 m² und deutlich weniger als 20.000 m².

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen bzw. die Vorhaben unterliegen nicht dieser Pflicht (Verzicht auf Umweltbericht).

Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die Bedenken und Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Markt Tittling in der Sitzung vom 20.03.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 24.04.2018 durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht.

Er ist rechtskräftig seit dem 24.04.2018

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Hopfengarten Deckblatt Nr. 8