

# ***Bebauungsplan Loizersdorf***

## ***Markt Tittling***

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### **1.1. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

##### **1.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

##### **Maß der baulichen Nutzung:**

im WA Grundflächenzahl = 0,4 ; Geschoßflächenzahl = 0,8

im MD Grundflächenzahl = 0,6 ; Geschoßflächenzahl = 1,0

Im WA sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im MD sind bei neu zu errichtenden Gebäuden, bzw. Anbauten max. 2 Wohneinheiten zulässig.

##### **1.1.2. Bauweise**

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

##### **1.1.3. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziffer 2.2.1.

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

##### **1.2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Haustypen:

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

(bis 1,50 m Höhenunterschied auf Gebäudetiefe in der Fallinie)

Kniestock: max. 1,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

Wandhöhe: gemessen vom bestehenden oder festgesetzten Gelände max. 5,00 m, (gilt nicht für Zwerchgiebel)

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

(bis 1,50 m Höhenunterschied auf Gebäudetiefe in der Fallinie)

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

Wandhöhe: gemessen vom bestehenden oder festgesetzten Gelände max. 6,30 m, (gilt nicht für Zwerchgiebel)

Haustyp UG+EG: verbindlich bei Hanglagen mit Geländeneigungen von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe in der Fallinie

Kniestock: max. 0,75 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

Wandhöhe: gemessen vom bestehenden oder festgesetzten Gelände talseits max. 6,50 m, bergseits max. 4,00 m (gilt nicht für Zwerchgiebel)

**Dachform:**

Als Dachform sind Satteldächer zugelassen,  
Die Dachneigung wird auf 23 - 33 Grad festgesetzt.  
Der Dachüberstand beträgt beim Ortgang 0,70 - 1,50 m;  
bei der Traufe 0,70 - 1,50 m.  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen in naturroten Farben.

**Dachgauben:**

Dachgauben sind nur 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 Vorderansichtfläche von 2,00 qm pro Dachgaube zugelassen.

**Zwerchgiebel:**

Pro Dachseite ist max. 1 Zwerchgiebel 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.

**Anordnung von Schlafräumen:**

In den Gebäuden entlang der PA 32 sind Schlaf- und Ruheräume in den der PA 32 abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen.

**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

Lage der Garagen: im MD: freistehende Garagen bis 7,0 m Gebäudetiefe können an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

im WA: Grenzgaragen unzulässig

Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben nach der BayBO.

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.

**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 Urelände auf Gebäudetiefe in der Falllinie erkennbar ist.

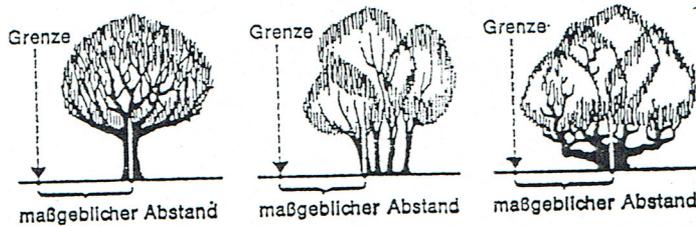
1.2.8. Bepflanzungsgebot

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. Festsetzungen, die Kreisstraßen betreffend

1.3.1 Anbaubeschränkung

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbandrand, zu beachten. Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

1.3.2 Sichtdreiecke, Sichtfelder, Pflanzabstände

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen bzw. Zufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten (siehe Plan): 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt, ansonsten 85 m; 3 m im Zuge der einmündenden Straße und 10 m im Zuge der Kreisstraße und der bestehenden westlichen Einmündung.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

### 1.3.3 Straßenentwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufenden Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

### 1.3.4 Schallschutz

In den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße PA 32 und PA 27 sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35-39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rolladenkästen o.ä. Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden. Die sonstigen Außenbauelemente der Wohngebäude (z.B. Außenwände, Dachschräge bei Wohnräumen im Dachgeschoß) müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 40 - 44 dB erreichen.

## 1.4 **Textliche Hinweise**

### 1.4.1 Stromversorgung - Sicherheitsvorkehrungen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes muß das OBAG Regionalzentrum verständigt werden.

Um Unfälle und Kabelschaden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.

### 1.4.2 Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:

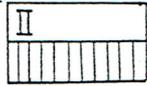
- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr
- d) Lärmimmissionen durch Tiere.

## 2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

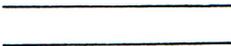
### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1.  Max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
Dachgeschoßausbau zulässig.  
Mittelstrich = Hauptfirstrichtung  
im WA: GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8  
im MD: GRZ = 0,6 ; GFZ = 1,0
- 2.2.2.  Garagen oder andere untergeordnete  
erdgeschossige Nebenanlagen.  
Mittelstrich = Hauptfirstrichtung
- 2.2.3.  offener Stellplatz

### 2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.3.1.  offene Bauweise
- 2.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.3.3.  Baugrenze

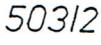
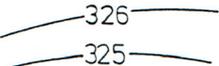
### 2.4. Verkehrsflächen

- 2.4.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 2.4.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 2.4.3.  Öffentlicher Geh- und Radweg

## 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.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA - MD
- 2.5.5.  Spielplatz

## 3. Hinweise

- 3.1.  Grenzstein
- 3.2.  Flurstücksgrenzen
- 3.3.  Flurstücksnummern
- 3.4.  Bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 3.5.  Bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 3.6.  Höhengichtlinien

Tittling 01. SEPTEMBER 2000



*Zauhar*

Zauhar

1. Bürgermeister

Gemeinschaftsvorsitzender

## *Bebauungsplan Loizersdorf*

### *Markt Tittling*

#### Begründung und Erläuterungsbericht:

1. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Durch Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes (MD) entstehen neue Wohn- und Siedlungsflächen zur privaten Nutzung. Dies ist notwendig, da der Wohnungsbedarf in der Marktgemeinde Tittling nicht abgedeckt werden kann und sonst kaum Möglichkeiten bestehen, Baugebiete innerhalb der Gemeinde auszuweisen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Loizersdorf liegt ca. 2 km nordöstlich des Ortskerns von Tittling.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die FlurNr. 1831, 1848, 1847, im Osten an die FlurNr. 1858, im Süden an die FlurNr. 1846/1, 1846, 1840, 1835, im Westen an die FlurNr. 628, 1425.

Das vorhandene Dorfgebiet (MD) von Loizersdorf wird jeweils geringfügig nach Norden, Süden und Osten erweitert.

Im Westen des vorhandenen Dorfgebietes (MD), von der Hauptortschaft Loizersdorf, wird zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich der PA 32 ausgewiesen.

Die Neuausweisung des Dorfgebietes beträgt ca. 1,9 ha, das allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die Verkehrsfläche für die innere Erschließung ohne PA 32 und PA 27 beträgt 0,15 ha, die Gemeinbedarfsflächen betragen 0,3 ha. Die Fußwege werden 1,00 m bzw. 1,20 m breit.

Als Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplanes wurde der vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 21.04.1999 genehmigte Flächennutzungsplan verwendet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 02.06.1999 rechtskräftig.

3. Geplante bauliche Nutzung:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind vorgesehen:  
10 Wohnhäuser, max. 2 Vollgeschosse, 10 Doppelgaragen und 20 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von drei Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Im Dorfgebiet (MD) sind 9 Baugrundstücke neu ausgewiesen sowie Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand geschaffen worden.

Im Dorfgebiet ist ein Kinderspielplatz, auch vom WA zu nutzen, vorgesehen.

#### 4. Erschließung

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende zentrale Gemeindekanalisation gesichert. Eine neue Kläranlage mit Ableitung der gereinigten Abwässer zur Ilz ist 1990 errichtet worden und in Betrieb gegangen.

##### Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Ortswasser-  
netz gesichert.

##### Verkehr

Die Verkehrsanbindung der neuen Gebiete an das vorhandene Straßennetz ist ge-  
sichert.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der  
OBAG, Energieversorgung Ostbayern AG.

##### Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Zweckverband Abfallwirt-  
schaft Donau-Wald.

#### 5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Planungsziele des Flächennutzungsplanes werden umgesetzt.

Weitere Investitionen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich können  
erwartet werden und tragen zur erheblichen Wertschöpfung bei.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die  
persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden  
Menschen auswirken wird.

Tittling, den 12.04.1999

Tittling

01. SEPTEMBER 2000

  
.....  
Entwurfsverfasser

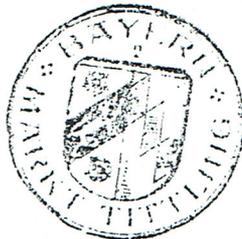


  
Zauhar  
1. Bürgermeister  
Gemeinschaftsvorsitzender  
.....  
Markt Tittling, 1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Loizersdorf (verkleinerte Fassung)

- a) Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 13.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Loizersdorf in der Fassung vom 12.04.1999 beschlossen.

Tittling, 13.04.1999



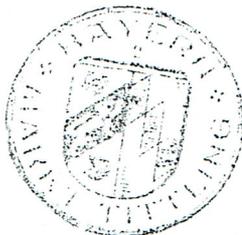
Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- b) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Nachbarn und die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.12.1999 bis 10.01.2000 beteiligt.

Tittling, 11.01.2000



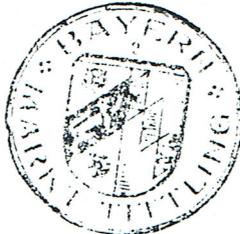
Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- c) Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 21.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Loizersdorf gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.07.2000 ortsüblich durch Amtsblatt und Aushang bekannt gemacht.

Tittling, 01.09.2000



Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister

- d) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Loizersdorf in der Fassung vom 12.04.1999 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, dass ist am 26.07.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 01.09.2000



Markt Tittling

*Zauhar*

Zauhar, 1. Bürgermeister