

ENDAUSFERTIGUNG
Bebauungs- und
Grünordnungsplan M 1:1000

MI- Mischgebiet (Gem. § 6 BauNVO)

Herrenstraße, Markt Tittling
(Grundstück Bauer)

Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling

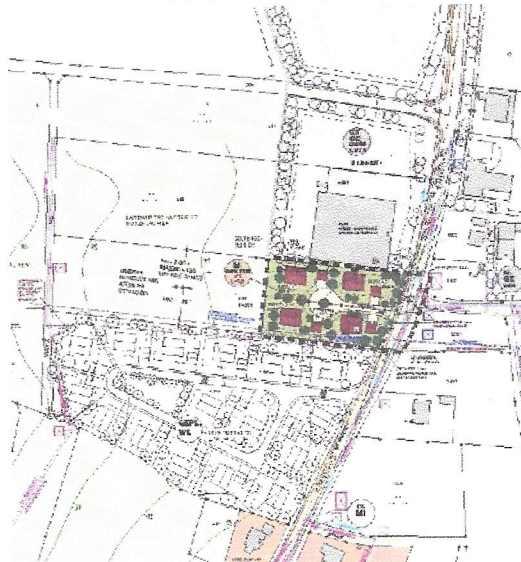
Aufstellungsort : Gemeinde Tittling
Fl.- Nr.: 439, Gmkg.: Tittling (Teilfläche)

Antragsteller : Wolfgang Dorfmeister
Passauer Straße 4
94104 Tittling

Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213



W. Neumeier
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de



Ort/Datum : Tittling/Muth, 17.05.2010

Geändert : 10.06.2010, 19.08.2010, 05.10.2010, 20.10.2010
13.12.2010, 25.07.2011

Verfahrensvermerke : (Bebauungs- und Grünordnungsplan)

1.) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.07.10 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „**Mi- Herrenstraße**“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.10 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungspflicht vom 19.07.10 bis zum 20.08.10 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 13.10.10 durchgeführt.

3. Auslegungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.10.10 beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 20.10.10 wurde in der Zeit vom 29.10.10 bis einschließlich 30.11.10 durchgeführt. Dies wurde am 21.10.10 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom 24.07.2012 abgewogen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.12 den Bebauungsplan „**Mi- Herrenstraße**“ in der Fassung vom 25.07.2011 mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.01.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan **Mi- Herrenstraße** ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des **Marktes 94104 Tittling, Marktplatz 10**, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Tittling, 28.01.2013

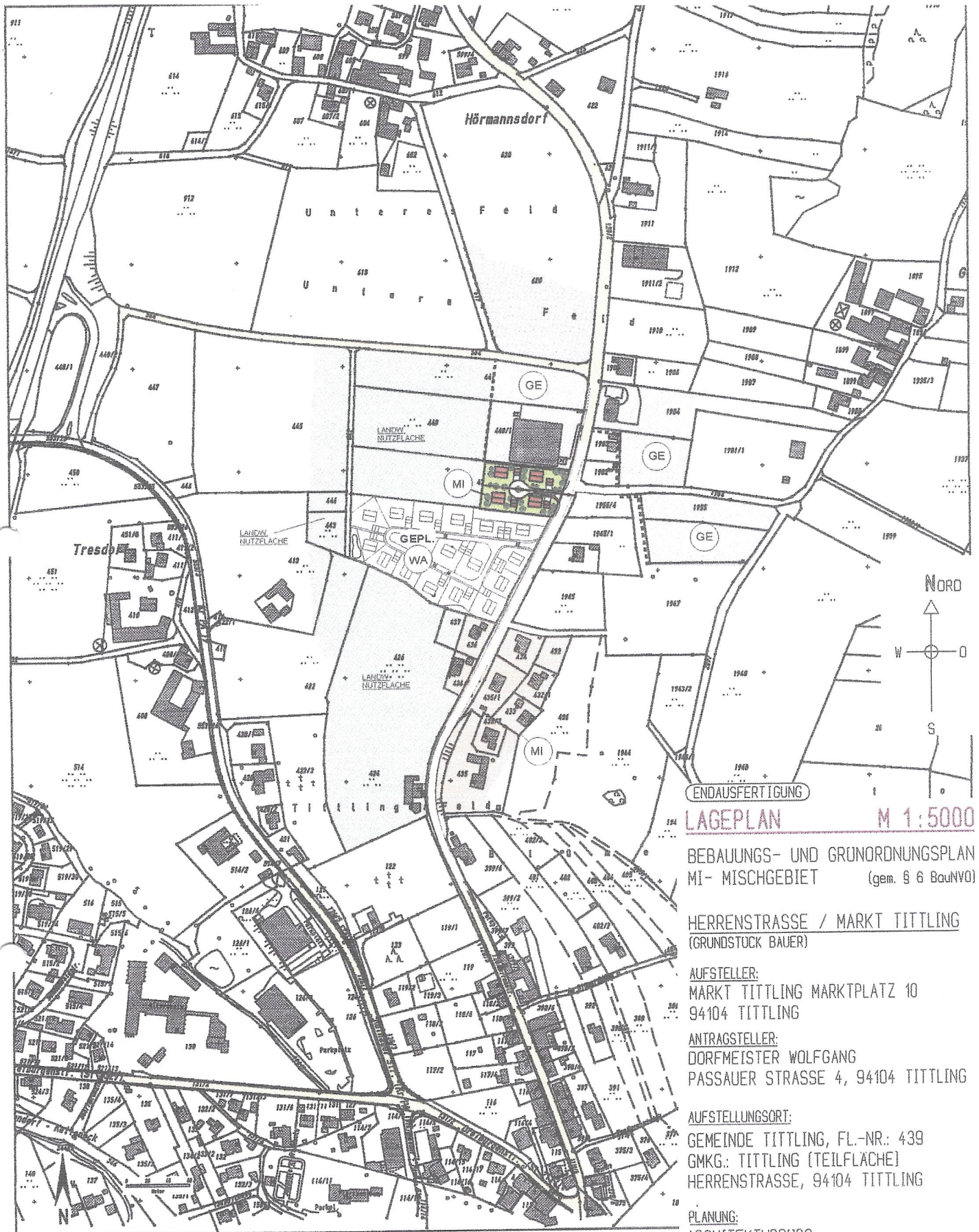
Markt Tittling



.....
1. Bürgermeister

LUFTBILD





ENDAUSFERTIGUNG
LAGEPLAN M 1:5000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 MI- MISCHGEBIET (gem. § 6 BauNVO)

HERRENSTRASSE / MARKT TITTLING
 (GRUNDSTÜCK BAUER)

AUFSTELLER:
 MARKT TITTLING MARKTPLATZ 10
 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER:
 DORFMEISTER WOLFGANG
 PASSAUER STRASSE 4, 94104 TITTLING

AUFSTELLUNGORT:
 GEMEINDE TITTLING, FL.-NR.: 439
 GMKG: TITTLING (TEILFLÄCHE)
 HERRENSTRASSE, 94104 TITTLING

PLANUNG:
 ARCHITEKTURBÜRO
 WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 MUTH 2A, 94104 TITTLING
 TEL.: 08504- 8787, FAX: -1213
 e-mail.: info@w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 17.05.2010
 GEÄNDERT: 10.06.2010, 19.08.10, 05.10.10
 20.10.10, 13.12.10, 25.07.2011 NR.: 2225/10

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

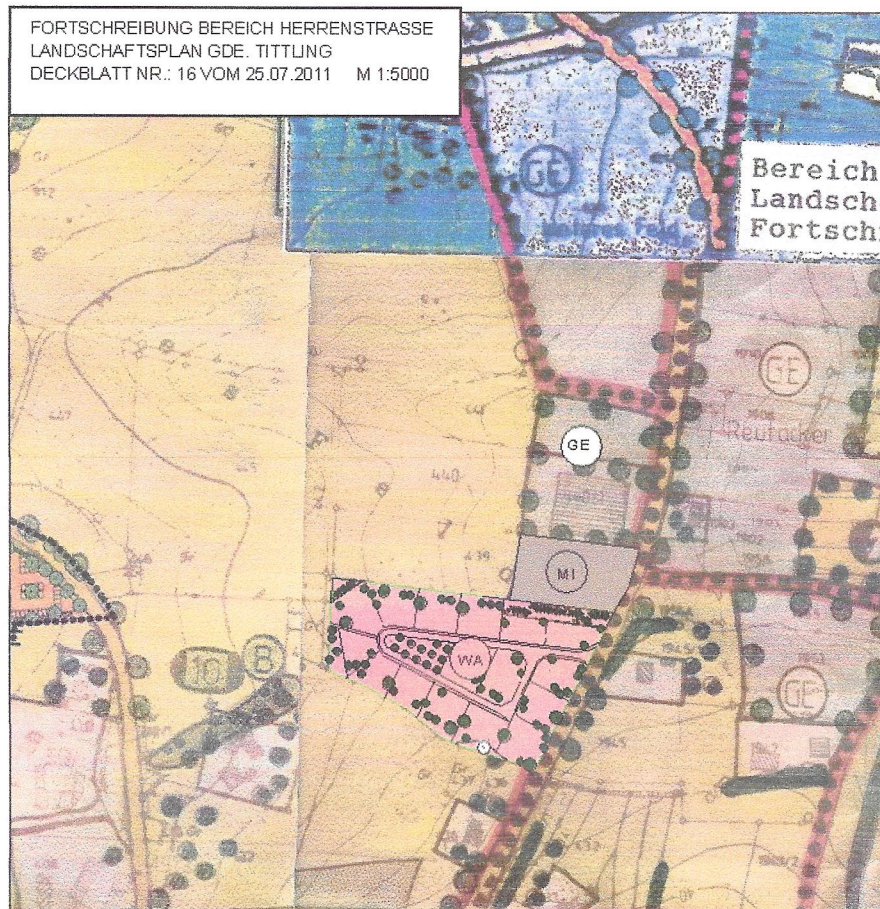
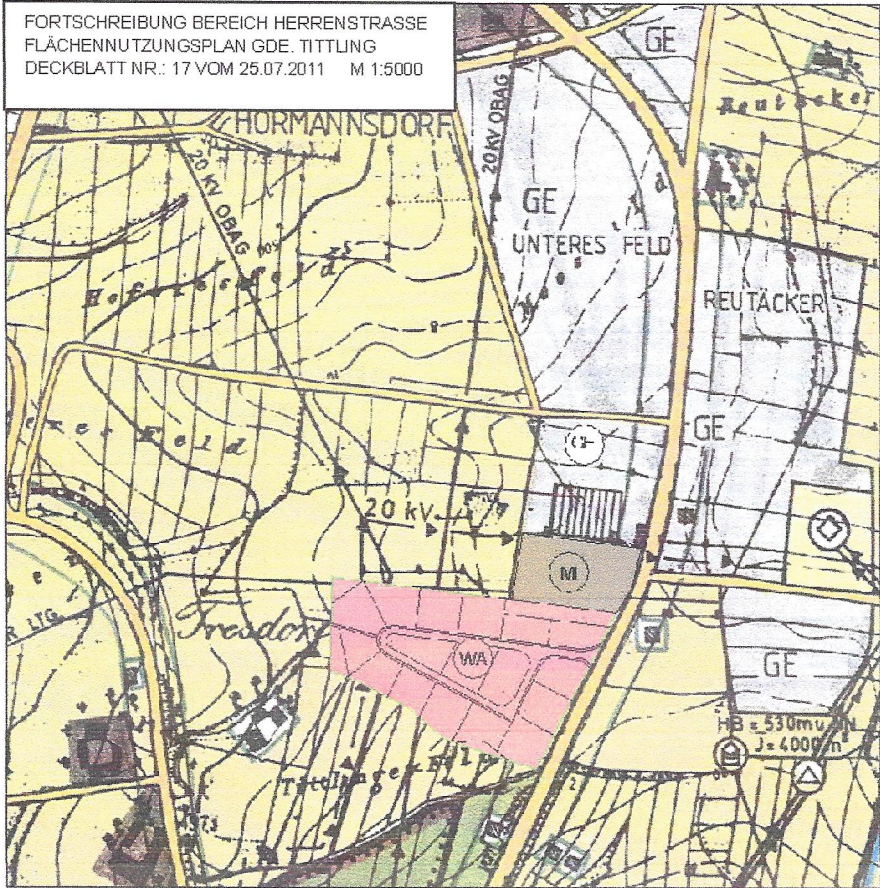
Gemarkung: Tittling, Flst. 438

Vermessungsamt Passau, 04.05.2004

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen k Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das G Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



ALLGEMEINES

Begründung und Erläuterung zum Vorhaben:

Der Markt Tittling hat beschlossen, für den Bereich Herrenstraße einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Mischgebiet aufzustellen.

Der Aufstellungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Marktes Tittling an der Herrenstraße, und das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet (urspr. GE-Hörmannsdorf A mittels separatem Deckblatt Nr. 4 ausgeschlossen).

Direkt angrenzend im Osten verläuft die Herrenstraße, nordöstlich liegt das best. GE-Hörmannsdorf. Weiter im südl. Bereich liegt das geplante WA- Dorfmeister.

Im westlichen Bereich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der urspr. Teil des best. GE- Hörmannsdorf (Grundstück Bauer, Teilfl. Fl.- Nr.: 439) wird in ein Mischgebiet geändert, da diese Nutzung der Situation besser entspricht, spez. wegen angrenzender Steuerkanzlei im Norden und dem gepl. WA- Dorfmeister im Süden.

Der Markt Tittling hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzunehmen, damit Bauflächen für weitere dringende Gewerbliche- und Wohnbebauung ausgewiesen werden können.

Nachdem in mittelbarer Nähe bereits Wohngebäude bzw. gewerbliche Nutzungen sowie eine Mischnutzung vorliegen und das Grundstück direkt an die Herrenstraße angrenzt, bietet sich diese Fläche zur Nutzung als Mischgebiet an.

Damit ist ein idealer Übergang vom GE- Hörmannsdorf A zum gepl. WA- Dorfmeister gegeben. Hierzu wird das Mischgebiet spez. der nördliche Bereich gewerblich, der südl. Bereich zum Wohnen vorgeschlagen. (exakt gem. Festsetzungen)

Um eine Eingrünung der Bebauung sicherzustellen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Umweltbericht und Grünordnung wird nicht dargestellt, da sich diese Fläche aus einem Altbestand des Beb.-planes GE- Hörmannsdorf A lediglich ausgegliedert hat. (exakt gem. Festsetzungen)

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1-2 BauNVO, außer Abs. 2, Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) und zusätzlich Bereich Parz. 3 und 4: ohne Absatz 2, Nr. 1 (Wohngebäude sind hier also nicht zulässig)

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

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

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschosse: max. II VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8

1.2.3 Wandhöhen (WH) 6,0 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis jew. max. 1.0 m zulässig)

Das best. und das geplante Gelände ist im Eingabeplan darzustellen.

Geländehöhe 520,00 NN i. M. (gem. § 17 Bau NVO)

2.0 Bauweise:

2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

3.0 Firstrichtung:

Parallel zur Längsrichtung des Gebäudes.

4.0 Einfriedung:

Art und Ausführung: Holz oder Metallzaun (auch mit Hinterpflanzung zulässig):
H= max. 1,50 m
die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten gem. 7.2.
Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Je nach Geländeneigung sind die Gebäude höhenmäßig entsprechend einzubinden (Urgelände ist bei der Eingabeplanung entspr. darzustellen).

5.2 Geländeänderung: ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig (Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis jew. max. 1.0 m zulässig)

5.3 Stützmauern/ Gabionenwände: Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 0,5 m über Gelände zulässig, mit einem max. 1,50 m hohen Zaun

5.4 Fassaden- und Baugestaltung

| | |
|-------------|---|
| Fassade | Putz, Holz- und Metallverkleidung |
| Dachform | Sattel- und Pultdächer, Walm- und Zeltdachform, Flachdächer |
| Dachneigung | 0° - 42° |
| Dachdeckung | Ziegel-, Platten- und Metaldächer, Foliendach/ Gründach |

6.0 Abstandsflächen

Grenznahe Garagen gem. Art. 6 BayBO sind zulässig.

Die in der BayBO verfahrensfreien Gebäude sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Vorschriften wie Brandschutz- und Garagenverordnung usw. sind zu beachten, ebenso ist Punkt 8.6 zu beachten.

7.0 Grünordnung

- 7.1. Die Randeingrünung sowie die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 7.3.1 – 7.3.3 durchzuführen.
Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Sorten der Laubbäume und Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.
- 7.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)
- 7.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimische Laubgehölze festgesetzt:
- 7.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm
- | | |
|-------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |
- 7.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang > 12-14 cm
- | | |
|--------------|------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
- 7.3.3 Laubsträucher
2xv, o.B. 60-100
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Salweide | Salix caprea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Wildbirne | Pyrus communis |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Kornelkirsche | Comus mas |
- 7.4 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)
Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Pflanzenliste (Auswahl)
- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Selbstklimmender Wein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Schling Knöterich | Polygonum aubertii |
| Gemeiner Efeu | Hedera helix |

- 7.5 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlage) eingehalten wird. Bei geringeren Abständen sind Wurzelschutzvorrichtungen (Spezialfolien, o.ä.) vorzusehen.

8.0 Verkehrsplanung:

- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Herrenstraße
- 8.2 Die Zufahrt und die neue Straße sind private Verkehrsflächen.
Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die geplante Zufahrt gesichert.
Die Zufahrt ist mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien auszuführen.
(3/110 m bei 70 km/h)
- 8.3 Sonstige best. und neue Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zugelassen.
- 8.4 Flächen für die Feuerwehr sind gem. der Vorgabe durch die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Gelände zu erstellen.
(Wendehammer Durchmesser 18,5 m)
- 8.5 In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 8.6 Entlang der Herrenstraße ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 5 m zu beachten.

9.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Die Parkplätze sind mit entspr. geeigneten Belägen zu erstellen (wasserdurchlässige Beläge).

Zur Herstellung der Fahrspuren und sonstiger befestigter Flächen ist Asphalt bzw. Betonpflaster zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

Niederschlagswasser soll bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

10.0 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Die exakte Darstellung erfolgt bei der Erschließungsplanung. Die Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem würde einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verursachen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt (falls erforderlich über einen gepl. Regenrückhalteweiher mit anschl. Überlauf) in den öffentlichen Mischwasserkanal.

Da es sich hierbei um einen Altbestand handelt, ursprünglich im GE- Hömannsdorf ist diese Einleitungsart zulässig (weitere Klärung bei Erschließung).

Der Regenrückhalteweiher falls erforderlich, ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einem Flachuferbereich ökologisch auszurichten. Die Böschungen sind gruppenweise gemäß Pflanzliste 7.3.3 zu bepflanzen, und eine entspr. Einzäunung ist erforderlich.

Für eine schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist zu sorgen.

- Metalleindeckung sind zu vermeiden
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentl. Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Eventuelle notwendige Genehmigungen sind einzuholen. (Bei der Erschließungsplanung)

Falls Grund- u. Quellwasser auftritt, sind Erfassungen- u. Ableitungen zu erstellen.
Grund- u. Quellwasser darf nicht in die öffentl. Kanalisation eingeleitet werden.

Evtl. vorhandene Oberflächenentwässerungsleitungen (Straßenentwässerung und sonst. Flächenentwässerung) werden entspr. berücksichtigt bzw. fachgerecht umgelegt.

Das Schmutzwasser wird an die vorh. Kanalleitung angeschlossen (öffentl. Kanal im westlichen Bereich).

11.0 Stromversorgung /Telekommunikation/ Gasversorgung:

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich.

Die Bestimmungen der Versorgungsträger für die Anschlüsse werden beachtet.

Eine Anbindung an das Gasnetz der e.on ist evtl. möglich.

Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische

Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Die e.on ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Vorh. Leitungen im Grundstücksbereich sind bei der Erschließung festzustellen und bei Bedarf evtl. umzulegen (spez. Fernwasserleitungen WBW).

Gasversorgungsleitungen:

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten.

Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Gasleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.

Außerdem ist zur Vermeidung von Unfällen und Beschädigungen der Gasleitungen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme eine nochmalige Einweisung erforderlich.
Terminvereinbarung unter Telefonnummer: 08541/916-501

12.0 Lärmschutz

Die in der Verkehrslärmschutzverordnung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

Für Evtl. Verkehrslärmeinwirkungen aus der Herrenstraße:

Die Außenbauteile von Wohngebäude Neubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,RES}$ von mindestens 35dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit intergerierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau' - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigung zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumlufttechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI- Lüftungsregeln' - Ausgabe Oktober 1998).

13.0 Wasserversorgung Bayer. Wald (WBW)

Die exakte Lage der vorh. Wasserleitungen DN 600 St., der Grundablassleitungen DN 500 sowie ein Steuerkabel sind vor Ort ermittelt und eingemessen.

Die Leitungen sind jetzt im tatsächlichen Verlauf dargestellt. Beidseits wird ein Schutzstreifen von 3.00 m eingehalten.

II. Textliche Hinweise

1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm) Jeder einzelne Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches muss sich durch geeignete eigene Maßnahmen (baulicher Art) gegen Erosionen aus den südlich bzw. nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken schützen (geeignete eigene Geländestrukturen als Schutz).

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. Umweltbericht, Grünordnungsplan inkl. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird hier nicht bearbeitet, da aus best. Bebauungsplan GE- Hörmansdorf A lediglich als MI ausgegliedert (Altbestand).

Begründung:

Die Versiegelungsfläche wird aufgrund der geringeren GRZ/GFZ für ein Mi gegenüber dem urspr. GE wesentlich weniger. Die Grünordnung ist gem. 8.0 ausreichend festgesetzt, ebenso die Bodenversiegelung gem. 10.0.

3.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Löschwasserversorgung gem. DVGW- Arbeitsblatt W405

Anordnung und Anzahl der notwendigen Hydranten gem. Arbeitsblatt W331

Oberflurhydrant mit zwei B- Abgängen gem. DIN 3222 am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens.

Es ist unbedingt sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden auch bei Benutzung zweier nächstgelegener Hydranten bei einem Mindestausgangsdruck i.H. v. 1,5 bar problemlos entnommen werden kann; die Hydrantenleitungen sind daher möglichst als Ringleitungen anzulegen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist noch der Kreisbrandrat zu hören.

4.0 Belange der Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

5.0 Bürgersteig

Vorh. Bürgersteig entlang der Herrenstraße bzw. höhngleicher Bürgersteig entlang der Planstraße.

6.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. 8.0 Grünordnung.

7.0 Giftliste:

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

8.0 Erschließungsplan:

Dem Markt Tittling ist vor Erschließungsbeginn ein Erschließungsplan vorzulegen insbesondere über:

- Zufahrt mit Sichtdreieck gem. den entsprechenden Richtlinien
- Anschluss an den gemeindlichen Kanal
- Darstellung der gepl. Oberflächenentwässerung
- Anschluss an die gemeindl. Wasserversorgung

9.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)

10.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen:

(Niedrigenergiebauweise gem. ENEC 2009)

Bereits bei der Planung muss der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energiebedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen 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.
- i) Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.

III. Planliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet § 6 Abs. 1-2 BauNVO, außer Abs.2, Satz 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) und zusätzlich Bereich Parz. 3 und 4: ohne Absatz 2 Satz 1 (Wohngebäude sind hier also nicht zulässig)

2. Maß der baulichen Nutzung:

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

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

2.1. GRZ = 0,4
2.2. GFZ = 0,8

2.3. Wandhöhen 6,0 m
(Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBo).

Geländehöhe 520.00 NN i.M.
(gem. § 17 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.2  Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

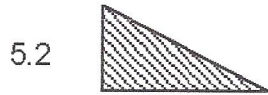
4.1  Öffentliche bzw. private Verkehrsfläche

4.2  Anbaufreie Zone 5 m vom Fahrbahnrand
(Straßenbegrenzungslinie)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Private Verkehrsfläche
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel/ Pflasterstreifen zur Verkehrsberuhigung)



Sichtdreieck

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)

7. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



Private Grünflächen gem. Plan

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)



Ⓜ = Regenrückhalteweiler, falls erforderlich

9. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)



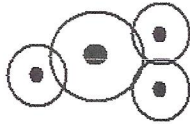
Böschungen bestehend bzw. neu

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)

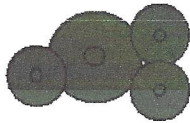
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

10.1



Laubgehölz – Zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen

10.2



Laubgehölz – Zu pflanzen aus standortheimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern autochthoner Anzucht gemäß Pflanzlisten 10.3.1 – 10.3.3.

11. Sonstige Planzeichen

11.1



Höhenlinien

11.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11.3



Best. GE- Hörmannsdorf A

11.4



Gepl. WA- Dorfmeister

11.5



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan **Mi- Mischgebiet** (gem. § 6 BauNVO) **Herrenstraße, Markt Tittling** (Grundstück Bauer)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : GE- Gewerbegebiet Hörmannsdorf A
- im Westen : Landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden : Gepl. WA- Dorfmeister
- im Osten : Herrenstraße, anschl. Wohnbebauung und
landwirtschaftliche Nutzfläche

Tittling/Muth, 17.05.2010
geändert: 10.06.2010, 19.08.2010
05.10.2010, 20.10.2010
13.12.2010, **25.07.2011**



Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

W. Neumeier

1. Allgemeines:

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Marktes Tittling an der Herrenstraße, das Grundstück wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Dieser Bereich war urspr. im GE- Hörmannsdorf A eingeschlossen (mittels sep. Deckblatt Nr. 4 ausgeschlossen).

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der FNPL/ LSPL wird parallel zum Beb.-plan WA- Dorfmeister geändert.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Mischgebietsflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen stehen so 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 Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Mischgebietsflächen, dringender Bedarf, anderweitige Flächen so nicht vorhanden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Aufgrund bereits best. umliegender bzw. geplanter Bebauung im Süden und Norden kann dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen werden. Als Übergang vom GE- Hörmannsdorf A zum geplanten WA- Dorfmeister. Innerhalb des Mi werden zusätzliche Abgrenzungen gem. den Festsetzungen getroffen (Parz. 3 u. 4, Wohngebäude sind hier nicht zulässig)

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL werden parallel zum Bebauungsplan geändert (im Parallelverfahren zum Beb.-plan WA Dorfmeister).

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Mischgebietes 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 abzuschirmen bzw. 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. 0,4 ha

Umwandlung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird gem. Erschließungsplan vom Grundstückseigentümer/ Antragsteller des Bebauungsplanes auf dessen Kosten erschlossen. Zufahrt und Straße sind privat.

6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach den Allg. Versorgungsbedingungen der Gemeinde

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde.

6.5 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten bzw. lt. Erschließungsvertrag.

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 Erschließung des Baugebietes ist eventuell 2012 geplant, die neuen Baumaßnahmen ab Anfang 2013.

Aufgestellt,

| | |
|----------------|------------|
| Tittling/Muth, | 17.05.2010 |
| geändert: | 10.06.2010 |
| | 19.08.2010 |
| | 15.10.2010 |
| | 20.10.2010 |
| | 13.12.2010 |
| | 25.07.2011 |

**Architekturbüro****Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Neumeier', written over the printed name and contact information.