

rechts kräftig  
26.07.2011



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„OBERER KIRCHWEG“**  
DECKBLATT NR. 1  
MARKT TITTLING  
LANDKREIS PASSAU



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1      Bl.  
Gemeinde:      Markt Tittling                                      Nr. 2  
Landkreis:      Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1      Bl.  
Gemeinde:      Markt Tittling                                      Nr. 3  
Landkreis:      Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

## INHALT

1.      PLANLICHE ÜBERSICHT
  
2.      BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
  
3.      ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN
  
4.      GELTUNGSBEREICH, PLANDARSTELLUNG
  
5.      VERFAHREN



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 Bl.  
Gemeinde: Tittling Nr. 4  
Landkreis: Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Ausschnitt aus der Straßenkarte M 1:300.000





Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 Bl.  
Gemeinde: Tittling Nr. 5  
Landkreis: Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

## 1.2 Luftbild Tittling

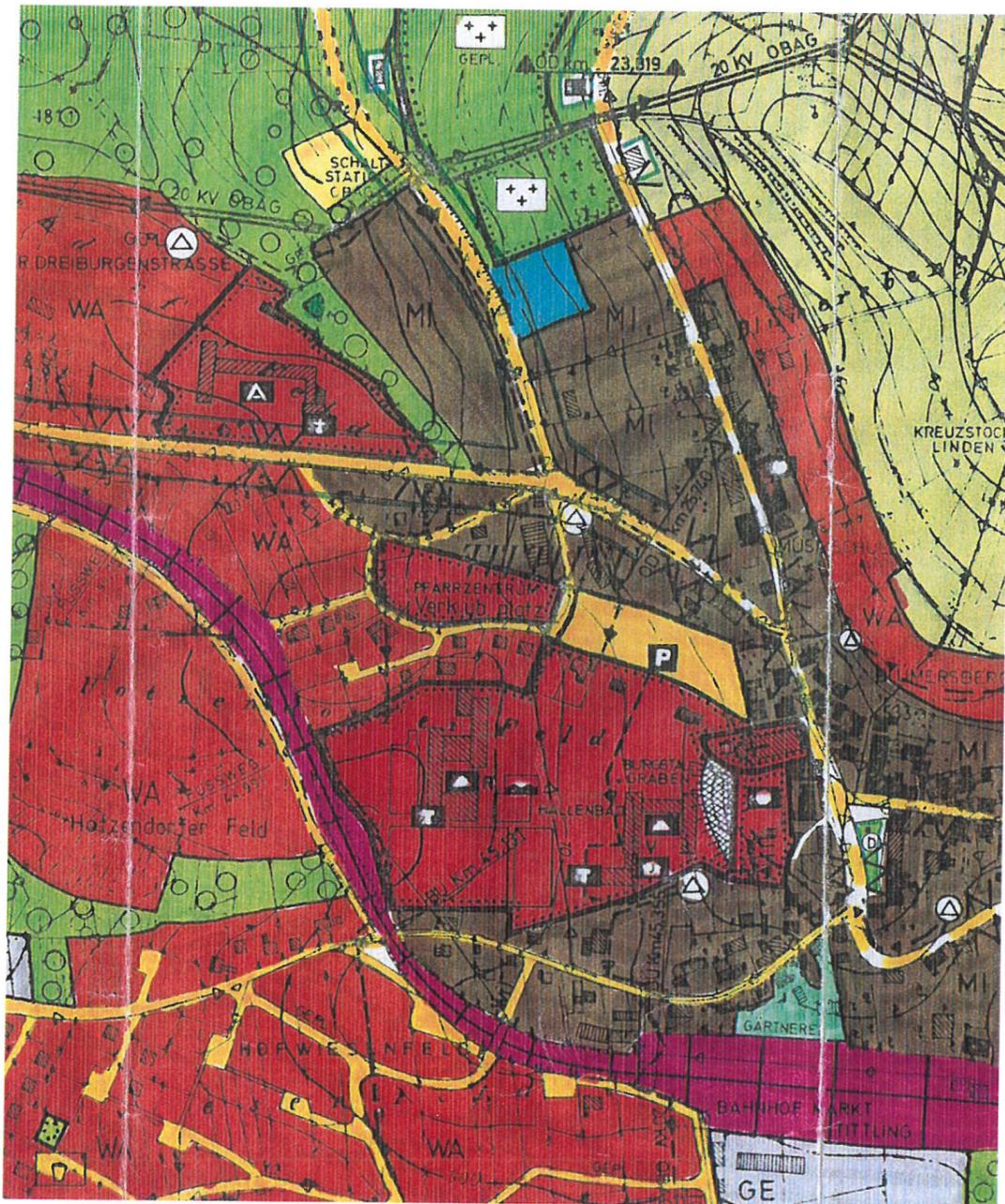




Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1      Bl.  
Gemeinde:      Tittling      Nr. 6  
Landkreis:      Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

1.3 Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan  
Bereich Oberer Kirchweg - M 1:5.000







Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 Bl.  
Gemeinde: Tittling Nr. 8  
Landkreis: Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

## 2. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1. Zweck und Ziel der Planung

Bei der Planung des Parkplatzes hat sich ergeben, dass die Stellplatzanordnung entsprechend des ursprünglichen Planes aus topografischen Gründen nur mit Stützmauern und erheblichen Terrassierungen möglich gewesen wäre. Des Weiteren wollte man ein zu nahes Heranrücken der Stellplätze an die südliche Wohnbebauung vermeiden. Deshalb hat der Markt Tittling beschlossen, den Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 zu ändern, mit dem Ziel eine andere Stellplatzanordnung zu konzipieren. Da dieses Vorhaben als Entlastungsparkplatz für den Marktplatz errichtet wird und dieser zeitnah zur Verfügung stehen soll wurde das beschleunigte Verfahren gewählt. Dieser Parkplatz stellt zusätzlich einen wesentlichen Baustein zur Belebung des Marktplatzes dar.

### 2.2 Erläuterung der Planung

Um eine gute Orientierbarkeit zu erreichen, wurden die Stellplätze um eine Ringstraße angeordnet, die in beiden Richtungen befahren werden kann. Diese Ringstraße wird über zwei Zufahrten an das örtliche Straßennetz angebunden. Im Südosten kann man vom Kirchweg in den Parkplatz einfahren. Im Westen führt eine Zufahrt von der Theodor- Heuss- Straße in die Parkierungsanlage. Der nördliche Teil der Ringstraße liegt deutlich höher gegenüber dem südlichen Abschnitt. Über Böschungen wird das Gelände zwischen den Stellplätzen modelliert, sodass keinerlei Stützbauwerke erforderlich sind. Gegenüber der tiefer liegenden Wohnbebauung im Süden werden die Stellplätze durch einen Hügel mit Böschung abgeschirmt. Die Grünflächen werden als Magerwiese ausgebildet und mit sterilen Obstbäumen (ohne Früchte) in lockerer Anordnung überstellt. Mit dieser Grünstruktur soll der historische Ortsrand mit seinen Obstbäumen zitiert werden.

Die Fahrbahnen des Parkplatzes werden asphaltiert. Die Stellplätze mit Rasenfugenpflaster hergestellt. Die Entwässerung erfolgt teilweise über Mehrzweckleitungen (Straßenraum), teilweise über offene Mulden (Stellplätze).



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1      Bl.  
Gemeinde:      Tittling      Nr. 9  
Landkreis:      Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

Mit zwei separaten Gehwegen ist die Parkieranlage im Osten Richtung Marktplatz und im Westen Richtung Schule angebunden.

### 2.3 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, laut Abs. 3, Satz 1 ist kein Umweltbericht erforderlich.

### 2.4 Auswirkung der Planung

Die Änderung der Planung bringt eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen zu der umliegenden Bebauung, da der Parkplatz überwiegend nur tagsüber benutzt wird.

Eine überschlägige Abschätzung der im Nachbarbereich verursachten Geräuschbelastung nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hat ergeben, dass beim nächsten Immissionsort tagsüber mit 49 dB(A) zu rechnen ist. Ein Vergleich mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten von 60dB(A) (Mischgebiet) zeigt, dass tagsüber keine erheblichen Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

### 2.5 Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen wegen der Umplanung nicht an.

### 2.6 Ausgleichsflächen

Ein Ausgleich für die Eingriffsfläche ist nicht erforderlich, da im ursprünglichen Bebauungsplan die Eingriffe bereits erfolgt bzw. zugelassen waren.

### 2.7 Folgeplanungen

Folgeplanungen sind nicht erforderlich



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1      Bl.  
Gemeinde:      Tittling      Nr. 10  
Landkreis:      Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

### 3. FESTSETZUNGEN

Änderungen der textlichen Festsetzungen:

Punkt 7.2 Einfriedung:

Entlang der Grundstücksgrenzen ist keine Einfriedung erlaubt, mit  
Ausnahme von:

- Sichtschutzwand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang den Flurstücken Nr. 114/16, 114/17 und 114
- Abgrenzung der Wohnbebauung im Mischgebiet

Ansonsten gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.



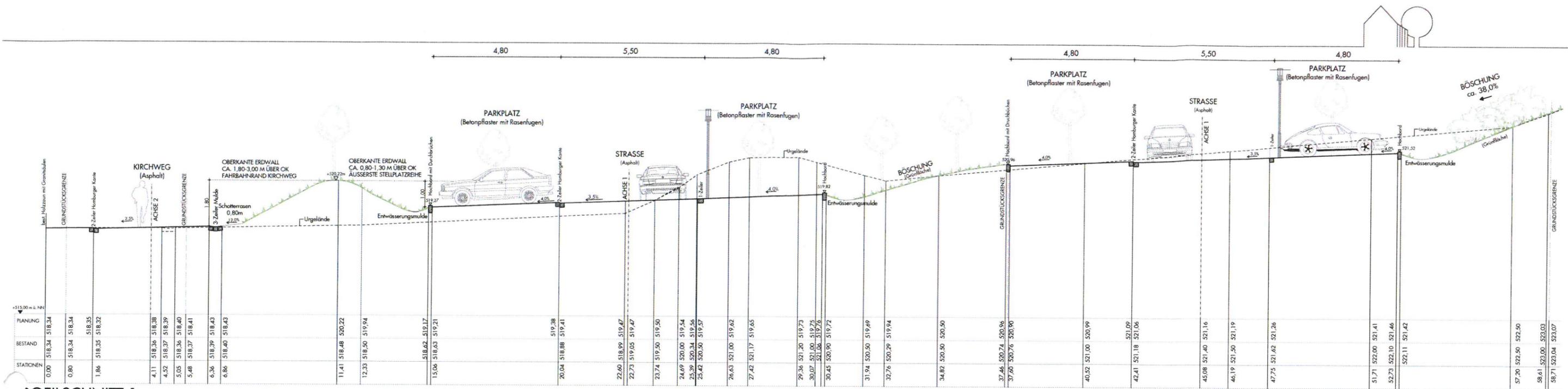
Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 Bl.  
Gemeinde: Tittling Nr. 11  
Landkreis: Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

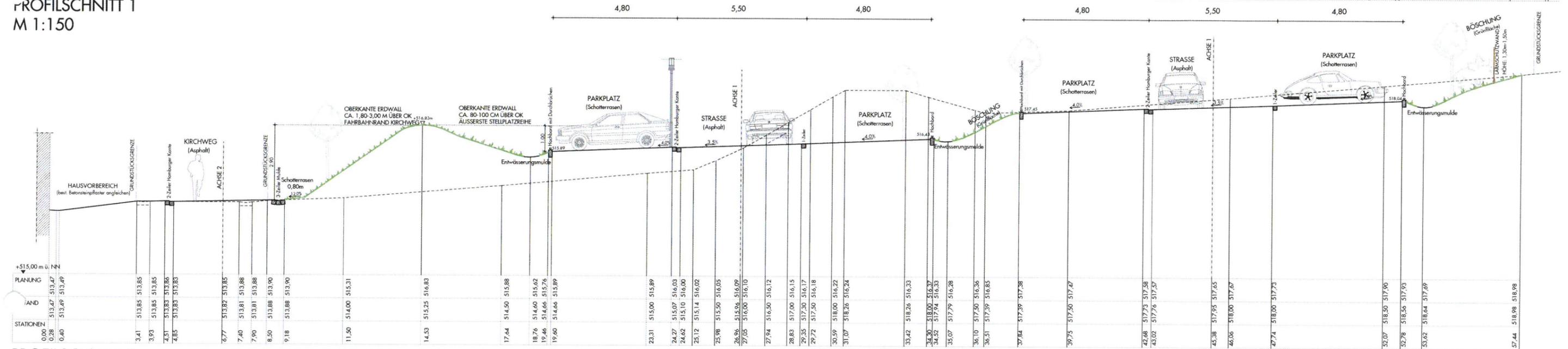
#### 4. PLANDARSTELLUNG

##### 4.1 Deckblatt Nr. 1 – M 1:1000





PROFILSCHNITT 1  
M 1:150



PROFILSCHNITT 2  
M 1:150

LAGEPLANAUSSCHNITT  
M 1:200

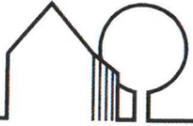


DECKBLATT NR. 1

BL.  
NR. 12

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
"OBERER KIRCHWEG" MIT DECKBLATT NR. 1  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH  
§ 13 A BauGB (INNENENTWICKLUNG)

- 4. PLANDARSTELLUNG
- 4.2 PROFILSCHNITTE 1 UND 2 M 1:150  
LAGEPLANAUSSCHNITT M 1:200



Bebauungsplan: „Oberer Kirchweg“ Deckblatt Nr. 1 Bl.  
 Gemeinde: Markt Tittling Nr. 13  
 Landkreis: Passau

Änderung des Bebauungsplans „Oberer Kirchweg“ mit Deckblatt Nr. 1  
 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung)

5. VERFAHREN

Änderungs- Die Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchweg“ mit  
 beschluss: Deckblatt Nr. 1 hat der Marktgemeinderat von Tittling in sei-  
 ner Sitzung vom 28.03.2011 beschlossen, die Planung mit den  
*noch zu ergänzenden Änderungen gebilligt.*  
 Der Beschluss wurde am *12.05.11* ortsüblich bekannt ge-  
 macht.

Billigungs- Der Marktgemeinderat von Tittling hat den Entwurf Deckblatt  
 beschluss: Nr. 1 zum Bebauungsplan „Oberer Kirchweg“ in der Fassung  
 vom ..... mit Begründung in seiner Sitzung vom  
 ..... gebilligt.

Auslegung: Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Obe-  
 rer Kirchweg“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2  
 BauGB in der Zeit vom *23.05.11* bis *24.06.11*... im Rat-  
 haus der Marktgemeinde Tittling öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am *12.05.11* ortsüblich  
 bekanntgemacht.

Satzung: Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Marktge-  
 meinderates vom *27.06.11* das Deckblatt Nr. 1 zum Be-  
 bauungsplan „Oberer Kirchweg“ mit Begründung gemäß §  
 10 B auGB und Art. 91 Abs. 3 BAYBO als Satzung beschlos-  
 sen.

Bekannt- Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungs-  
 machung: planes „Oberer Kirchweg“ mit Begründung wurde am  
*26.07.11* gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich be-  
 kanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10  
 Abs. 3 Satz 4 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des §  
 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tittling, den *26.07.11*

*[Handwritten signature]*

.....  
 Waldemar Bloch, 1. Bürgermeister



Planungs- Entwurfsfassung: Kirchdorf, 09.05.2011  
 ablauf: Planfassung: Kirchdorf, 27.06.2011

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
 Marienbergstraße 6  
 94261 Kirchdorf i. W.  
 Telefon 09928/9400-0

*[Handwritten signature]*  
 .....  
 G. Oswald Dipl. Ing. Univ.