

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Preming Nord-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art des Gebietes	Maße für	
	GRZ	GFZ
WA (Allgemeines Wohngebiet)	0,3	0,6

2. Bauweise, zulässig

offen

Einzelhäuser
Doppelhäuser
Hausgruppen

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Abstandsflächen berechnen sich nach BayBO Art 6.

Die Geltung der Abstandsflächenverordnung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Grundstückszufahrten und -Zuwege sind außerhalb von Baugrenzen zulässig. Öffentliche Anlagen wie z. B. Hydranten, Straßenlaternen und Anlagen der Telekommunikation und Stromversorgung bleiben unverrückbar und haben absolute Priorität.

Nebengebäude/ -Anlagen nach §14 Bau NVO sowie verfahrensfreie Anlagen nach Art. 6 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Allgemeine Gestaltung

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude sind in das Urgelände zu integrieren. Das heisst:

5.1 Geländeprofil

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch nivellieren von mindestens einem Geländeschnitten im Gebäudebereich festzustellen und zusammen mit der Höhenlage der Straßenanbindung in den Schnitten und Ansichten der Bauvorlagen darzustellen. Diese Höhen sind einzuhalten.

5.2 Gelände-Modellierungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis 1,0m ab Urgelände zulässig. Böschungen bei Auffüllungen nicht steiler, als im Verhältnis 1:2. (entspr. 26°)

5.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe, gemäss Art.6 Abs.4 Satz 2 BayBo, beträgt 7,0 m über Urgelände.

5.4 Lage im Gelände

Durch Anheben des Gebäudes im tiefer liegenden Gelände darf die Oberkante des Fussbodens im Erdgeschoss nicht mehr als 0,25 m über Straßenniveau im Zugangs- bzw. Zufahrtbereich liegen. Dies betrifft die Parzellen: 3, 4, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 22.

6. Gestaltungen der Garagen / Carports und Nebengebäude

Vor allen Garageneinfahrten und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Für an Grenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude gilt grundsätzlich: Giebelständigkeit zur Nachbargrenze.

Der „Nachbauende“ hat sich an den Vorgaben bestehender Grenzbebauungen oder grenznaher Bauungen zu orientieren, wenn möglich mit dem Nachbarn abzustimmen. Enge Reihen, bzw. Traufgassen sind unzulässig.

Bei Grenzbebauung sind die Vorschriften des Art.6 Abs. 9 Satz 1 BayBO bindend. Insbesondere darf die mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschritten werden.

Sichtbare Anteile der Sockel bzw. Fundamenthäse dürfen maximal 1m hoch sein.

7. Aussenanlagen

7.1 Geländeänderungen

Oberböden sind zu schützen. Sie müssen überall dort, wo Geländeänderungen stattfinden, abgetragen, zwischengelagert und später wieder angedeckt werden.

Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis Höhe : Breite gleich 1 : 2 auszubilden.

7.2 Stützmauern

Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen zu Verkehrsflächen und an Nachbargrenzen sind Stützvorrichtungen bis zu 1,50m Stütz-Höhe zulässig.

(Ausführung: z. B. als trocken aufgesetztes oder gemauertes Natursteinmauerwerk, Pflanzelemente oder vollflächig begrünte Stützmauern.)

7.3 Zäune

Zaunhöhen außerhalb von Sichtdreiecken und Einmündungen max. 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. über Stützmauern.

In Sichtdreiecken und Einmündungen sind alle Arten von Sichtbehinderungen, höher als 0,80 m über Fahrbahnrand untersagt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen orientierte Einfriedungen sind als Holzzäune mit vorwiegend stehenden Stäben, Metall- und Maschendrahtzäune oder Hecken aus heimischen Gehölzen auszubilden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

7.4 Sichtschutz

Künstliche, vollflächige Sichtschutzvorrichtungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 und einer Breite von 4 m zulässig.

7.5 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Im privaten Bereich sind Dach- und Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln. Soweit sie nicht als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung Verwendung finden, werden sie dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeleitet.

7.6 Pflanzempfehlung / Pflanzbindung

Für Neuanpflanzungen gilt als:

verbindlich für öffentliche Grünflächen
Empfehlung für private Grünflächen

Gehölze: nach Pflanzliste unter Nr. 9.2

Öffentliches Grün

Anlage eines Grünstreifens entlang der Erschließungsstraßen mit Baumüberstellung aus heimischen Laubgehölzen.

Privates Grün

Nicht überbaute, oder dem Verkehr gewidmete private Vor- / Gartenflächen sind mit Nutzgärten, oder aber mit

Wiese, Bäumen und Sträuchern (nach Pflanzempfehlung), gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Je Parzelle ist 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm, 3 - 4 x v. m. B. od. Db., StU mind. 18 – 20 cm, Artenauswahl entsprechend der festgelegten Artenliste, oder 1 Obstbaum als Halb- oder Hochstamm, StU mind. 10 – 12 cm, Artenauswahl entsprechend Kreisobstliste zu pflanzen.

Der Standort des Baumes auf dem Grundstück wird nicht festgelegt.

Für eventuelle Beschädigung an Einfriedungen und Bepflanzungen durch normale Schutz- und Pflegemaßnahmen (z. B. Räum- und Streudienst) haftet jeder Eigentümer selbst.

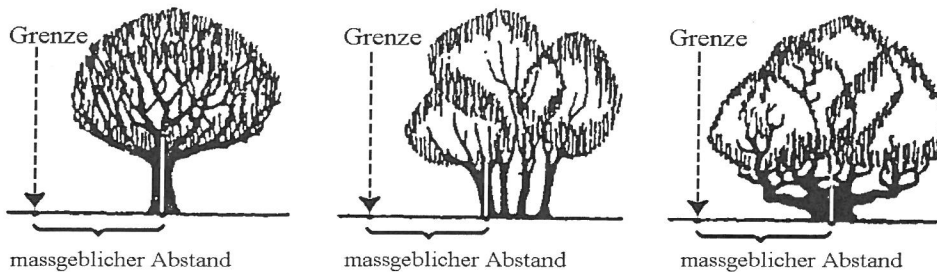
Jeglicher Bewuchs ist unter Berücksichtigung pflanzentypischer Abstände von Grundstücksgrenzen abzusetzen. Die nachbarrechtlichen Pflanzabstände sind mindestens einzuhalten (AG-BGB). Dies sind:

0,5m bei Sträuchern, Hecken und Bäumchen mit einer Wuchshöhe bis zu 2,0m

2,0m bei Sträuchern, Hecken und Bäumen mit einer Wuchshöhe über 2,0m

4,0m bei Bäumen über 2m Wuchshöhe gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Beispiel:



7.7 Unerwünschte Gehölze sind:

Birke, Thujen – Hecken, sowie fremdländische Bäume und Sträucher

7.8 Pflanzempfehlung / Giftliste

Für die Bepflanzung sollen heimische bodenständige Bäume und Gehölze verwendet werden.

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 in LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976, in seiner jeweils neuesten Fassung zu beachten.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

8.1 Ausgangslage:

Im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Preming Nord – Ost“ befinden sich Feldgehölzhecken welche nach § 39 des BNatSchG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2012 als Lebensstätte und Biotop von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten gelten.

Da im Rahmen der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und anschließenden Bebauung für die, als „WA“ Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen, die Erhaltung dieser Lebensräume / Biotope nicht möglich ist, ist dieser Eingriff entsprechend den gesetzlichen Regelungen und Vorschriften auszugleichen.

Ein Ausgleich kann im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Preming Nord – Ost“ nicht erfolgen.

Der erforderliche Flächenbedarf von 1.125 m² für diesen Eingriff in Natur und Landschaft, welcher auf Grundlage der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung in der Fassung vom 1. Januar 2003 errechnet wurde, wird aus der gemeindeeigenen Ökologischen Ausgleichsfläche mit der Flur Nr. 3020, Gemarkung Tittling, Gemeinde Tittling welches sich bereits im bestehenden Ökokonto des Marktes Tittling befindet, als Teilfläche entnommen.

Auf der insgesamt 3.680 m² grossen Flur Nr. 3020 wurden bereits die nachfolgend aufgeführten, und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmten Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, bzw. vereinbart.

- Entwicklung der Fläche als artenreiche Mähwiese durch Mähgutübertragung.
- Vor Mähgutübertragung Ausgangsfläche 2 x tief abmähen, Mähgut entnehmen und wie bisher verwenden.

- Mähgutübertragung auf einer Fläche von gesamt 900 m², aufgeteilt auf 3 Streifen.
 - Vor Übertragung wird der Oberboden 20 cm tief abgeschoben und entsorgt.
 - Übertragung des Mähgutes 1 x Mitte Juni und 1 x Anfang September.
 - Spenderflächen im näheren Umfeld von Tittling.
 - Aufbringen von Mähgut der doppelten Spenderfläche.
 - Zur Übertragung Heuschicht 3 x kreiseln und dann entsorgen.
 - Pflanzung von 3er Gebüschgruppen am Waldrand.
 - Pflanzzeit Herbst, inkl. 1 Jahr Fertigstellungspflege und Verbisschutz.
 - Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
 - Qualitäten
 - Heister als verpfl. Hei. o. B., Höhe 150 – 200 cm und
 - Sträucher als verpfl. Str. o. B., Höhe 60 – 100 cm
 - Pflege der Ausgleichsflächen
 - Im 1. Jahr Herstellungspflege,
 - Im 2. – 15. Jahr Entwicklungspflege, Wiese 2 x / Jahr mähen Mähgut abnehmen
- Mähgut wird anfangs entsorgt und später als Heu verwendet, wobei jährlich 10 % der Fläche von der Mahd ausgenommen werden.

8.2 Eingriff in Natur und Landschaft:

Die im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Preming Nord – Ost“ bestehenden Feldgehölz-Hecken wurden im Frühjahr 2012 im Rahmen von Pflegemaßnahmen auf Stock gesetzt.

Bei diesen Hecken handelt es sich um keine typischen Feldraine mit Steinlesehäufen, und auch nicht um Raine entlang von Höhensprüngen oder Grundstücksgrenzen, weiterhin besteht auch keine Abgrenzung zwischen den verschiedenen Nutzungsarten wie z. B. Äcker und Wiesen.

Bei der zum jetzigen Zeitpunkt nur mehr spärlich erkennbaren vorhandenen Vegetation handelt es sich nicht um gewachsene alte Heckenstrukturen, sondern um z. T. aus umliegenden Gärten eingewanderte Sträucher wie Forsythia intermedia, Ligustrum vulgare oder Weigela i. S..

Wie diese Sträucher in diese Feldgehölzhecken eingetragen wurden, kann an dieser Stelle nicht mehr nachvollzogen werden, es ist durchaus möglich, dass hier Gartenabfälle entsorgt wurden und diese Fremdarten in Feldgehölz-Hecken durch Schnittmaterial eingetragen wurden.

Der größte Teil der noch erkennbaren Bestockung besteht aus Cornus sanguinea, Corylus avellana, Salix aurita und zu einem kleinen Teil aus Salix cinerea und Viburnum opulus.

Weitere Arten konnten nicht mehr zweifelsfrei bestimmt werden.

Durch das tiefe Abholzen ist mittlerweile der Gräserbestand welcher beidseitig der Feldgehölz-Hecken durch die durchgeführte Intensivnutzung vorhanden ist auch hier anzutreffen, am Standort konnte kein Unterschied zu der in den angrenzenden Wiesenflächen vorkommenden Population von Bodenlebewesen festgestellt werden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die Änderung des Lebensraumes einige typische Heckenbewohner umgesiedelt sind und dadurch nicht mehr anzutreffen sind.

Da keine zweifelsfreie Eingriffsschwere nach den vorgegebenen Kriterien festgestellt werden kann, wurde für die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche die Höchstmögliche Eingriffsschwere angenommen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ein Ausgleichsfaktor von 1,5 festgelegt.

8.3 Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Im festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Preming Nord – Ost“ werden im Rahmen der Erschließung und Bebauung auf Teilflächen der Flurnummern 3603; 3603/2; 3612; 3613 und 3614/1 Feldgehölz-Hecken mit einer Fläche von insgesamt 750 m² als Lebensraum zerstört.

Berechnung:

Feldgehölz-Hecken auf den einzelnen Flurnummern	gesamt	750 m ²
Ausgleich	750 m ² x Faktor 1,5 ergibt	1.125 m ²

Für den Eingriff sind somit 1.125 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Der Bestand der Flächen ist nach den gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zu gewährleisten und deren

9. Grünordnung

9.1 Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach dieser auszuführen.

9.2 Festgesetzte Artenliste:

Bäume für Straßenbegleitgrün:

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

als Halb- oder Hochstämme ohne Ballen StU min. 10 – 12 cm

Sortenauswahl entsprechend Kreisobstliste.

Für sonstige Pflanzflächen:

- Acer platanoides – Spitzahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Platanus acerifolia – Platane
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Quercus platyphyllos – Trauben-Eiche

- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde
- Ulmus carpinifolia – Ulme

Sträucher:

als verpflanzter Strauch 3 – 5 Triebe 100 / 150 cm

Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

- Acer campestre – Feldahorn
- Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Gemeine Hasel
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Malus sylvestris – Holz-Apfel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rosa canina – Gemeine Hecken-Rose
- Rosa multiflora – Vielblütige Rose
- Salix purpurea – Purpurweide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Roter Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

10. Verkehrsflächen

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Folgende Verkehrsflächenprofile kommen zur Anwendung

1. Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen - Durchgangsstraße

Einzeiler, Fahrbahn, Hochbord, Gehweg, Einzeiler - Gesamt: 6,20 m

- Einzeiler als Granitgroßpflaster
- 4,50 m Fahrbahn Asphalt,
- 0,15 m Hochbord Granitleistenstein
- 1,2 m Gehweg Betonsteinpflaster
- Einzeiler als Granitgroßpflaster

2. Querschnitt öffentliche Verkehrsflächen: Wohnstraßen südlich der Durchgangsstraße

Parkstreifen, Einzeiler, Fahrbahn, Dreizeiler, Gehsteig, Einzeiler - Gesamt: 7,0 m

- 1,5 m Parkstreifen Schotterrasen
- 0,15 m Einzeiler als Granitgroßpflaster
- 3,5 m Fahrbahn: Asphalt,
- 0,5 m Dreizeiler: Granitgroßpflaster
- 1,2 m Gehsteig Betonsteinpflaster
- 0,15 m Einzeiler: als Granitgroßpflaster

10.2 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Private Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen auf eine Tiefe von 5.0 m ab der öffentlichen Fahr-Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

Private Stellplätze

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze pro WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Jeder Stellplatz muss selbstständig nutzbar sein. Die Stellplatzverordnung: BayBO Art. 47 gilt darüber hinaus unverändert.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden. Geeignet sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterdecken oder Schotterrassen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig.

Verfasser:

WETO – Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau GmbH
Muth 2
94104 Tittling

Tel. 08504/9229-0
Fax 08504/9229-19

Tittling, den 15.11.2012



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
(Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen)
UND TEXTLICHE HINWEISE

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

"Preming Nord-Ost"

Gemeinde Tittling, Ortsteil Preming

Für das Gebiet:

Östlich vom Sondergebiet „Einzelhandel Preming Nord-Ost“
Südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Bayerwaldring“
Westlich des Allgemeinen Wohngebietes „Eichenfeld“
Nördlich des Waldweges bzw. Grünland

Verfasser:

WETO – Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau GmbH
Muth 2
94104 Tittling

Tel. 08504/9229-0
Fax 08504/9229-19

Tittling, den 15.11.2012



INHALT

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. 1. ANLASS UND AUFTRAG

- I.1.1 Allgemeines
- I.1.2 Anlass
- I.1.3 Auftrag

I. 2. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND PLANUNGSSTUFEN

- I.2.2 Landschaftsplan vom
- I.2.3 Flächennutzungsplan vom
- I.2.3 Gemeinderatsbeschluss zur Neufassung des B-Planes vom

I. 3. LAGE UND TOPOGRAPHIE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

- I.3.1 Auswahl des Gebietes
- I.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten und Topografie
- I.3.3 Erschließung
- I.3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

I. 4. PLANUNGSINHALT

- I.4.1 Oberziele
- I.4.2 Städtebau, Bauflächen
- I.4.3 Landschaftsgestaltung, Ökologie und Grünordnung allgemein
- I.4.4 Grünordnung
- I.4.5 Verkehrserschließung
- I.4.6 Versorgungsanlagen

II. TEXTLICHE HINWEISE

- II.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- II.2 Abfallentsorgung - ZAW
- II.3 Energieversorgung - EON
- II.4 Landesamt für Denkmalpflege
- II.5 Ökologie allgemein
- II.6. Landwirtschaft

III. AUFSTELLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 6.1 Flächenbilanz
- 6.2 Grundstücke

IV. VERFAHRENSVERMERKE

I. 1. Anlass und Auftrag

I.1.1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem Geltungsbereich.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für Baugenehmigungsfreistellung, sowie für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen, auch während der Planaufstellung.

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 Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

I.1.2 Anlass

In der Marktgemeinde Tittling besteht ein beträchtlicher Mangel an Wohnbauflächen. Deshalb hat der Marktgemeinderat Tittling in der Sitzung am 20.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan "Preming Nord-Ost" aufzustellen.

I.1.3 Auftrag

Gleichzeitig wurde das Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau GmbH WETO aus Tittling / Muth mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

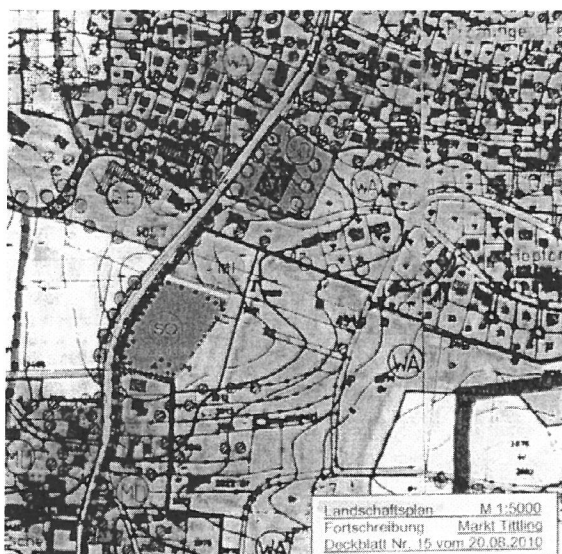
I. 2. Rechtliche Voraussetzungen

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sind:

I.2.1. Der Landschaftsplan mit Rechtskraft vom 08.03.1990
mit seinen derzeit 16 rechtskräftigen Deckblättern

I.2.2. Der Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 28.05.1977
mit seinen derzeit 17 rechtskräftigen Deckblättern

In den Plänen unter Pkt. 2.1 und Pkt. 2.2 sind die Flächen z.T. als Mischgebiet z. T. als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Da die Nutzung der Gesamtfläche künftig „Allgemeines Wohngebiet sein soll, sind diese Pläne anzupassen.



I.2.3 Die Gemeinderatsbeschlüsse

- a) zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming Nord-Ost " vom 20.03.2012
- b) zur Billigung und zur Auslegung vom 12.07.2012

I.2.4 Das Verfahren erfolgt nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. (Begründung siehe Pkt. I.3.1)

I. 3. Lage und Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

I.3.1. Auswahl des Gebietes

Zwischen drei bestehenden Baugebieten liegt das Plangebiet, das im Landschafts- und Flächennutzungsplan als Misch- bzw. allg. Wohngebiet ausgewiesen ist. Dieses bietet sich zur Befriedigung von Wohnbedarf ausgezeichnet an.

Diese Fläche kann zur Ortskernverdichtung und zur Lückenschließung zwischen den vorhandenen Bebauungsgebieten optimal nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren realisiert werden.

I.3.2. Naturräumliche Gegebenheiten und Topografie

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine nach Osten abfallende Hanglage. Der Gesamthöhenunterschied beträgt bis 19 m bei einer Gesamttiefe von ca. 290 m. Die maximalen Geländeneigungen liegen bei 20%.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Westen an das „Sondergebiet Einzelhandel“ an der Passauer Straße, im Norden an das Allgemeine Wohngebiet „Bayerwaldring“, im Osten an das Allgemeine Wohngebiet „Eichenfeld“ und im Süden zum Teil an den „Waldweg“, zum Teil an Wiesenflächen.

I.3.3. Erschließung

Das Gebiet wird im Westen an die Passauer Straße (Zufahrt Einkaufsmarkt) und im Osten an eine bereits vorgesehene Einmündung in das Eichenfeld angebunden.

I.3.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Bebauungsplangebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasser-Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung für das Bebauungsplan-Gebiet ist gemäß DVGW W405 gewährleistet.

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse von der Passauer Straße und vom „Eichenfeld“ gesichert.

Innerhalb des Gebietes anfallendes Oberflächenwasser wird zum Teil über den, in der Haupt-Straßenachse vorhandenen, zum Teil über neu zu erstellende Oberflächenwasserkanäle dem Regenrückhaltebecken Eichenfeld zugeführt.

Schmutzwasser wird im Trennsystem in die, darauf ausgelegte, Kanalisation im „Eichenfeld“ eingeleitet.

I. 4. Planungsinhalt

I.4.1. Oberziele

Der Mangel an Wohnbauflächen in Tittling war Anlass, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der angestrebte Charakter des neuen Wohngebietes beruht auf folgenden mit der Gemeinde abgestimmten Oberzielen.

I.4.2. Städtebau und Bauflächen

Der gewählte Standort steht im Wesentlichen in Einklang mit den Zielen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes.

Im Westen grenzt das neue Bebauungsplangebiet an das „Sondergebiet Einzelhandel“. Im Übergangsbereich ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein Immissionsschutzstreifen als Mischgebiet vorgesehen.

Eine wirtschaftliche Notwendigkeit besteht dafür nicht.

Wie die Untersuchungen und Messungen des technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Passau AZ.: 20101973 zeigt, liegen die vom Einkaufsmarkt ausgehenden, gemessenen und berechneten Immissionen mit Nachtwerten von 30 dB(A) weit unter den, für angrenzende Wohnbebauung zulässigen reduzierten nächtlichen Immissionsrichtwerten von 40 dB(A). Auch die, vom Lkw-Fahrverkehr, zu erwartenden nächtlichen Lärmbelastigungen liegen unter den für WA-Gebiete zulässigen Werten.

Innerhalb des „Sondergebiet Einzelhandel“ sind nächtliche Emissionswerte von 42 dB (A), im Dorfgebiet 45 dB(A) einzuhalten. Für WA-Gebiete gilt ein maximaler nächtlicher Immissionswert von 40 dB (A). Dieser Wert darf jedoch nach geltender Rechtsprechung des Bundes-Verwaltungs-Gerichtes um bis zu 5 dB (A) überschritten werden. Zu erwarten sind aber ohnehin nur ca. 30 dB (A).

Durch die massive Rückseite des neuen Einkaufsmarktes ist diese Fläche verdeckt und für Gewerbe eher uninteressant.

Sinnvoll ist aus vorgenannten Gründen die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Wohnbebauung stellt einen harmonischen Übergang zu den umgebenden Bebauungen dar.

Dies geschieht zum einen durch die unmittelbare Übernahme vorhandener Straßenprofile, zum anderen durch angepasste Gestaltungsvorschriften (Art und Maß baulicher Nutzung und Gestaltungsregelungen).

Für das allgemeine Wohngebiet werden Parzellengrößen von ca. 650 bis 915 m² (im Einzelfall 1500m²) angeboten, auf denen in offener Bauweise Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Der vollständige Erhalt an sich schützenswerter Gehölze auf dem Gelände würde eine wirtschaftliche Nutzung als Wohnbaugelände unterbinden. Aus diesem Grund ist eine teilweise Überplanung dieser Gehölze unumgänglich.

Im Umfeld der schützenswerten Eiche wird ein Kinderspielplatz mit (Erwachsenen-) Treffpunkt errichtet, der auch den angrenzenden Bewohnern zu Verfügung steht.

I.4.3 Landschaftsgestaltung, Ökologie und Grünordnung allgemein

Es ist das Ziel der Grünordnungsplanung, die Wohnnutzung in die Umgebung einzubinden, und so weit möglich ökologisches Gleichgewicht herbeizuführen. Im Wesentlichen geschieht das durch:

- Umlaufende Eingrünung mit heimischen Gehölzen.
- Begrünung aller nicht wirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gebietes.
- Vermeidung von Bodenversiegelung, durch wasserdurchlässige Beläge bei Gehwegen, Parkflächen und allen nicht für den Lieferverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen.
- Flachdach- und Wandbegrünung soweit möglich.

Darüber hinaus werden Flächen für die überplanten schützenswerten Gehölze außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Fl.-Nr.: 3020 Gemarkung Tittling ausgeglichen.

I.4.4 Grünordnung

I.4.4.1 Öffentliche Grünordnung

Anlage eines Grünstreifens entlang den Erschließungsstraßen mit Baumüberstellung aus heimischen Laubgehölzen.

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Sträucher zu verwenden.

I.4.4.2 Private Grünflächen

Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten.

Tieferliegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.

Private Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten sollen naturnah gestaltet und gepflegt werden.

Pro Parzelle ist mind. 1 heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum nach Kreisobstliste zu pflanzen.

I.4.5 Verkehrerschließung

Das Gebiet wird von einer Durchgangsstraße zwischen der Passauer Straße und der Eichenfeld-Straße erschlossen. Überörtlicher Durchgangsverkehr ist hier jedoch nicht vorhanden.

In südlicher Richtung schließt daran eine Ringerschließung als Doppelbogen an, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen.

Die verschiedenen Straßenquerschnitte sind in den Textlichen Festsetzungen dargestellt.

I.4.6 Versorgungsanlagen

Bestehende Erschließungs- und Versorgungsanlagen werden bei der Planung berücksichtigt.

II. Textliche Hinweise

II.1 Überbaute Grundstücksflächen

Überbaute Grundstücksflächen sind die Grundflächen aller Gebäude. Terrassen und befestigte Zufahrten und Zuwege werden (bis) zu 50% angerechnet.

Die Summe dieser Flächen darf das in den planlichen Festsetzungen festgelegte Maß der GRZ nicht überschreiten.

II.2 ABFALLENTSORGUNG - ZAW DONAU-WALD

Müllbehälterstandplätze

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgroßbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

- II.2.1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass kein Rückwärtsfahren erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- II.2.2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- II.2.3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist.
- II.2.4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- II.2.5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 120 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- II.2.6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

II.3 Energieversorgung - EON

Erdkabelverlegung

Der Schutzbereich für Kabel des Energieversorgers beträgt 0,5 m beidseitig. Suchschlitze sind bei Abgraben $\leq 1,0$ m zur Trassenachse erforderlich

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der EON-Bayern GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Außerdem wird auf die allgemein gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist der Energieversorger mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

II.4 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Bodenfunde

Im Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausfahrenden Baufirmen ausdrücklich aufgefordert, auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie Passau, dem Landratsamt oder der Dienststelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

II.5 ÖKOLOGIE ALLGEMEIN

II.5.1. Oberflächenwasser

Wasser ist ein Lebensmittel. Zur Einsparung von Trinkwasser können wesentliche Beiträge geleistet werden, durch:

- Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen)
- Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und anderen Brauchwasserzwecken, (mit Regenwassersammelbehältern).

II.5.2. Private Verkehrsflächen

Um den kanalisierten Ablauf von Oberflächenwasser gering zu halten und so die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Jeder Bauwerber soll prüfen, inwieweit seine geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

II.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE DULDUNGSPFLICHT

Naturräumliche Gegebenheiten

In südlicher Richtung grenzt das Bebauungsplangebiet auch weiterhin an landschaftlichen Nutzflächen. Hiermit verbundene Emissionen, im üblichen Maß, sind von den künftigen Bewohnern in Kauf zu nehmen. Dies sind insbesondere Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch

- Den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf Nutzflächen bei zu- und Abfahrt,
- Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie ausbringen von Handelsdünger,
- Ausbringen von Stallmist, Jauche, Gülle und Pflanzenschutzmitteln.

III. Aufstellungen zum Bebauungsplan

III.1 Flächenbilanz

1. Gesamtfläche	23.140,00 m ²		
(Erweiterungsfläche)	10.758,78 m ²		
2. Öffentliche Flächen			
a) Straßenverkehrsflächen	1.279,69 m ²	entspr.	5,53 %
b) Anliegerstraßen und Wege	3.568,77 m ²	entspr.	15,42 %
c) Flächen für den Gemeinbedarf	812,00 m ²	entspr.	3,51 %
gesamt	5.660,46 m ²		
in % der Gesamtfläche	ca.		24,46 %
3. private Flächen	17.479,54 m ²	entspr.	75,54 %

III.2 Grundstücke

1. Anzahl			
für Einzel- und Doppelhäuser	22 Stück		
davon überbaut	0 Stück		
2. Größen			
für Einfamilienhäuser ca. 581,00 bis	917,00 m ²		
im Einzelfall 1500 m ²			
3. Durchschnittliche Grundstücksgröße (ohne öffentliche Flächen)	ca. 794,50 m ²		

III.3 Leistungen zum Entwurf

- a) Bebauungsplan M 1:1000 mit
 - a I) Zeichenerklärung für:
 - a II) planliche Festsetzungen und
 - a III) planliche Hinweise
- b) Textliche Festsetzungen
- c) Begründung zum Bebauungsplan
 - c I) Textliche Hinweise
 - c II) Aufstellungen zum Bebauungsplan
 - c III) Verfahrensvermerke

IV. Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 20.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming Nord-Ost" beschlossen. (Aufstellungsbeschluss)

Tittling, den 21.03.2012

Markt Tittling

x

H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister

- b) Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 12.07.2012 den Entwurf in der Fassung vom 12.07.2012 gebilligt.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte nach §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Abs.2 (beschleunigtes Verfahren) in Verbindung mit §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2. BauGB.

Gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit und gemäß §4 Abs. 2 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.08.2012 bis 07.09.2012 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Tittling, den 08.09.2012

Markt Tittling

x

H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister

- c) Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom 09.10.2012.

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 09.10.2012 die ergänzende Auslegung des Bebauungsplanes "Preming Nord-Ost" gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurden die Öffentlichkeit und gemäß §4 Abs.2 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.10.2012 bis 02.11.2012 an der ergänzenden Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt.

Markt Tittling

x

H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister

- d) Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach §4a Abs.3 in Verbindung mit §3 Abs.2 bzw. §4 Abs.2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom 15.11.2012.
- Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 15.11.2012 den Bebauungsplan Preming Nord-Ost gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen
- Der Bebauungsplan „Preming Nord-Ost“ in der Fassung vom 15.11.2012 wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung am 3.12.2012 rechtswirksam.

Markt Tittling

x

H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister