

ENDAUSFERTIGUNG
Bebauungs- und
Grünordnungsplan M 1:1000

MI- Mischgebiet (Gem. § 6 BauNVO)

Preming/ Pirkinger Straße
Markt Tittling (Homolka Hausbau)

Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling

Aufstellungsort : Gemeinde Tittling
Teilfl. aus Fl.-Nr.: 4026, 4042/5 u. 4027
der Gmkg. Tittling

Antragsteller : Homolka Hausbau GmbH
Bayerwaldring 13
94104 Tittling

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, 02.10.2008

Geändert : 27.01.2009

Verfahrensvermerke:
(Bebauungs- und Grünordnungsplan)

zur

Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming, Pirkinger Straße"

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

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 15.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming, Pirkinger Straße" beschlossen.

Tittling, 16.04.2009

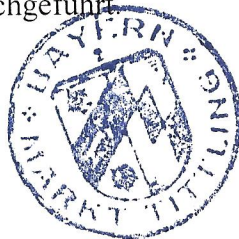


Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

2. Den berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 29.10.2008 bis 01.12.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 27.01.2009 durchgeführt.

Tittling, 28.01.2009



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

3. Den berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 06.03.2009 bis 06.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 27.04.2009 durchgeführt.

Tittling, 28.04.2009



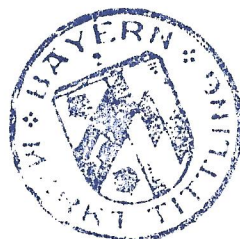
Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 27.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming, Pirkinger Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 28.04.2009



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

4. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss wurde am 27.07.2009 ortsüblich durch Niederlegung und durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Preming, Pirkinger Straße" in der Fassung vom 27.01.2009 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 27.07.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 27.07.2009



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

NORD



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PREMING / PIRKINGER STRASSE
MARKT TITTLING (HOMOLKA-HAUSBAU)

MI- MISCHGEBIET

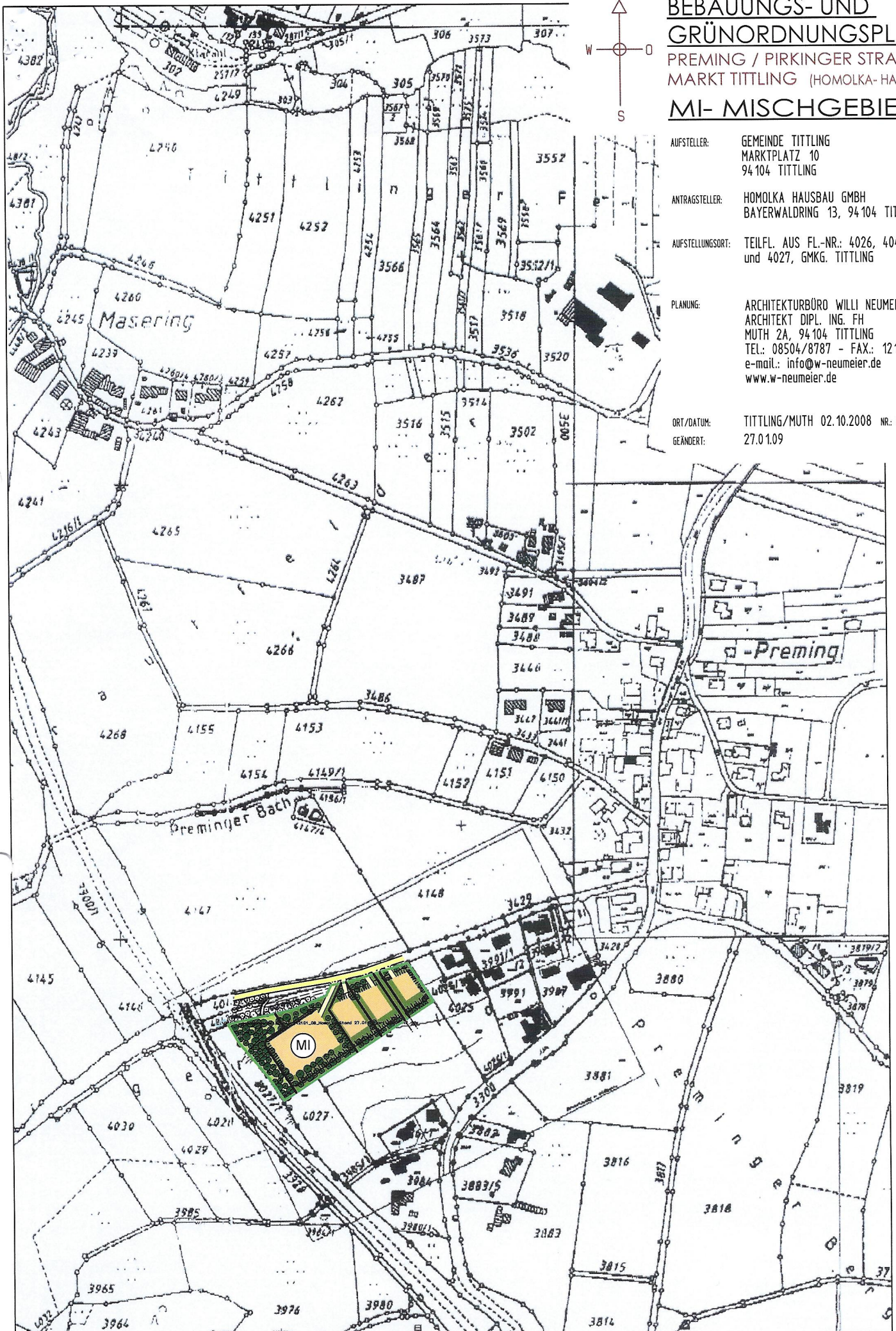
AUFSTELLER: GEMEINDE TITTLING
MARKTPLATZ 10
94 104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: HOMOLKA HAUSBAU GMBH
BAYERWALDRING 13, 94 104 TITTLING

AUFSTELLUNGORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 4026, 4042/5,
und 4027, GMKG. TITTLING

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2A, 94 104 TITTLING
TEL.: 08504/8787 - FAX.: 12 13
e-mail.: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

ORT/DATUM: TITTLING/MUTH 02.10.2008 NR.: 2101/08
GEÄNDERT: 27.01.09



ALLGEMEINES

Begründung und Erläuterung zum Vorhaben:

Der Markt Tittling hat beschlossen, für den Bereich Preming/ Pirkinger Straße einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein Mischgebiet aufzustellen.

Der Aufstellungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Preming an der Pirkinger Straße, und die Grundstücke werden als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Direkt angrenzend im Westen verläuft die Bundesstraße B 85. Östlich liegt das best. Dorfgebiet Preming. Weiter im südl. Bereich existiert eine Außenbereichssatzung Preming (für Wohngebäude und Handwerks- sowie Gewerbebetriebe). Im nördlichen Bereich liegen im Anschluss an die Pirkinger Straße landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Markt Tittling hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzunehmen, damit Bauflächen für einen örtl. Gewerbebetrieb mit Hauptsitz in der Nähe sowie weitere dringende Wohnbebauung (Betriebsleiterwohnhaus usw.) ausgewiesen werden können. Aufgrund des schwierigen Geländes (Hangneigung) sind größere Grundstücksflächen je Parzelle erforderlich.

Nachdem in mittelbarer Nähe bereits Wohngebäude bzw. gewerbliche Nutzungen sowie auch Dorfgebietsnutzung vorliegt und die Grundstücke direkt an der Pirkinger Straße bzw. an der Bundesstraße B85 angrenzen, bietet sich diese Fläche zur Nutzung als Mischgebiet an. Mit einer anschließenden Erweiterungsfläche MI- Preming kann der Anschluss an den Bestand Richtung Süd/ Südosten, später direkt erreicht werden.

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.

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 98 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

(§ 6 Abs. 1-2 BauNVO) auf Parz. 1 ist nur die Nutzung gem. Abs. 2 Nr. 4 zulässig

auf Parz. 2-4 ist nur die Nutzung gem. Abs. 2 Nr. 1-3 zulässig

Gestaltung Eurogecände, Einbauelemente, Stühle- u. Späße etc. sowie Bepflanzung etc.

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. 3 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,35 für Wohnen 0,6 für Gewerbe

1.2.2 Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,70 für Wohnen 0,8 für Gewerbe

1.2.3 Wandhöhen (WH) 7,0 m

(Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBo).

Geländehöhe ca. 497,00 NN (gem. § 17 Bau NVO)

2.0 Bauweise:

2.1 (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Offene Bauweise

3.0 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Keine Festsetzungen

4.0 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke soll sich dem Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

5.0 Firstrichtung:

Keine Festsetzungen

6.0 Einfriedung:

Art und Ausführung:

Holz oder Metallzaun:

H= max. 1,50 m für Gewerbe max. 2.0 m,

die gesetzl. Pflanzabstände sind einzuhalten.

Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke

zu beachten und dürfen durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Geländeänderung:

ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig (mittlere Geländehöhe 497.00 NN).

Stützmauern/ Gabionenwände:

Auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl.

Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen

eine Mauer bis max. 2.00 m für Gewerbe bis max. 4.0 m über

Gelände zulässig, mit einem max. 1,50 m hohen Zaun für

Gewerbe max. 2.0 m.

7.0 Anbau/ Nebengebäude

Keine Festsetzungen

8.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)

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

8.2 Fassaden- und Baugestaltung

Fassade	Putz, Holz- und Metallverkleidung
Dachform	Sattel- und Pultdächer, Walm- und Zeltdachform
Dachneigung	5°- 35°
Dachdeckung	Ziegel-, Platten- und Metaldächer

9.0 Abstandsflächen

Abstandsflächen gem. BayBO (Garagen usw. bis 3,0 m mittlerer Wandhöhe und max. 9,0 m Länge sind an der Grenze, aber auch im frei wählbarem Abstand zur Grenze zulässig). Die in der BayBO genehmigungsfreien Gebäude sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Vorschriften wie Brandschutz- und Garagenverordnung usw. sind zu beachten.

10.0 Grünordnung

10.1. Die Randeingrünung sowie die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 10.3.1 – 10.3.3 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.

10.2 „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)

10.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Laubgehölze festgesetzt:

10.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

10.3.2 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

10.3.3 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	Cornus mas

- 10.4 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
- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 10.7 Zwischen den einzelnen Parzellen sind im Bereich zwischen den Bau- bzw. Grundstücksgrenzen gliedernde Grünflächen festgesetzt.

11.0 Verkehrsplanung:

- 11.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Pirkinger Straße
- 11.2 Die Zufahrten und die neuen Straßen sind private Verkehrsflächen.

Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist durch die geplanten Zufahrten gesichert (direkt von Pirkinger Straße)

Die Zufahrten sind mit Sichtdreiecken gem. den entspr. Richtlinien auszuführen.
(3/110 m bei 70 km/h)

Die Vereinbarung über die neuen Zufahrten sind zwischen dem Markt Tittling und dem Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer abzuschließen (Zufahrt teilw. über Gemeindegrundstücke).
- 11.3 Sonstige best. und neue Privatzufahrten innerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls zugelassen.
- 11.4 Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 auf dem Betriebsgelände zu erstellen.
- 11.5 In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- 11.6 Entlang der Bundes- und Staatsstraßen ist das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m zu beachten, ebenso sind hier keine Privatzufahrten zugelassen.
- 11.7 Vom Fahrbahnrand der Pirkinger Straße bis zu den Grundstücken Homolka ist ein 3,0 m breiter Streifen ohne Bepflanzung festgesetzt, damit die Sicht bei den Grundstücksausfahrten freigehalten ist.

12.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. 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.

13.0 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den gepl. Regenrückhaltweiher mit Überlauf in eine best. Verrohrung zum vorh. Bach (Pirkinger Bach).

Die Ableitung auf Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen ist nicht erlaubt.

Der Regenrückhaltweiher ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und einem Flachuferbereich ökologisch auszurichten. Die Böschungen sind gruppenweise gemäß Pflanzliste 10.3.3 zu bepflanzen.

Für eine schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist zu sorgen. Eventuelle notwendige Genehmigungen sind einzuholen. (Erschließungsplanung erforderlich und wasserrechtliche Erlaubnis beim LA Passau beantragen).

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. (In Absprache Staatl. Bauamt und WWA)

Das Schmutzwasser wird mittels privater Abwasserhebeanlage (Pumpstation für Druckentwässerung) an die vorh. Kanalleitung angeschlossen (öffentl. Kanal). (Gem. Plan bzw. Absprache Ing. Büro Richter / Gde. Tittling so möglich).

14.0 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.

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

15.0 Lärmschutz

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

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass ein resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w, res}$ von mind. 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm- Maß nicht verschlechtert wird.

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 ist Abschnitt 5.4 der DIN 4109 zu beachten (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI- Lüftungsregeln' - Ausgabe Oktober 1998).

Durch das vorgelagerte Gewerbe wird der Bereich Wohnen zusätzlich abgeschirmt, so dass evtl. geringfügige Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte im Wohnbereich nicht mehr relevant sind (Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).

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 dem südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken schützen (geeignete eigene Geländestrukturen als Schutz)

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Gem. beil. Umweltbericht, Grünordnungsplan inkl. Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Büro Thomas Herrmann, Landschaft + Plan Passau).

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.

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

Nicht geplant

6.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. 10.0 Grünordnung.

7.0 Erschließungsplan:

Dem Markt Tittling ist 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

8.0 Waldabstand:

Keine Festsetzungen erforderlich

9.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern auf dem Betriebsgelände vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Wendeflächen usw.)
(Bereitstellung der Abfallbehältnisse an der Pirkinger Straße)

10.0 **Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)**

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf 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 auf Parz. 1 ist nur die Nutzung gem. Abs. 2 Nr. 4 zulässig
(§ 6 Abs. 1 - 2 BauNVO) auf Parz. 2-4 ist nur die Nutzung gem. Abs. 2 Nr. 1-3 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 Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zulässig sind bei der Errichtung von Einzelhäusern max. 3 Wohnungen je Gebäude bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaus. Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

Zahl der Vollgeschoße: max. II VG

2.1. GRZ = 0,35 für Wohnen 0,6 für Gewerbe
2.2. GFZ = 0,70 für Wohnen 0,8 für Gewerbe

2.3. Wandhöhen 7,0 m
(Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem max. aufgeschüttetem Gelände gem. Art. 6 Abs. 3 BayBo).

Geländehöhe ca. 497.00 NN
(gem. § 17 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

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

3.1 Offene Bauweise

3.2 . — — . — — . Baugrenze

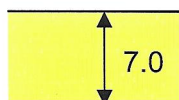
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

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

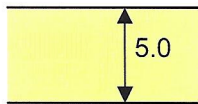
5.1



Öffentliche Verkehrsfläche

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

6.1



Private Verkehrsfläche
Die Straßen sollen verkehrsberuhigend gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen)

6.2



Sichtdreieck

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Keine Festsetzungen

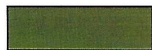
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom)

unterirdische Leitungen
(Abwasser, Wasser, Strom)

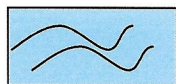

9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



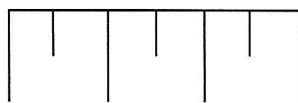
Private Grünflächen gem. Plan

10. 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)

10.1


 = Regenrückhalteweiherr

11. 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

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

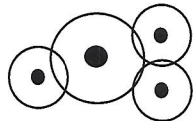
Keine Festsetzungen

13. 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)

13.1



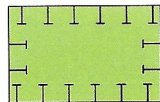
Laubgehölz – Zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen

13.2



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

13.3



Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB

14. Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Keine Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.1



Höhenlinien

15.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.3



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (zwischen Gewerbe/ Wohnen)

Begründung und Erläuterung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Mi- Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Preming/ Pirkinger Straße Markt Tittling

(Homolka Hausbau)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden : Pirkinger Straße anschl. landwirtschaftliche Nutzung

im Westen : Bundesstraße B 85

im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche anschließend
Wohn- und Gewerbebauten

im Osten : Dorfgebiet Preming

Tittling/Muth, 02.10.2008
geändert: 27.01.2009

*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*

1. Allgemeines:

Das Planungsgebiet befindet sich im S- W der Ortschaft Preming an der Pirkinger Straße, die Grundstücke wurden als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Dieser Bereich soll als Mischgebiet für Gewerbe und Wohnen ausgewiesen werden.

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

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnflächen als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden.

Anderweitige Gewerbeflächen stehen im Gemeindegebiet Tittling für diese Nutzung 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 Gewerbe- und Wohnflächen, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Aufgrund bereits best. umliegender Bebauung im Süden und Osten kann dieser Bereich als Mischgebiet für Gewerbe und Wohnen ausgewiesen werden. Als Abschluss befindet sich im Norden die Pirkinger Straße, im Westen die Bundesstraße B 85.

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL werden parallel zum Bebauungsplan geändert.

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Mischgebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zwischen Wohnen- und Gewerbe wird eine dichte Begrünung vorgesehen.

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. 1,30 ha

Umwandlung von Landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen)

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird gem. Erschließungs- bzw. Eingabeplan vom Grundstückseigentümer/
Antragsteller des Bebauungsplanes auf dessen Kosten erschlossen.
Zufahrten und Straßen sind privat.

6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach den Allg. Versorgungsbedingungen 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 Mitte 2009 geplant, die neuen Baumaßnahmen
bis Ende 2009

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 02.10.2008
geändert: 27.01.2009

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