



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUWEISE: BAULINIEN: BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 2. VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- 3. GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BauGB
- 4. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Private Straßenfläche
 - Fußweg
 - P / F Private Parkfläche / Fußgängerbereich
 - Fläche gärtnerisch anzulegen
 - Spielplatz
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze für Fahrräder, Müllcontainer und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mögliche Gebäudeform
 - Garage
 - Müllgebäude
 - Fahrräder
 - Parzelle E1 bereitt Teil der OAS Preiming, Darstellung nur zur Veranschaulichung
 - bestehender Abwasserkanal
 - Bestandsgebäude
 - Höhenschichtlinie
 - Gebäudenummer
 - Flurnummer
 - Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Erklärung der Nutzungsschablonen:
 WA = allgemeines Wohngebiet o = offene Bauweise
 GRZ = zulässige Grundfläche GFZ = zulässige Geschossfläche
 maximale Wandhöhe 7,5 m / 8,0 m Satteldach, Flachdach, Walmdach, Zeltdach Dachneigung von 0° bis 25°

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO GRZ 0,4
 Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO GFZ 0,8
 Wandhöhe von Gebäuden: MI/M2: 8,0 m ab Urgelande bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
 E2-E4: 7,50 m ab Urgelande bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
 Wandhöhe von Garagen: 3,0 m ab Urgelande bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
- 3. BAUWEISE**
Offene Bauweise
Zulässig sind Einzelhäuser und Mehrwohnhäuser
- 4. BAUGRENZEN**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen unberührt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. BAULICHE GESTALTUNG**
 Dachform: Sattel-, Flach-, Walm-, Zeltdach
 Dachneigung: 0° - 25°
 Dachdeckung: Dachziegel und Pfannen in den Farben Rotbraun, Naturrot und Grau, Metalldeckung, nicht reflektierend
 Wände: Auf grelle Wandanstriche soll verzichtet werden.
- 6. GELÄNDE**
Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen zu gestalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal von 1,5 m zulässig.
- 7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN**
Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und private Zufahrten sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.
- 8. EINFRIEDUNGEN**
Einfriedigungen aus senkrechten Holzlaten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschenrähzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für die Bepflanzungen. Einfriedigungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
- 9. STELLPLÄTZE**
Es werden pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze errichtet.
- 10. ABSTANDSFLÄCHEN**
Die Abstandsflächen für Außenwände, die nicht an einer Grundstücksgrenze errichtet werden, werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wie folgt festgesetzt:
 Zwischenraum M1 und M2 der einzelnen Gebäuden 0,35 H; mind. 3,0 m
 Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gegeben.
 Für alle anderen Gebäudeseiten gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO
- 11. WASSERWIRTSCHAFT / WASSERHAUSHALT**
Die Verwendung von Kupfer-, Blei und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 qm (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnissfreie Versickerung möglich.
 Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
 - Begrenzung der neu zu versiegelten Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- 12. PRIVATE FREIPLÄTZE**
Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.
- 13. WOHNHEITEN**
Es sind maximal folgende Anzahl an Wohneinheiten zulässig:
 MI/M2: jeweils 4 E2-E4: jeweils 1

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE**
- A. Bäume pflanzen**
Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 300 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.
- B. Freiflächengestaltung**
Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächenplans zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.
- 2. PFLANZLISTE**
Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen
Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben:
 o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.
 Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
- Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume**
 Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Betula pendula Hänge-Birke
 Prunus avium Vogel-Kirsche
- Auswahlliste zu verwendender Heinkroniger Einzelbäume**
 Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)**
 Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe
 Amelanchier canadensis Felsenbirne
 Deutzia magnifica Maiblumenstrauch
 Philadelphus in Sorten Pfleifenstrauch

V. LUFTBILD



N
 MASSTAB
 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN "PREMING-WALDWEG"

WA "PREMING-WALDWEG"
 MARKT: TITTLING
 LANDKREIS: PASSAU
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Planunterlagen:
 Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000; Stand Vermessung von 2021.

Untergrund:
 Aussagen und Rückverchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

12.07.2022

Ingenieurbüro
PICHLMEIER
 Planung
 Vermessung
 Beratung

Verfahrensvermerk Bebauungsplan
 1. Der Marktgemeinderat Tittling hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Preming-Waldweg“ beschlossen. Für die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 sowie § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
 2. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 3. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 4. Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Marktgerichtes Tittling vom den Bebauungsplan „WA Preming-Waldweg“ als Satzung beschlossen.
 5. Der Bebauungsplan wurde am von dem Markt Tittling ausgefertigt.
 Tittling, den (Siegel)
 1. Bürgermeister Helmut Willmerding
 6. Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus des Marktes Tittling während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
 Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Ersatzansprüchen wird hingewiesen.
 Gemäß § 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).
 Tittling, den (Siegel)
 1. Bürgermeister Helmut Willmerding