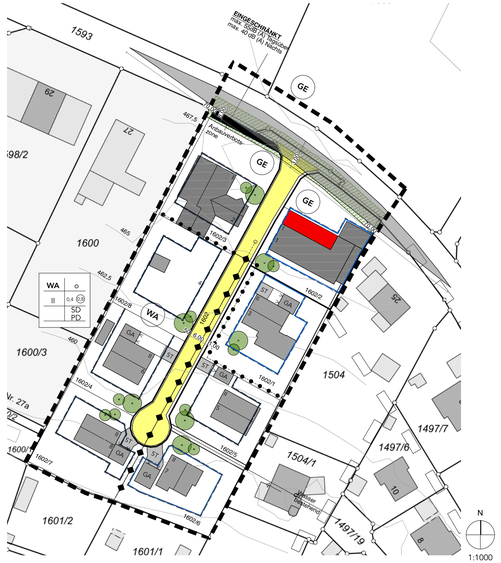
Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Rappenhof



I. Planliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.2 GE Beschränkt bebaubares Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet max. 55dB(A) tagsüber und max. 40dB(A) nachts (22.00 bis 07.00 Uhr)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 I zulässig 1 Vollgeschoss

2.2 II zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss und 1 Vollgeschoss mit Kniestockbauweise

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 o offene Bauweise
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig (siehe BayBO Art. 6 Abs. 7)

3.2 Baugrenze
Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten.

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

KP PA 27

Straßenbegleitgrün

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 0.50 Straßenverkehrsflächen

5.2 1.00 Gehsteige und öffentliche Fußwege

5.3 0.50 befestigter Seitenstreifen

mit Angabe der Ausbeibreite

5.4 Straßenbegrenzungslinie
Trennlinie zwischen öffentlichen Flächen und privaten Flächen

5.5 Sichtdreieck

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 bestehende Bäume und Sträucher

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 8.00 anbaufreie Zone neben KR-PA 27

7.2 ST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

7.3 GA Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

7.4 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 8

7.6 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne oder Deckblätter

8. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

8.1 sonstige Fuß- und Erschließungswege

8.2 Wasserleitung bestehend

8.3 Abwasserleitung bestehend

9. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

9.1 bestehend Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2 bestehendes Gebäude

9.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

9.4 Böschung

9.5 460 Höhenlinien

9.6 1602 Flurnummer

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach §9 BBauG

10. Bauweise
offen

10.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
bei Einzelhausgrundstücken 800m²

Festsetzungen nach Art . 91 BayBo
(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

10. Gebäude

10.1 zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.2: Gebäude sind so zu planen, dass Abgrabungen und Anböschungen des natürlichen Geländes über 1,50m hinaus nicht erforderlich werden.

10.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen, als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenwände und Brüstungen zulässig.

10.3 Geschosshöhen: max. 3,00m

10.4 Sockelhöhen: max. 0,30m

10.5 Kniestock: zulässig bis max. 0,80m: bei Holzverkleidungen bis UK Decke 1. OG ist die Kniestockhöhe bis 1,20m möglich

10.6 Dachform:
Satteldach: mit gleicher Dachneigung von 23-35° für beide Dachflächen. Ausnahmsweise sind Krüppelwalme bei einer Dachneigung von 35° bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Pultdach: zulässige DN 5-10°

10.7 Dachdeckung:
Pfannen- und Falzziegel; der Farbton für Verblechung und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen.

Blechdeckung

10.8 Dachaufbauten:
Dachflächenfenster, Gauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkung zulässig :
Je Dachfläche sind max. 2 Gauben zulässig.
Der Abstand der Gaube von der Giebelwand muss mind. 2,50m, der Abstand zwischen zwei Gauben mind. 2,00m betragen.
Die Vorderfläche der Gaube darf nicht größer als 1,50m² sein.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

10.9 Dachüberstand: Ortgang: max. 1,60m
Traufe: max. 1,00m

10.10 Außenwände und Gartenmauern sind zu verputzen, grelle Farbanstriche sind unzulässig.
Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen zugelassen werden.

11. Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Kellergarage und Garagen mit Untergeschoss sind unzulässig.

12. Einfriedungen

12.1 Die Einfriedungen sind in Maschendraht- oder Holzlattenzäunen in max. 1,20m Höhe auszuführen. Die Zaunfelder sind vor den Pfosten durchlaufend auszuführen.
Die Sockelhöhe darf max. 0,15m betragen.

12.2 Stützmauern, auch geländebedingte, sind unzulässig.
Geländeunterschiede sind abzuböschen und zu bepflanzen.
Die Zäune sind auf der Böschungskrone zu errichten.
Abböschungen sind nachbarlich aufeinander abzustimmen.

12.3 Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße anzuordnen (Müllboxen).

Festsetzungen zum beschränkt bebaubaren Gewerbegebiet

Die Errichtung und der Betrieb von den gewerblichen Anlagen im beschränkt bebaubaren Gewerbegebiet sind nur zulässig, soweit an den südlich, östlich und wesentlich benachbarten Wohngebäuden die in der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte von 55dB (A) tagsüber und von 40 dB (A) nachts (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) nicht überschritten werden (z.B. durch geeignete Orientierung der Betriebsgebäude, durch geeignete Ausführung der Außenbauelemente, usw).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung mit Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes "Rappenhof" beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform in der Gemeindeverwaltung, ... zu den üblichen Dienststunden zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplans „Rappenhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Tittling, den .....

.....
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

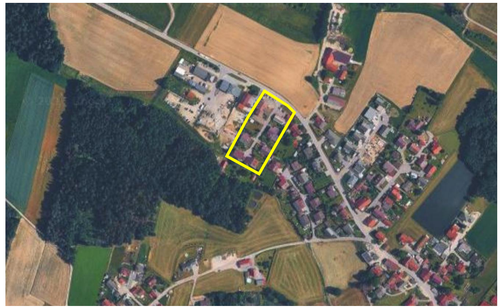
Marktgemeinde Tittling, den .....

.....
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 5 wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktgemeinde Tittling, den .....

.....
1. Bürgermeister



Gemeinde Witzmannsberg
Landkreis Passau

Bebauungsplan "Rappenhof"

Deckblattänderung Nr. 8

Entwurf vom 02.07.2026

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
Mobil +49 151 24049188
peter.kemper@stadtlandleben.net

Passau, 02.07.2026

STADT LAND LEBEN