TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
GRZ 0,8 max zulässige Grundflächenzahl bei den Reihenhäuser auf den Parzellen 3 - 6 und 8 – 11 = 0,8
Bezugsgröße für die Grundstücksgröße der Bauparzellen.

GFZ 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8
GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl bei den Reihenhäusern auf den Parzellen 3 - 6 und 8 - 11 = 1,2

Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise (o) Festgesetzt wird offene Bauweise
Hausgruppen (=Reihenhäuser) und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse II = Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse
I = Maximal zulässig ist 1 Vollgeschoss (Gemeinschaftsgebäude)

Anzahl der Wohneinheiten In den Wohngebäuden auf den Parzellen 3 - 19 sind max. 3 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig.

0.2 Gebäude

Wandhöhe: Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,50 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,50 m

Abweichende Festsetzungen der Wandhöhen aus Gründen des Hochwasserschutzes bei den Parzellen 1 - 7:

Bei den **Parzellennummern 1 + 2** werden die zulässigen Wandhöhen wie folgt festgesetzt:
Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 8,00 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 9,00 m
Dabei muss der Fußboden von Wohnräumen im Erdgeschoss jeweils mindestens auf einer absoluten Höhe von 450,5 m ü.NN oder darüber liegen.

Bei den **Parzellennummern 3 - 7** werden die zulässigen Wandhöhen wie folgt festgesetzt:
Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 7,50 m
Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 8,50 m
Dabei muss der Fußboden von Wohnräumen im Erdgeschoss jeweils mindestens auf einer absoluten Höhe von 450,5 m ü.NN oder darüber liegen.

Bauliche Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Hochwasser:

Die v.g. Mindesthöhen ü.NN für die Fußbodenoberkanten von Wohnräumen sind zwingend einzuhalten.

Zusätzlich sind zur Sicherung und zum Schutz der Gebäude vor Wasereintritt, insb. bei den Parzellennummern 1 - 7, zwingend bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorgemaßnahmen nach dem Stande der Technik zu tragen, z.B. durch:

zu 0.2

- Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser
- wasserdichte Wanne
- zusätzliche Drainagen und Ableitungen von Regenwasser
- Stufen vor den Außentüren
- Höhersetzen von Kellerlichtschächten
- Rückstaumaßnahmen, etc.

Allgemeine Definitionen zu den Wandhöhen:

a) Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, ist in jedem Falle ein Hanghaus mit Untergeschoss oder ein Haus mit versetzten Ebenen (= sog. Split-Level) zu errichten.
b) Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
c) Falls das neue Gelände topographisch tiefer liegt als das Urgelände, gilt als Wandhöhe das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Die sichtbare Wandhöhe darf in keinem Falle die festgelegten zulässigen Wandhöhen überschreiten.
d) In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das neu geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.
e) Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen ist das bestehende natürliche Gelände. Abweichende Abstandsflächen werden nicht festgelegt.
f) Bei den Reihenhäusern auf den Parzellen 3 - 5 und 8 - 10 darf die jeweils östlich gelegene „Private Erschließungsfläche" für die Aufnahme der Abstandsflächen verwendet werden. Bei dem Gebäude auf Parzelle 2 darf die ebenfalls östlich gelegene „Öffentliche Fußwegfläche" für die Aufnahme der Abstandsflächen verwendet werden.

Dachformen und Dachneigungen: Zulässig sind nur:
Bei den Hauptgebäuden: Satteldächer 10°- 30°
Bei Garagen/Carports/Nebengebäuden: begrünte Flachdächer

Firstrichtungen: Die Firstrichtungen sind gemäß der planlichen Darstellung zwingend einzuhalten.

Dachgauben: Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28°. Die Vorderfläche der Gauben darf dabei jeweils max. 3,50 m² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,50 m betragen.
Bei den Reihenhäusern auf der Parzellen 3 - 6 und 8 - 11 gilt abweichend davon ein Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander von mind. 2,00 m.

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Bei den Hauptgebäuden: Dachziegel naturrot
Bei Garagen/Carports/Nebengebäuden: begrünte Flachdächer

Abstandsflächen: Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, d.h. es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

0.3 Festsetzungen zum Schallschutz

In den Bereichen, in denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind, ist auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen bzw. es sollten an den jeweiligen lärmexponierten Fassaden Öffnungen von schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) vermieden werden.

zu 0.3

Betroffen sind hauptsächlich die südlicheren Parzellen Nr. 4 bis 6 u. Parzelle 11 (EG bis 13,0 m und OG bis 21,0 m Entfernung zur „anbaufreien Zone"). Auch in den bereits bebauten Parzellen Nr. 23 und 24 sowie der Teilfläche der Flur-Nr. 593/4 können Immissionsgrenzwertüberschreitungen (EG bis 25,0 m und OG bis 31,0 m Entfernung zur „anbaufreien Zone") prognostiziert werden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist alternativ auf den Verbau von Schallschutzfenstern an diesen Fassaden zurückzugreifen. Zudem ist an den eben genannten Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ könnten diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigeren Fassade belüftet werden können.
Im gesamten Plangebiet sind für die Außenbauteile von schützenswerten Räumen, die in der schalltechnischen Untersuchung der IFB Eigenschenk GmbH mit der Berichts-Nr. 3200872 - Reva vom 24.06.2024 in Kapitel 10.2, Tabelle 4 aufgeführten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Zeichnerische Darstellung der betroffenen Parzellen

Erläuterung gem. Schallgutachten nach DIN 18005/16 BImSchV vom Büro IFB Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf:
In den Parzellen 2, 3, 8, 9 10, 22 und 25 (gelb dargestellt) sind lediglich Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.
In den südlich gelegenen Baugrundstücken Nrn. 4, 5, 6 und 11 sowie den best. Parzellen Nrn. 23 und 24 (rot dargestellt) und auf einer Teilfläche der Flur-Nrn. 593/4 kann es auch zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommen, wobei die Parzellen 4 und 11 nur zur Nachtzeit mit einer geringfügigen Überschreitung bis 1 dB betroffen sind.
Auf die Beschreibungen und Hinweise im Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3200872-Reva vom 24.06.2024 für die genannten Parzellen wird explizit verwiesen.
Dieses Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

0.4 Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig. Es muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.
Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Marktes Tittling eingetragen, durch die das Grundstück mittels Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Markt Tittling zurückgegeben werden muss.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhe:

a) An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
b) Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m.
c) Bei Garagen / Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.
d) Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
e) Grenznahe Garagen sind zulässig mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Bei grenznahen Garagen wird dabei ein abweichendes Maß der Abstandsflächen auf 1,00 m festgelegt. (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

0.5.2 Garagenstandort:

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

0.5.3 Stauraum vor den Garagen:

Vor allen Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5.4 Gemeinschaftsgebäude (GG) am Wohnhof

Am Wohnhof ist nur ein eingeschossiges Gemeinschaftsgebäude innerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m zulässig.
Als Dachdeckung ist hier nur ein Gründach zulässig.

0.6 Einfriedungen

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Abstand zwischen Boden und Zaun: Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

0.7 Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig und müssen in der eigenen Gesamtgrundstücksfläche so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch eine Abtreppung der Stützmauer überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss dabei mindestens 1,50 m betragen. Die addierte Maximalhöhe von 2,00 m darf jedoch nicht überschritten werden.
Die Stützmauern sind in jedem Falle dauerhaft wirksam zu begrünen.
Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8 Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.
Als versickerungsfähig gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies/Splittfugen, Rasengittersteine und wasserdurchlässiges Pflaster.

0.8.2 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.3 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen und wieder zu verwenden.

0.8.4 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald, zu begrünen.

0.8.5 Zwingend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn

Pflanzqualifikation: Laubbäume 2. Ordnung 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage gemäß Plandarstellung
Umsetzungszeitraum: Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

0.8.6 Pflanzungen in privaten Grundstücken

Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7.
Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind dabei zu beachten.
Festsetzungen für Bäume:
Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7.
Pflanzqualifikation: Laubbäume 2. Ordnung 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche Standort etwa gemäß Plandarstellung
Festsetzungen für Sträucher:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7.
Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 100 cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.
Umsetzungszeitraum: Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung zu erfolgen

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salweide Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

zu 0.9.1

4. Während der Bauphase:

bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
5. bis zu Bäumen	mindestens 10 m
6. bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens 7,5 m[1)]

[1)] *Jedoch stets außerhalb der Straßenkrone*

0.9.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraße bei Station 1,068 bzw. 1,328 an die Staatsstraße zu erschließen.
Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen auszulassen.

0.9.3 Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne neue Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Stecke der Staatsstraße sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen.

0.9.4 Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sowie bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

85 m	in Richtung Tittling/Rothaumühle im Zuge der Staatsstraße
10 m	Im Zuge der Gemeindestraße (Bachstraße) bei Station 1,068 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
135 m	in Richtung Tittling/Rothaumühle im Zuge der Staatsstraße
5 m	Im Zuge der Gemeindestraße (Am Scheuwelhölzl) bei Station 1,328 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
135 m	in Richtung Tittling/Rothaumühle im Zuge der Staatsstraße
3 m	Im Zuge der bestehenden Privatzufahrt auf Flur-Nr. 593/5

0.10 Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

zu 0.9.9

a) Die Lage von evtl. Erdkabeln u. Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Tittling zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, i. d. Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG.
Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
b) Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" wird hingewiesen.
c) Trassen unterirdischer Ver-, u. Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Baume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
d) Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", hrsg. von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
e) Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
f) Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
g) Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
h) Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist dem Versorgungsträger nach Aufforderung vorzulegen.
i) Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.
j) Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter:
https://www.bayernwerknetz.de/de/energiesevice/kundenservice/planauskunftsportal.html

0.15.5 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung sowie Erschütterungen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit, gerechnet werden muss.

0.11 Bedingung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ST 2128, auszuschließen sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen, dass bei Errichtung von Photovoltaikelementen die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.

0.12 Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.13 Baumfallgrenze

Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zum nordöstlich anschließenden Wald eine Baufallgrenze mit 15 m festgelegt.
Bei allen neu geplanten Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen an der Straße „Am Scheuwelhölzl" ist ein Abstand von 15 m zum nordöstlich gelegenen Wald erforderlich.
Die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches haben jedoch Bestandsschutz.
An- und Umbauten an diesen Gebäuden sind innerhalb der Baumfallgrenze zulässig, wenn durch eine qualifizierte statische Berechnung nachgewiesen wird, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen.
Garagen und unbewohnte Nebengebäude sind innerhalb der Baumfallgrenze möglich, sofern ebenfalls durch eine qualifizierte statische Berechnung nachgewiesen wird, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen.
Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baumbesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.
Eine Haftungsfreistellung für den angrenzenden Waldbesitzer ist erforderlich.

0.14 Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.15 Hinweise - Allgemein

0.15.1 Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die den Bebauungsplan betreffenden technischen Regelwerke liegen zu jedermanns Einsicht im Bauamt des Rathauses Tittling während der üblichen Bürostunden aus.

0.15.2 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.
Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.15.3 Brandschutz / Löschwasser

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.
Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen und einzuhalten.

0.16 Hinweise - Ökologie

0.16.1 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

0.16.2 Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.16.3 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.16.4 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

0.16.5 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.16.6 Artenschutz / Insektenschutz

Auf die Broschüre" Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen. Von einer Beleuchtung der Bäume und Büsche im privaten Garten ist abzusehen.

0.16.7 Empfehlungen bei Bodenaushubarbeiten

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.
Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten.
Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

0.16.8 Hinweis für Abfallentsorgung

Die Ausweisung u. optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, etc) ist vorzusehen.

0.16.9 Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher und/oder dgl. wird zusätzlich empfohlen.
Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S 1802).

1. Der Markgemeinderat von Tittling hat in der Sitzung vom 24.10.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "WA Rothau-Am Scheuwelhölzl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 23.12.2020 - 29.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 23.12.2020 - 29.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 - 19.09.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.12.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 - 19.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat von Tittling hat in seiner Sitzung vom 06.02.2025 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 27.02.2025 - 04.04.2025 gegeben.
8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 27.02.2025 - 04.04.2025 gegeben.
9. Der Marktgemeinderat von Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates v. 24.06.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2025 als Satzung beschlossen.

Tittling, den 24.06.2025

Josef Artmann
Bürgermeister 1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Tittling, den 19.08.2025

Josef Artmann
Bürgermeister 1. Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 20.08.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemein