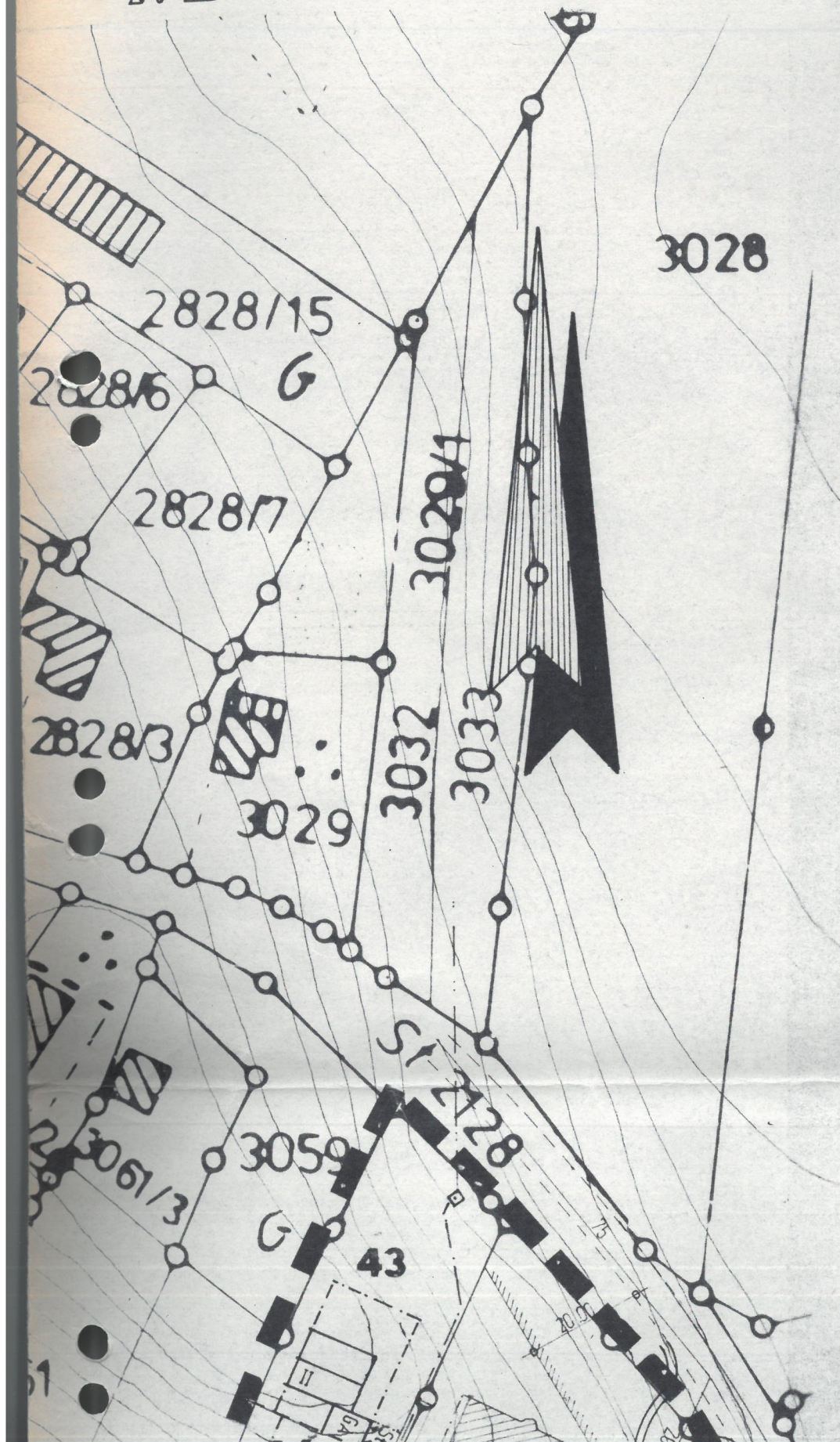


SIEBENBRUNNEN

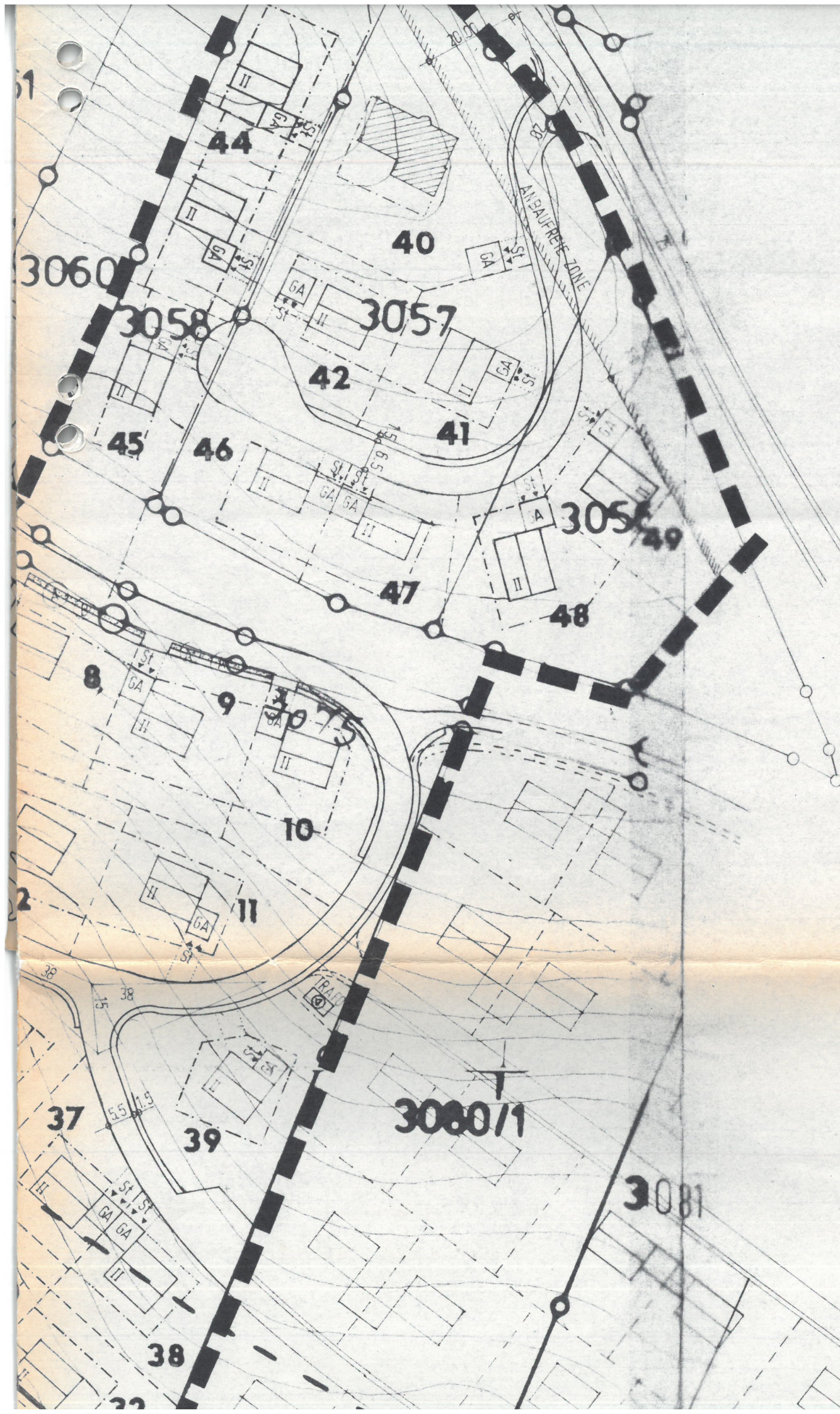
M: 1:10000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

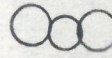







- 0.1 Bauweise
bei freistehenden Einzelhäusern offen
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke
bei Einzelhausgrundstücken 550 qm.
- 0.3 Firstrichtung
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 und 2.2.
Von dem Verlauf der Firstrichtung können Ausnahmen erteilt werden.
- 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
Die baulichen Anlagen sind im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen individuell zu gestalten. Dieselbe oder eine im wesentlichen gleiche Gestaltung eines Gebäudes darf innerhalb des Baugebietes nicht mehr als 3-mal wiederholt werden.
0.41 zu 2.1 je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
 - a) bei Hanglage mit Geländeneigung von 1.50 m und mehr auf Gebäudetiefe -
Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß.
 - b) bei schwacher geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß.
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.
zu a) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK. First ist möglich
Dachneigung: 23° - 35°
Dacheindeckung: Pfannen oder Falzziegel
Kniestock: zulässig, konstruktiv einschl. Pfette bis 0.50 m
Dachgauben: unzulässig
Ortgang: bis 1.50 m, mind. 0.40 m
Traufe: - bis 1.20 m, mind. 0.40 m
Traufhöhe: max. 6.00 m, ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 0.30 m
 - zu b) Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK. First ist möglich
Dachneigung: 23° - 35°
Dacheindeckung: Pfannen oder Falzziegel
Kniestock: zulässig, konstruktiv einschl. Pfette bis 0.50 m
Dachgauben: unzulässig
Ortgang: bis 1.50 m, mind. 0.40 m
Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m
Traufhöhe: max. 6.00 m, ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 0.30 m
 - zu c) bei schwacher geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK. Fußpfette bis OK. First ist möglich.
Dachneigung: 23° - 35°
Dacheindeckung: Pfannen oder Falzziegel
Kniestock: zulässig, bis 0.80 m, bei Holzverkleidung bis UK. Decke bis 1.20 m
Dachgauben: zulässig
Ortgang: bis 1.50 m, mind. 0.40 m
Traufe: bis 1.20 m, mind. 0.40 m
Traufhöhe: max. 3.50 m, ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 0.30 m
- 0.5 Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen erteilt werden.
0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2.50 m. Bei Untergeschoßbauweise sind auch Garagen mit talse Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.




Traufhöhe: max. 3.50 m, ab natürl. Geländeoberfläche
 Sockelhöhe: max. 0.30 m

- 0.5 Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen gemacht werden.
 0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2.50 m. Bei Untergeschoßbauweise sind auch Garagen mit talwärts gerichteter Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.
 0.52 Zwischen der Garage und der öffentlichen Wegefläche ist ein Stauraum von mind. 5.00 m freizuhalten.
 0.53 Zusammengebaute Garagen sind mit Dachform, Dachneigung und in der Höhe einheitlich zu gestalten.
- 0.6 Einfriedungen
 Art: An Straßenseite: Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
 Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m
 Ausführung: Holzlatten-, Hanichelzaun:
 Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vorzugsweise durchlaufend. Sockelhöhe max. 0.15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler f. Gartentüren und Gartentore aus verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Sichtbeton.
 Maschendrahtzaun:
 Maschendraht verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder I-Eisenprofilen, Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
 Stützmauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern zu einer Höhe von 0.80 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1.50 m nicht überschreiten.
- 0.7 Bei Wohngebäuden im unmittelbaren Bereich der Staatsstraße 2128 sind bei Wohn- und Ruheräumen mit freier Sicht nach der Staatsstraße Schallschutzfenster einzubauen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 - 29 dB aufweisen. (Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern").

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1.  Neuzupflanzende Bäume und Sträucher im öffentlichen Grün
 - 1.1  Acer platanoides - Spitzahorn
 - 1.2  Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - 1.3  Fagus sylvatica - Rotbuche
 - 1.4  Quercus robur - Stieleiche
 - 1.5  Ulmus montana - Ulme
 - 1.6  Alnus incana u. glutinosa - Grau- und Schwarzerle
 - 1.7  Larix decidua - Lärche

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan
 Baumgröße: Alleebäume, Stammumfang 14 - 16 cm
 Nadelbäume mit Ballen, Höhe 100 - 125 cm.
2.  Neuzupflanzende Gehölze im öffentlichen Grün

Flächenanteil: Die Gehölzflächen müssen 5 - 8 % der öffentl. Gesamtgrünflächen betragen.
 Pflanzdichte: Pflanzung in geschlossenen Flächen 1 Stück 1/2 qm, Arten zu je 3-5 Stück gruppiert
 Gehölzgrößen: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen 60-125 cm
3. Private Grünflächen im allgem. Wohngebiet:
 - 3.1 Private Vorgartenflächen sind mit Bodendeckern und Einzelgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind alle Arten, die in der Liste der Bodendeckerarten, Solitärgehölze und Bäume 2. Größe.
 Stückzahlen bei Bodendeckern: 5 Stück/qm
 Stückzahlen bei Solitärgehölzen: 2 Stück / Vorgarten
 - 3.2 Randbepflanzung oder Zaunhinterpflanzung auf der Privatgrünfläche als freiwachsende Hecken
 Gehölzarten gemischt gepflanzt, mind. einreihig, höchstens dreireihig
 Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 1.2 qm
 - 3.3 Einzelbaumbepflanzung auf der Privatgrünfläche einschl. Vorgärten
 Pflanzdichte: 1 Stück je 400 qm Grundstücksfläche
 Baumgröße: Hochstamm, Stammumfang 10 - 14 cm oder Solitärbüsche 2 - 3 x verpflanzt m. Ballen, 200 cm


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung



- 11 **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs 1 - 4 BauNVO)
- 12 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (Feuerwehr, Rotes Kreuz, Bauhof)

2 Maß der baulichen Nutzung

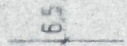
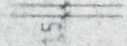
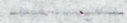
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte

- 2.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (EG + OG) zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss. Bei einer Geländeneigung auf Hausstufe von mind 1,50m ist Untergeschoßbauweise anzuwenden (EG + UG = sichtbares Untergeschoß) jedoch auch zulässig mit Erdgeschoss u. ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock
- 2.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (höchstzulässig) § 17 Abs 1 BauNVO
- 2.3 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl (höchstzulässig) bei 2 Geschossen
0,4 Geschosflächenzahl (höchstzulässig) bei 1 Geschos § 17 Abs 1 BauNVO

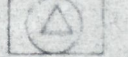
3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.2  Baugrenzen

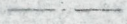
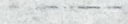
4 Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsflächen, öffentlich (mit Angabe der Ausbaubreite)
- 4.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege (mit Angabe der Ausbaubreite)
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

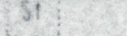
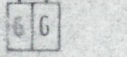
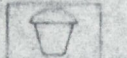



5 Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1  Umformerstation

6 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

- 6.1  Hochspannungleitung mit Nennspannung, Masten und Schutzzone
- 6.2  Fernwasserleitung

7 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 7.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen
- 7.12  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 7.2  Kinderspielplatz
- 7.3  öffentliche Grünfläche
- 7.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 7.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ilt den
tiger


Pfosten
e sind


ing


m bis
nt

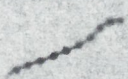
t zur

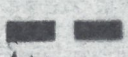
Boden-


712  Garagen mit Angabe der Einfahrt

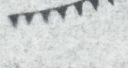
72  Kinderspielfeld

73  öffentliche Grünfläche

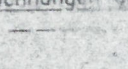
74  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

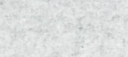
75  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

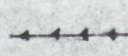
76  Erdwall als Lärmschutz

7.7  Die Parzellen Nr. 50-54 sind erst nach Verkabelung der Starkstrom-Freileitung bebaubar.

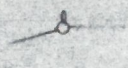
8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


81  Leitung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

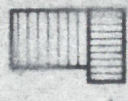
82  Wasserleitung

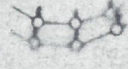
83  Abwasserkanalisation

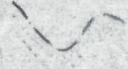
9 Kartensymbole der bayerischen Flurkarten

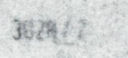
91  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

92  Wohngebäude bestehend

93  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)

94  abgemerkter Weg

95  Höhenlinien

96  Flurstücksnummern

DECKBLATT NR. 2

BEBAUUNGSPLAN TITTLING SIEBENHASEN

M: 1 : 5000 + M: 1 : 1000

DECKBLATT NR. 2

BEBAUUNGSPLAN TITTLING SIEBENHASEN

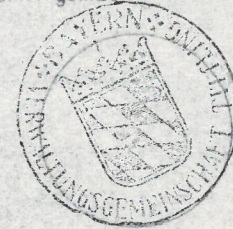
M: 1 : 5000 + M: 1 : 1000

Boden-

- 250

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 7.8.84 bis 17.10.84 in Tittling, Rathaus ortsüblich durch Amtsblatt, Aushang

wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs 6 BBauG vom 17.9.84 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 10.9.84 bekannt gemacht



Tittling den 10.12.84

Fischl

1 Bürgermeister
Fischl

1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender
bzw. Stadtrates vom 10.11.84

Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen

hat mit Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen



Tittling den 10.12.84

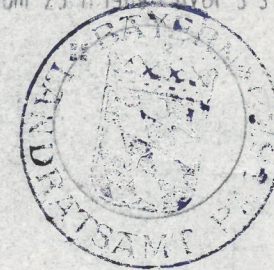
Fischl

1 Bürgermeister
Fischl

1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969, GVBl S 370) genehmigt

hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 6.3.85 Nr. 6.3.85 Nr. genehmigt

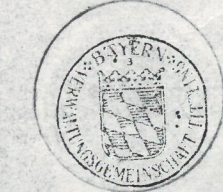


den 06.03.85

Landratsamt

Wallerberg
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 22.3.85 bis 9.4.85 in Tittling, Rathaus gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 22.3.85 ortsüblich durch Aushang, Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich



Tittling den 10.4.85

Fischl

1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen einer Satzung gegenüber dem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind.

PASSAU, DEN 7.8.1984

GEÄNDERT: 22.10.1984

ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WELDSCHMIDTSTRASSE 52
8330 PASSAU GRUBWEG
TELEFON 0851 23402

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S -
P L A N T I T T L I N G - S I E B E N H A S E N
D E R M A R K T G E M E I N D E T I T T L I N G
L A N D K R E I S P A S S A U

Deckblatt Nr. 2

Bebauungsplan vom 19. März 1979
geändert am 14. Mai 1984

Der Planfertiger:

ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WALDCHENSTRASSE 14
8290 PASSEAU-GRÜEWEG
TELEFON 0951/43402

Alf. Bittmann

Begründung:

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 3.11.1983 beschlossen, den Bebauungsplan "Tittling-Siebenhasen" wie folgt zu ändern:

Der Geltungsbereich ist an der Westgrenze soweit in die Grundstücke der Fl.Nr. 2848, 2852, 2855, 2857, 2859/2 und 2859 auszudehnen, daß für diese Grundstücke eine Bebauung möglich wird.

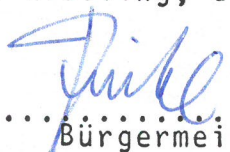
Begründet wird diese Erweiterung damit, daß entlang dieser Grundstücksgrenzen eine Straße angebaut wurde, durch die einer Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke ermöglicht wurde.

Eine Bebauung kann allerdings erst erfolgen, wenn die jetzt vorhandene Starkstrom-Freileitung der Obag verkabelt ist. Dieser Umstand wurde unter Punkt 7.7 bei "Sonstige Festsetzungen und Darstellungen" im Bebauungsplan festgehalten.

An weiteren Änderungen wurden vorgenommen:

1. Am nördlichen Straßenanschluß wurde von der Bahnbrücke bis zum Notschlachtungsgebäude der Bürgersteig von der Westseite an die Ostseite der Straße gelegt.
Begründung: Eine Stützmauer entlang der Westseite konnte dadurch vermieden werden.
2. Der öffentliche Grünstreifen entlang des Feuerwehrgebäudes ist entfallen.
Begründung: Wegen des starken Gefälles von der Straße zum Gebäude mußte der Bürgersteig unmittelbar an die Straße gerückt werden.
3. Das Sondergebiet wurde an der Südwest-Ecke in die öffentliche Grünfläche erweitert.
Begründung: Die Fläche wird von der Gemeinde als Lagerfläche benötigt.
4. Der Geltungsbereich zum Baugebiet "Hopfengarten" hin wurde im Bereich der Fl.Nr. 2875/12 dem geänderten Grenzverlauf angepaßt.
Begründung: Beim Anschluß des Bayerwaldrings an die Siedlungsstraße im Gebiet "Siebenhasen" ergab sich ein neuer Grenzverlauf.
5. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wurde der südlich der Fl.Nr. 3080/1 gelegene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Parzelle 31 und die angrenzende öffentlich Grünfläche wurde um die Wegbreite verkleinert.
Begründung: Der Besitzer des Wegs hat diese Änderung beantragt.

Markt Tittling, den 14.5.1984


.....
Bürgermeister

