

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 schwächer 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 *geändert durch Deckblatt Nr. 5*

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 talseitiger Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.

0.52 Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen...

Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.5 Garagen und Nebengebäude

geändert durch Deckblatt Nr. 5

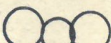
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen erteilt werden.
0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2.50 m. Bei Untergeschoßbauweise sind auch Garagen mit talseitiger Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.
0.52 Zwischen der Garage und der 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 vorübergehend durchlaufend. Sockelhöhe max. 0.15 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler f. Gartentüren und Gartentore zulässig in 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 lärmverursachenden Straße Schallschutzfenster einzubauen, die ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 - 29 dB aufweisen. (Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern").

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1.  Neuzupflanzende Bäume und Sträucher im öffentlichen Grün

- 1.1 (A) Acer platanoides - Spitzahorn
 - 1.2 (B) Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - 1.3 (C) Fagus sylvatica - Rotbuche
 - 1.4 (D) Quercus robur - Stieleiche
 - 1.5 (E) Ulmus montana - Ulme
 - 1.6 (F) Alnus incana u. glutinosa - Grau- und Schwarzerle
 - 1.7 (G) 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 gruppieren
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 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 Solitärebusche 2 - 3 x verpflanzt m. Ballen, 200

Länd. Deckblatt Nr. 1

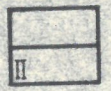

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs 1 - 4 BauNVO)
- 1.2 **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) 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 Haustiefe 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

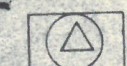
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.2  Baugrenzen



4. Verkehrsflächen

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



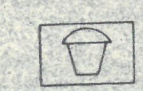



5. Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1  Umformerstation

6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

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

7. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 7.11  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

76



Erdwall als Lärmschutz

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 - - - - - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

8.2 Wasserleitung

8.3 Abwasserkanalisation

9. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2 Wohngebäude bestehend

9.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)

9.4 abgemarkter Weg

9.5 Höhenlinien

9.6 3028/2 Flurstücksnummern

Pfosten sind

ng

n bis t

zur

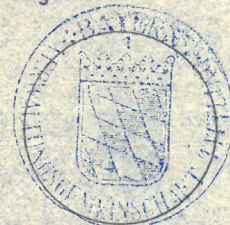
oden-

- 250 cm.

BEBAUUNGSPLAN TITTLING SIEBENHASSEN

M: 1 : 5000 + M: 1 : 1000

Der Bebauungsplan - Entwurf vom 1. 4. 82 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 17. 5. 82 bis 18. 6. 82 in Rathaus Tittling öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 6. 5. 82 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.



Tittling den 29.07.82

Fischer

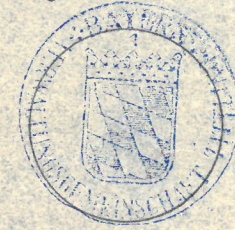
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluß des Gemeinde- bzw. Stadtrates vom 28. 7. 82 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 Bav. VO als Satzung beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN TITTLING SIEBENHASEN

M: 1 : 5000 + M: 1 : 1000

Der Bebauungsplan - Entwurf vom 1. 4. 82 bis 18. 6. 82 in Rathaus Tittling ortsüblich durch Amtsblatt wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 17. 5. 82 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 6. 5. 82 bekannt gemacht.

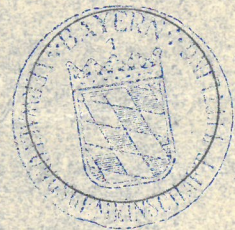


Tittling den 29. 07. 82

Fischl

1. Bürgermeister
Fischl
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender
den 28. 7. 82

Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluß des Gemeinde- bzw. Stadtrates vom 28. 7. 82 den Bebauungsplan gem § 10 BBauG und Art 107 BayBO als Satzung beschlossen.

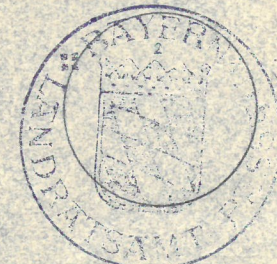


Tittling den 29. 07. 82

Fischl

1. Bürgermeister
Fischl
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 02. SEP. 1982 Nr. 005 4 53 gem § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25. 11. 1969 - GVBl S. 370) genehmigt.

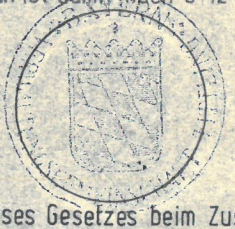


Passau den 02. SEP. 1982
Landratsamt

Landratsamt Passau
Im Auftrag:

Stilfried
Landrat
Graf Stillfried

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23. 9. 82 bis gem § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 23. 9. 82 ortsüblich durch Hushang, Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Tittling den 23. 9.

Fischl

1. Bürgermeister
Fischl
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen nach diesem 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 19. 3. 1979
ARCHITEKTURBÜRO
ALFRED BITTMANN
WALDSCHMIDTSTRASSE 52
83900 PASSAU GRUBWEG
TELEFON 0851 43402

GEANDERT: 30. 11. 1979
GEANDERT: 5. 12. 1979
GEANDERT: 21. 1. 1980
GEANDERT: 29. 7. 1980
GEANDERT: 27. 5. 1981
GEANDERT: 4. 8. 1981
GEANDERT: 1. 4. 1982
GEANDERT: 22. 7. 1982