

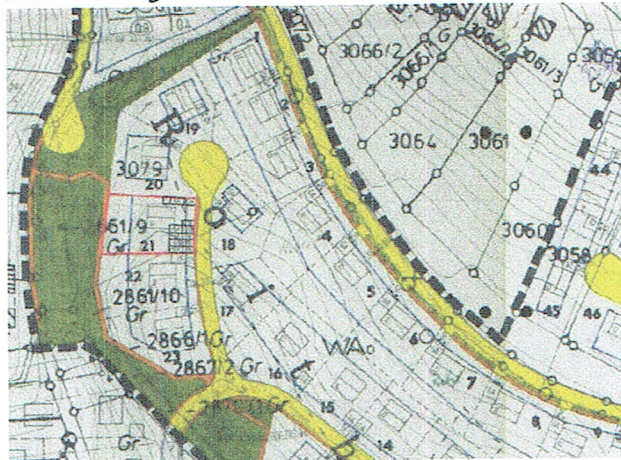
## Deckblatt Nr.: 8

zum

### Bebauungsplan der Marktgemeinde Tittling „Siebenhasen“

Allgemeines Wohngebiet – WA (Nach BauNVO § 4)  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Aufgestellt durch: Marktgemeinde Tittling  
Marktplatz 10  
94104 Tittling



Betroffen: Parzellen 3079/3 und 3080/51 der Gemarkung Tittling

Planung Rolf Niemann,  
Diplom-Ingenieur Architekt  
Grafenring 22  
94104 Witzmannsberg  
Tel 08504/208777 FAX 08504/208776  
[rolfniemann@gmx.net](mailto:rolfniemann@gmx.net)

Datum Witzmannsberg, den 07.07.2019



**Begründung und Erläuterung**  
zum  
**Deckblatt Nr.: 8**  
**Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siebenhasen“**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

**1. Anlass zum Deckblatt Nr.: 8**

In der Gemeinde Tittling ist der Bebauungsplan „Siebenhasen“ seit 23.09.1967 rechtskräftig. Im Geltungsbereich dieses allgemeinen Wohngebietes plant ein Bauwerber ein Bauvorhaben, das von den bestehenden Festsetzungen abweicht.

Im Zuge einer Wohnraumverdichtung – sparsamer Umgang mit Baugrund - sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch Gestaltungsmerkmale für das voll erschlossene Grundstück neu festgesetzt werden.

Gegen diese Änderungen bestehen seitens der unteren Baugenehmigungsbehörde keine grundlegenden rechtlichen Bedenken. Sie stehen den Vorstellungen der Kommunalentwicklung nicht entgegen. Einige der geplanten Änderungen greifen vorhandene Fakten im umliegenden Bestand auf.

Somit wird durch dieses Deckblatt eine geordnete bauliche Entwicklung erreicht.

Da alle notwendigen Kriterien erfüllt werden, kann das Deckblattverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Auf eine Umweltprüfung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen kann aus demselben Grund verzichtet werden.

**2. Rechtliche Voraussetzungen**

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung sind:

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan vom 28.05.1977 mit seinen Deckblättern.

Der bestehende, rechtsgültige Bebauungsplan „Siebenhasen“ mit seinen Deckblättern 1-7, zuletzt geändert am 25.06.2001.

Die Zulässigkeit des Deckblattverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ist gegeben, da:

- Die Fläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet liegt,
- Im Einklang mit dem rechtskräftigen Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan steht,
- die Gesamtfläche, mit ca. 966 m<sup>2</sup> weit kleiner ist als die zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>,
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung im bestehenden Bebauungsplan nicht erforderlich ist, da keine Vorhaben zulässig sind, die der Pflicht einer solche Prüfung nach Gesetz oder Landesrecht unterliegen.

Von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 wird abgesehen.



## Textliche Festsetzungen

zum

### Deckblatt Nr.: 8

## Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siebenhasen“

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

### 1. Änderungen und Erhalt.

Soweit nachfolgend nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, bleiben alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner Deckblätter 1-7 unverändert in Kraft.

#### **1.1. Zusammenfassung der bestehenden Festsetzungen**

##### 1.1.1. Bauweise:

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse u. Gestaltung  
[0.4.1. a) im Original-Bebauungsplan]

1.1.3.a UG+EG GRZ 0,4 GFZ 0,8

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm mit max. 1/3 der Giebelhöhe von OK Fußpfette bis First

Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel

Kniestock: zulässig, konstruktiv, einschließlich Fußpfette 0,50 m

Traufhöhe: 6 m ab natürlichem Gelände

#### **1.1. Neuregelung für den Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 8**

##### 1.1.1 Bauweise:

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

1.1.3a UG+EG+DG GRZ 0,4 GFZ 0,8

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm-, Krüppelwalm, Zelt Dach und Flachdach

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, anthrazit und rot, Ziegel, beschichtetes Metall, Folien und Gründach. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht erlaubt.

Kniestock: bis 1,5m

Wandhöhe 8,50 m ab natürlichem Gelände

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

#### 1.2 Garagen und Nebengebäude [0.5 ff. im Original-Bebauungsplan]

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Auf dem Grundstück darf maximal nur eine Doppelgarage errichtet werden. Der im [Original-] Bebauungsplan dargestellte Standort der Garage entfällt durch die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ersatzlos.

#### 1.2. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.

Die notwendige Anzahl der Garagen ergibt sich aus der Anlage zur GaS tellIV (Garagen- und Stellplatz- Verordnung)

1.2.1 Von der Stellung der Garagen können Ausnahmen erteilt werden.

1.2.1 Die mittlere Wandhöhe darf 3 m und eine Länge der Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschreiten.

## **2. Neufestsetzungen**

### **2.1. Freiflächen**

- 2.1.1 Nicht dem Verkehr oder der Erschließung gewidmete Flächen sind als Spielplatz, Rasen- oder gärtnerisch gestaltete Flächen zu gestalten und als solche zu pflegen und zu erhalten.
- 2.1.2 Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind mit Gruppen aus heimischen Sträuchern und Gehölzen zu gestalten.

### **2.2 Geländeänderungen und Stützmauern**

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,5 Meter zulässig. Die Krone von Stützmauern darf bis zu 20 cm über dem hangseitigen Erdreich liegen.

### **2.3 Abwasserentsorgung**

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern hohe Metallkonzentrationen aufweist, sind diese Materialien nur bis zu maximal 50 m<sup>2</sup> Dachfläche pro Parzelle zulässig.

**Textliche Hinweise**  
zum  
**Deckblatt Nr.: 8**  
**Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siebenhasen“**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

**Regenwasser**

Bodenversiegelung

im Bereich privater Erschließungsflächen ist auf ein wirtschaftlich vertretbares Mindestmaß zu begrenzen. (Empfohlen werden durchlässige Materialien: Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und Rasenwaben.

Niederschlagswasserentsorgung

soll möglichst breitflächig in Richtung des Entwässerungs-Grabens an der westlichen Grenze mit Vorflut an das südlich beginnende Gewässer III. Ordnung erfolgen. Dieser Graben ist in seiner Funktion zu erhalten.

**Wasserwirtschaftsamt**

Altlasten. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten wie Geruch, Optik usw. ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren

**Landesamt für Denkmalpflege**

Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass, bei Erdarbeiten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder der Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Diese Verpflichtung trifft Eigentümer und Grundstücksbesitzer im gleichen Masse, wie Unternehmen und Bauleiter, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zu einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, soweit die untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher freigibt.

**ZAW Donau-Wald**

Müllbehälterstandplätze

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgrossbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.



2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 120 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

## Verfahrensvermerke

### (Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "Siebenhasen", Markt Tittling)

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 27.06.2019 beschlossen, eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 8 zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht und zusammen mit den auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt.

#### 2. Fachstellenanhörung:

Zum Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 in der Fassung vom 30.05.2019, geändert am 07.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit

vom 13.08.2019 bis 18.09.2019 beteiligt.

(§§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

#### 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 in der Fassung vom 30.05.2019, geändert am 07.07.2019 wurde in der Zeit

vom 13.08.2019 bis 18.09.2019 öffentlich ausgelegt.

(§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

#### 4. Abwägung:

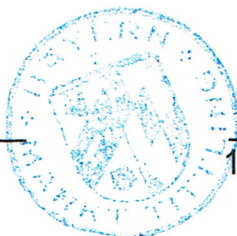
Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.09.2019.

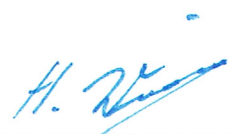
#### 5. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2019 als Satzung beschlossen.

#### 6. Ausfertigung

Tittling, den 27.09.19



  
1. Bgm. Helmut Willmerdinger

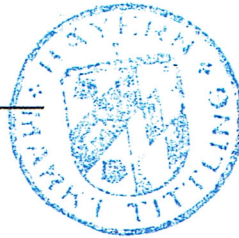
7. Inkrafttreten:

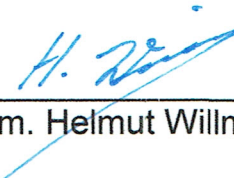
Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan "Siebenhasen" ist somit am 27.09.2019 in Kraft getreten.

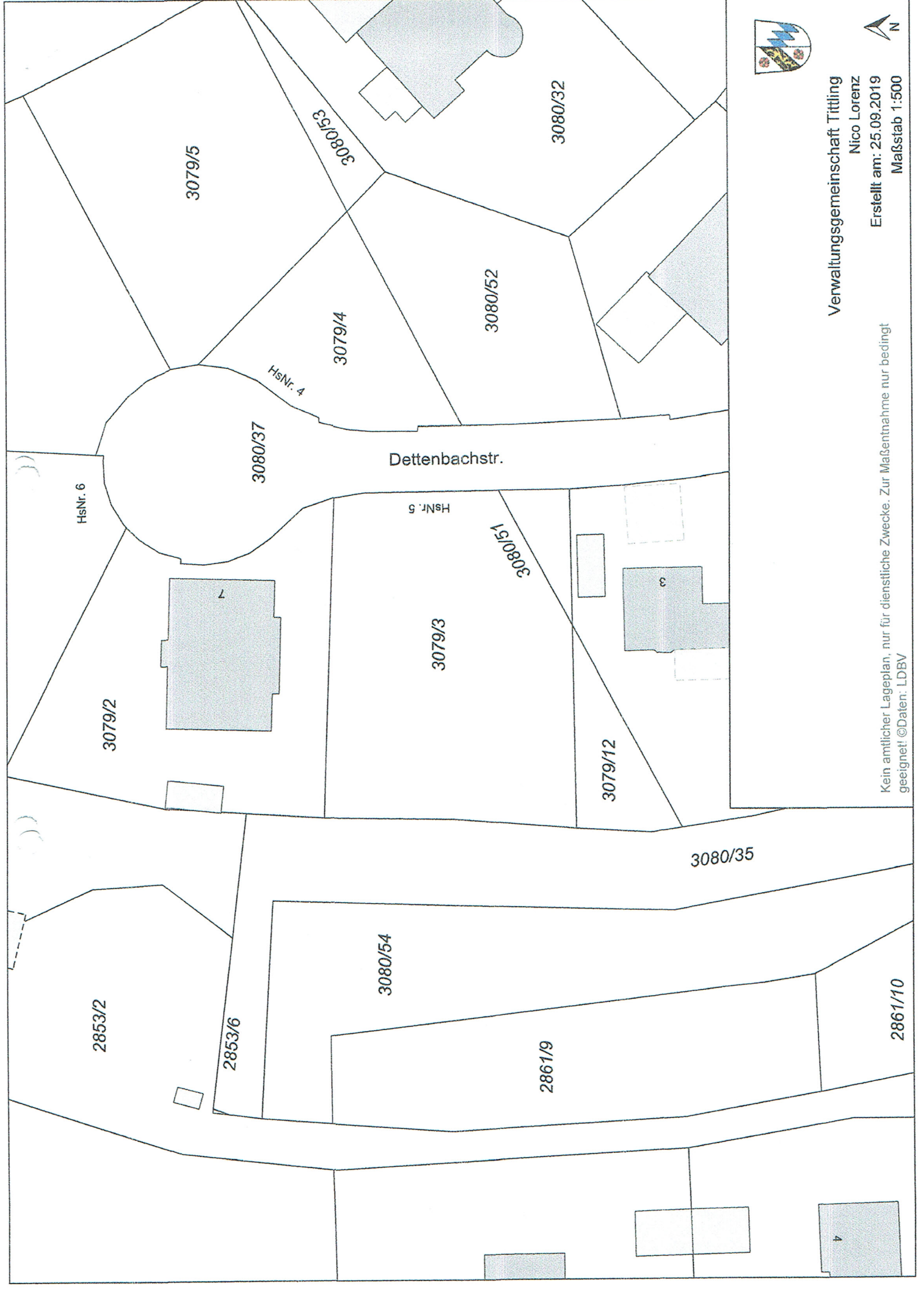
Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, 1. Stock, Vorraum Zimmer 14 während der allgemeinen Öffnungszeiten und im Internet auf der Homepage des Marktes Tittling [www.tittling.de](http://www.tittling.de) zu jedermanns Einsicht aus.

Tittling, den 27.09.19



  
1. Bgm. Helmut Willmerdinger





Verwaltungsgemeinschaft Titting

Nico Lorenz

Erstellt am: 25.09.2019

Maßstab 1:500



HsNr. 6

3079/2

2853/2

2853/6

3080/37

7

3079/5

HsNr. 4

3079/4

3080/53

3080/54

Dettenbachstr.

HsNr. 5

3079/3

3080/52

2861/9

3080/51

3079/12

3

3080/35

2861/10

4

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV