

Endausfertigung
Bebauungsplan
„WA-Allg. Wohngebiet
Siebenhasen“
Gemeinde Tittling

Aufsteller: Markt Tittling
Marktplatz 10
94104 Tittling

Antragsteller: Herr Michael Hofbauer
Birkenweg 9
83122 Samerberg

Bauort: Waldschmidstr. 1, 94104 Tittling
Fl.-Nr.: 3056/2, Gmkg.: Tittling

Änderung durch Deckblatt Nr. 9 - Parzelle Nr. 49 -

(BauGB § 13a, Abs. 1-4, Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung))

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Deckblätter Nr. 1-8 behalten ihre Gültigkeit.

Grund der Änderung / Begründung:

Grundlage der Änderung ist lediglich die im beiliegenden Lageplan M 1:1000 dargestellte Parz. Nr. 49 bzgl. der anbaufreien Zone zur Kreisstraße KrPA19 und bzgl. der Baugrenzen.

Zur Nachverdichtung sollen für den Eigentümer mittels Anbau zwei Wohneinheiten möglich sein (zus. zu der 1 WE im Bestandsgebäude des Antragstellers).

Der Anbau soll im EG eine barrierefreie WE für die Großeltern ermöglichen, im OG die WE für die Eltern.

Nachdem für das best. Gebäude bereits eine verkürzte anbaufreie Zone von 20 m auf 14 m mittels Deckblatt Nr. 1 genehmigt ist, soll dies auch für den Anbau mit 15 m möglich sein, da ansonsten diese Nachverdichtung nicht machbar ist. In diesem Zuge sind die vorh. Bau-grenzen entspr. zu erweitern.

Es handelt sich um ein übergroßes Grundstück mit etwas ungünstigem Zuschnitt, so dass für diese Erweiterungsmaßnahme Anpassungen erforderlich sind.

Städtebaulich ist diese Anbausituation gut vertretbar.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 2.053 m² (< 20.000 m²)

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Auf die Umweltprüfung und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen kann verzichtet werden.

Das Grundstück ist bereits sehr gut eingegrünt bzw. dicht bewachsen.

Das anstehende Oberflächenwasser aus der zusätzlichen Bebauung wird auf eigener Grundstücksfläche versickert (befestigte Fläche < 1.000 m²).

Auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen ist diese Erweiterung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bau GB § 13: (Beschleunigtes Verfahren)

Die Voraussetzungen bzgl. § 13a sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich
- Die zul. Grundfläche ist weit unterschritten. (< 20.000 m²)
- Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gegeben

Zusätzliche Festsetzungen für Parz. Nr. 49:

Beb.-plan Siebenhasen WA-Allg. Wohngebiet

Textl. Festsetzungen

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform: zulässig auch Flachdach und Pultdach

Sonstiges:

Aufgrund der gut möglichen Nachverdichtung sind 3 Wohneinheiten zulässig (1 WE im Bestandgebäude und 2 WE im gepl. Anbau). Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachgewiesen. (Gesamt 6, davon 4 Stellplätze und 2 Garagenstellplätze)

Hinweise:

WWA: Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass bei Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

ZAW: Die Regelungen und Vorschriften bzgl. Abfallwirtschaft sind zu beachten. Die Stellplätze für Abfall-Behälter sind vorzusehen.

Denkmalpflege: Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, die Auflagen dazu sind zu beachten.

Bayernwerk: Die Vorgaben bzgl. Kabel-Hausanschlusskabel bzw. die Kabelplanung sind entspr. zu beachten.

LRA Passau

Hr. Emmer: Bzgl. Solarenergienutzung soll dies bei den Dachflächen berücksichtigt werden. Bei Flachdächern soll auf eine Aufständigung verzichtet werden.

LRA Passau

Hr. Schönwetter: Bei Gehölzentfernung ist zu beachten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen hat.

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 29.06.2022, 24.11.2022

Neumeier Architekten Part GmbB

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,

Benjamin Neumeier M. A. Architekt

Muth 2a | 94104 Tittling

Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654

willi@neumeierarchitekten.de

www.neumeierarchitekten.de

Verfahrensvermerke :

1.) Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am **28.07.2022** die Änderung des Bebauungsplanes „**WA-Siebenhasen**“ **durch Deckblatt Nr. 9**“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am **22.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am **28.07.2022** beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom **29.06.2022** wurde in der Zeit vom **30.08.2022** bis einschließlich **06.10.2022** durchgeführt. Dies wurde am **22.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss:

Der Marktrat hat in seiner Sitzung am **24.11.2022** die Änderung des Bebauungsplanes „**WA-Siebenhasen**“ **Deckblatt Nr. 9**“ mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt, den 13.12.22



Markt Tittling

.....
2. Bürgermeister Artmann

6. Anzeigeverfahren:

Da der Bebauungsplan „**WA-Siebenhasen**“ **Deckblatt Nr. 9**, aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf es keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde dem Landratsamt Passau deshalb mit Schreiben vom **22.08.2022** angezeigt.

8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.22 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

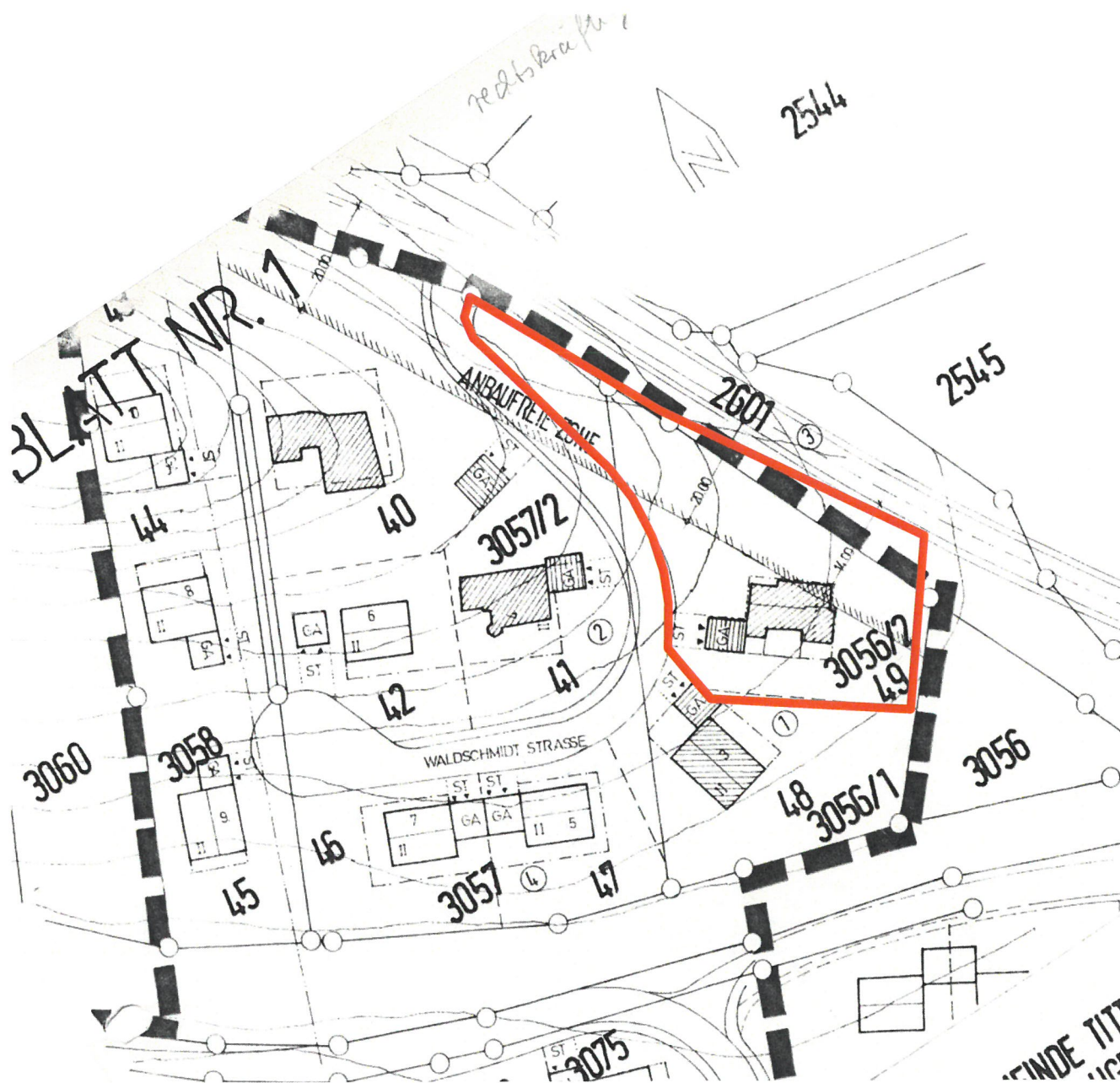
Der Bebauungsplan „**WA-Siebenhasen**“ **Deckblatt Nr. 9**, ist damit in Kraft getreten. Er liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des Marktes 94104 Tittling, Marktplatz 10, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Tittling, 13.12.22



Markt Tittling

.....
2. Bürgermeister Artmann

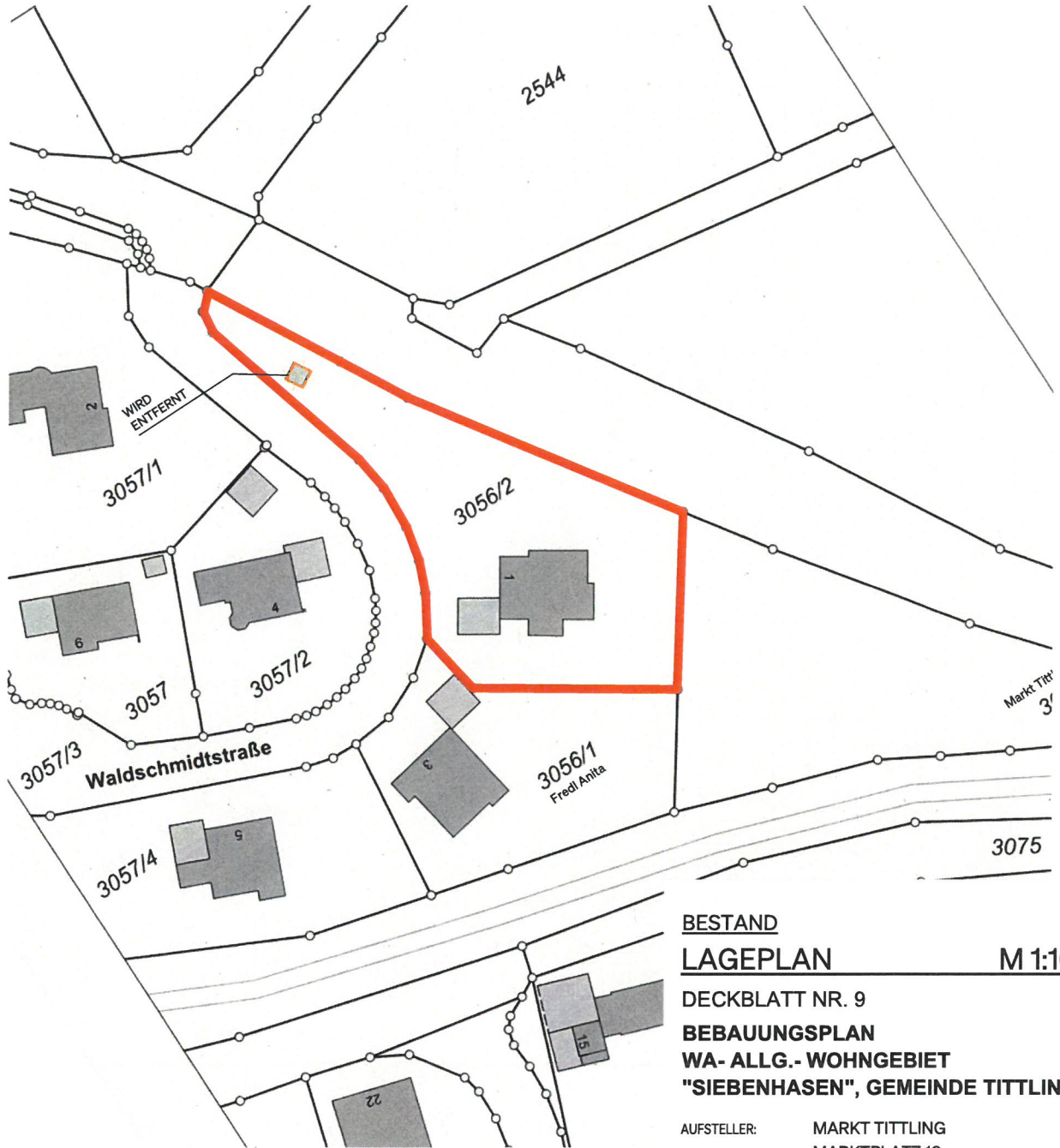


**Ausschnitt aus rechtskräftigen B-Plan M 1:1000
Siebenhasen, Gemeinde Tittling
Deckblatt NR. 1 vom 24.08.1982**



Aufgestellt:
Tittling / Muth, 29.06.2022, 24.11.2022

Neumeier Architekten Part GmbH
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH



BESTAND
LAGEPLAN M 1:1000

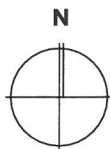
DECKBLATT NR. 9
BEBAUUNGSPLAN
WA- ALLG.- WOHNGEBIET
"SIEBENHASEN", GEMEINDE TITTLING

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
 MARKTPLATZ 10
 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: WALDSCHMIDSTRASSE 1
 94104 TITTLING
 FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: WALDSCHMIDSTRASSE 1
 94104 TITTLING
 FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

PLANUNG: **Neumeier Architekten Part GmbB**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
 Muth 2a | 94104 Tittling
 Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
 E-Mail: willi@neumeierarchitekten.de



TITTLING/MUTH, 29.06.2022
 GEÄNDERT: 24.11.2022

NR.: 2914/22



BESTAND
LUFTBILD **M 1:1000**

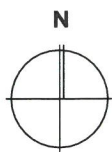
DECKBLATT NR. 9
BEBAUUNGSPLAN
WA- ALLG.- WOHNGBIET
"SIEBENHASEN", GEMEINDE TITTLING

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10
94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: WALDSCHMIDSTRASSE 1
94104 TITTLING
FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: WALDSCHMIDSTRASSE 1
94104 TITTLING
FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

PLANUNG: **Neumeier Architekten Part GmbB**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
Muth 2a | 94104 Tittling
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
E-Mail: willi@neumeierarchitekten.de



TITTLING/MUTH, 29.06.2022
GEÄNDERT: 24.11.2022

NR.: 2914/22



Endausfertigung
LAGEPLAN M 1:1000
DECKBLATT NR. 9
BEBAUUNGSPLAN
WA- ALLG.- WOHNGEBIET
"SIEBENHASEN", GEMEINDE TITTLING

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
 MARKTPLATZ 10
 94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: WALDSCHMIDSTRASSE 1
 94104 TITTLING
 FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

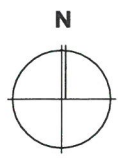
AUFSTELLUNGSORT: WALDSCHMIDSTRASSE 1
 94104 TITTLING
 FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

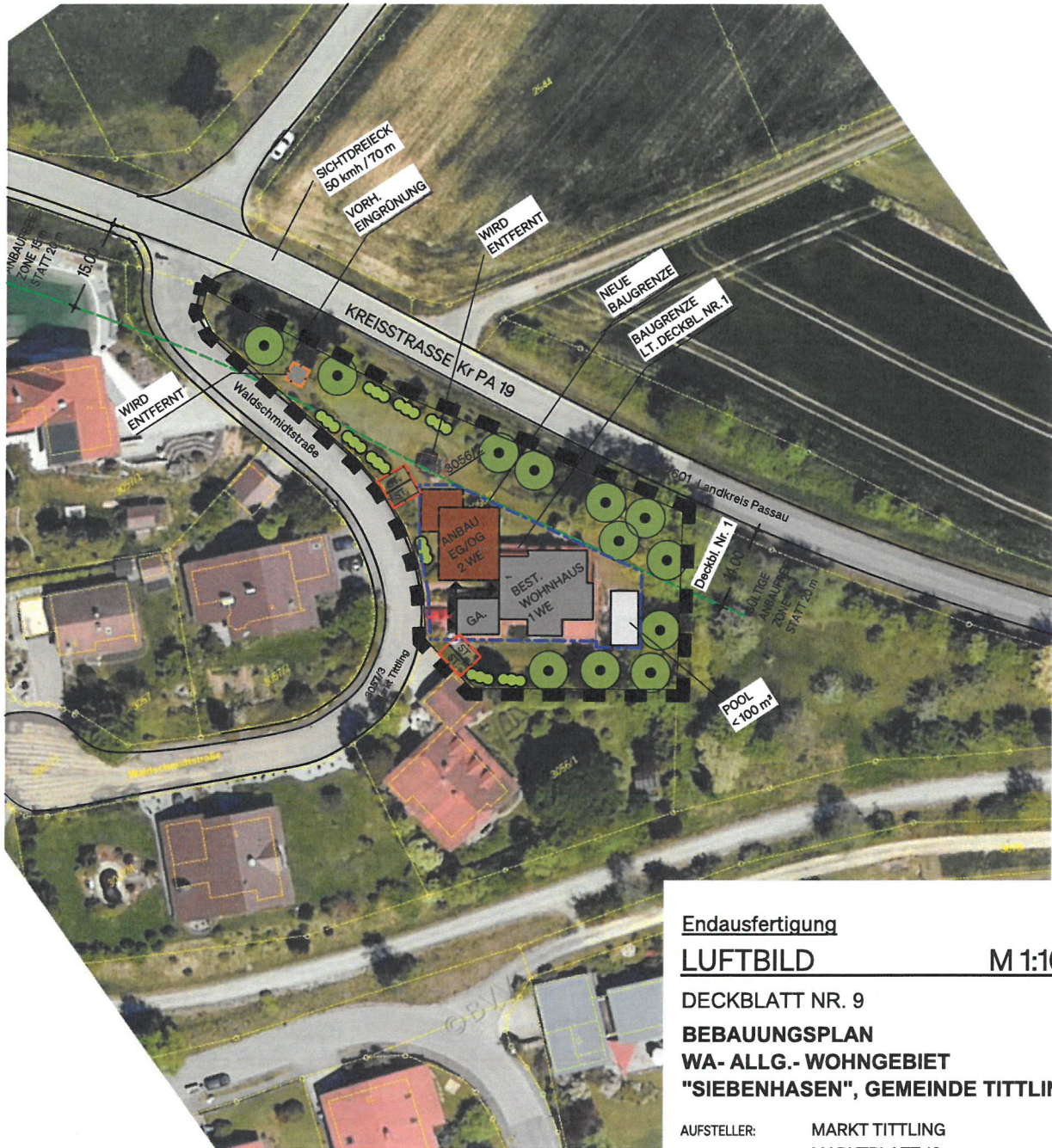
PLANUNG: **Neumeier Architekten Part GmbH**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
 Muth 2a | 94104 Tittling
 Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
 E-Mail: willi@neumeierarchitekten.de

Willi Neumeier

TITTLING/MUTH, 29.06.2022 NR.: 2914/22
 GEÄNDERT: 24.11.2022

LEGENDE:	
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (ÖFFENTLICH)
	BÜRGERSTEIG
	SICHTDREIECK
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	BEST. BÄUME
	BEST. STRÄUCHER
	WOHNHAUS
	GARAGE
	URSPR. BAUGRENZE
	BAUGRENZE
	STELLPLÄTZE
	GELTUNGSBEREICH





Endausfertigung

LUFTBILD

M 1:1000

DECKBLATT NR. 9

BEBAUUNGSPLAN

WA- ALLG.- WOHNGEBIET

"SIEBENHASEN", GEMEINDE TITTLING

AUFSTELLER: MARKT TITTLING
MARKTPLATZ 10
94104 TITTLING

ANTRAGSTELLER: WALDSCHMIDSTRASSE 1
94104 TITTLING
FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

AUFSTELLUNGSORT: WALDSCHMIDSTRASSE 1
94104 TITTLING
FL.-Nr.: 3056/2, GMKG.: TITTLING

PLANUNG: **Neumeier Architekten Part GmbB**
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M. A. Architekt
Muth 2a | 94104 Tittling
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654
E-Mail: willi@neumeierarchitekten.de

TITTLING/MUTH, 29.06.2022
GEÄNDERT: 24.11.2022

NR.: 2914/22

LEGENDE:	
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (ÖFFENTLICH)
	BÜRGERSTEIG
	SICHTDREIECK
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	BEST. BÄUME
	BEST. STRÄUCHER
	WOHNHAUS
	GARAGE
	URSPR. BAUGRENZE
	BAUGRENZE
	STELLPLÄTZE
	GELTUNGSBEREICH

