

ENDAUSFERTIGUNG**Deckblatt Nr. 4****Bebauungsplan M 1:1000****WA-Allg. Wohngebiet**

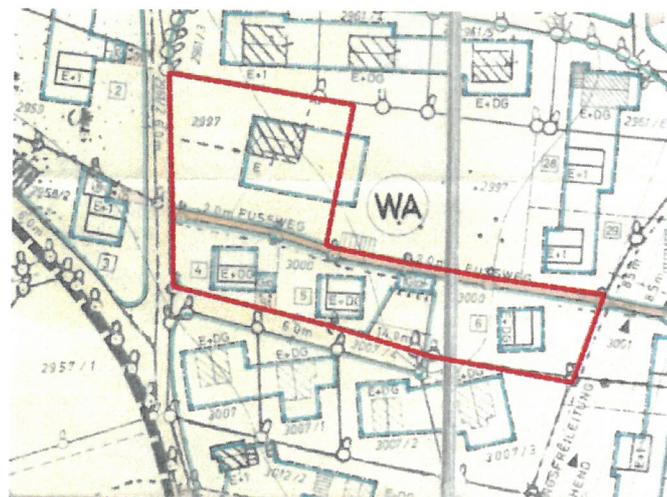
(gem. § 4 BauNVO)

Tittlinger Feld
Markt Tittling**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

- Aufsteller : Markt Tittling
Marktplatz 10, 94 104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling
Teilf. aus Fl.- Nr. 3000, 3000/1 u. 2997 der Gmkg. Tittling
Parz.- Nr. 4, 5, 6 und nördlich von 4, 5
Dachform und Dachneigung gesamter Geltungsbereich
- Antragsteller : Nadine Schiller
Am Reuthölzl 4
94104 Tittling
- Planung : Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a - 94 104 Tittling
Tel. 08504/8787, Fax 1213
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de



A. Neumeier



- Ort/Datum : Tittling/Muth, 23.06.15
- Geändert : 06.07.15, 09.09.15

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 4 Bebauungsplan „Tittlinger Feld“

1. Der Markt- Gemeinderat hat in der Sitzung vom **30.06.2015** die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **06.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr.4 in der Fassung vom **06.07.2015** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **29.07.2015** bis **31.08.2015** beteiligt. (§ 13 A Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)
3. Der Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom **06.07.2015** wurde mit der Begründung in der Zeit vom **29.07.2015** bis **31.08.2015** öffentlich ausgelegt. (§ 13 A Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktes Tittling vom **08.09.2015**.
5. Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Markt- Gemeinderates vom **08.09.15** den Bebauungs-plan durch Deckblatt Nr. 4 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **09.09.15** als Satzung beschlossen.

Gde. Tittling, den 22.09.2015


.....
(1. Bgm. Helmut Willmerdinger)



6. Der Satzungsbeschluss wurde am **22.09.2015** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Tittlinger Feld“ ist somit am **22.09.2015** in Kraft getreten.
Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer 15 während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gde. Tittling, den 22.09.2015


.....
(1. Bgm. Helmut Willmerdinger)



0.1 ALLGEMEINES

Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan "Tittlinger Feld" durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 4 zu ändern.

LUFTBILDER



Deckblatt Nr. 4 WA Tittlinger Feld betreffend:

Parz. 4, 5, 6 und Grundstück nördlich von Parz. 4,5 (Fl.-Nr.: 2997 Stümpfl M.)

Folgende neue bzw. zusätzliche textliche und planliche Festsetzungen und Hinweise sind erforderlich: ansonsten sind alle Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dessen Deckblätter gültig!

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)**Art der Änderung mit Begründung**

Der urspr. geplante Wendehammer zwischen Parz. 6 und 7 entfällt, da die vorh. Grundstücksgrenzen anders, fast mittig durch den Wendehammer laufen. Des Weiteren ist der Wendehammer für die Erschließung nicht erforderlich, da alle Grundstücke direkt an die vorh. Straße (Schröngamerweg) anschließen.

Es handelt sich um Hammergrundstücke so wie sie jetzt auch sind, d.h. die notwendigen öffentl. Maßnahmen wie Winterdienst und Müllabfuhr sind nur eingeschränkt möglich, spez. ist die Müllabholung nur an der Carossastraße möglich.

Der festgesetzte Wendehammer konnte tatsächlich nie gebaut werden, da die vorgesehene Fläche im Privateigentum ist und den Parzellen 5 und 6 zugerechnet werden. Der Wegfall dieses Wendehammers ist städtebaulich noch vertretbar.

Im Bereich der Parz. 4 gibt es einen bereits best. LKW- Wendeplatz direkt an der Carossastraße, der zum Betrieb der Antragstellerin (Parz. 5) gehört (Möbel Schiller, Tittling / schräg gegenüber).

Speziell im Bereich der Parz. 5 ist das neue Wohnhaus geplant:

Die Baugrenzen sind neu dargestellt, die Bauweise wird statt E+DG auch mit E+I wie in der Umgebung üblich festgesetzt.

Die Dachform kann auch als Pult- und Flachdach bzw. auch als Walmdach ausgeführt werden, da alle Dachformen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Diese Festsetzungen gelten auch spez. für das nördlich von Parz. 4 u. 5 gelegene Grundstück Stümpfl Fl.-Nr.: 2997 sowie Dachform und Dachneigung auch für den gesamten Bereich des best. Bebauungsplanes.

Der Fußweg mit 2,0 m Breite, der lt. Beb.-plan festgesetzt ist, aber tatsächlich nie gebaut wurde, wird im Deckblatt gestrichen. Der Bau des Fußweges ist nicht möglich, nachdem die Flächen auf denen er festgesetzt war, alle im Privateigentum stehen. Er ist städtebaulich auch nicht erforderlich.

Gebäude: (EG+DG / E+I)

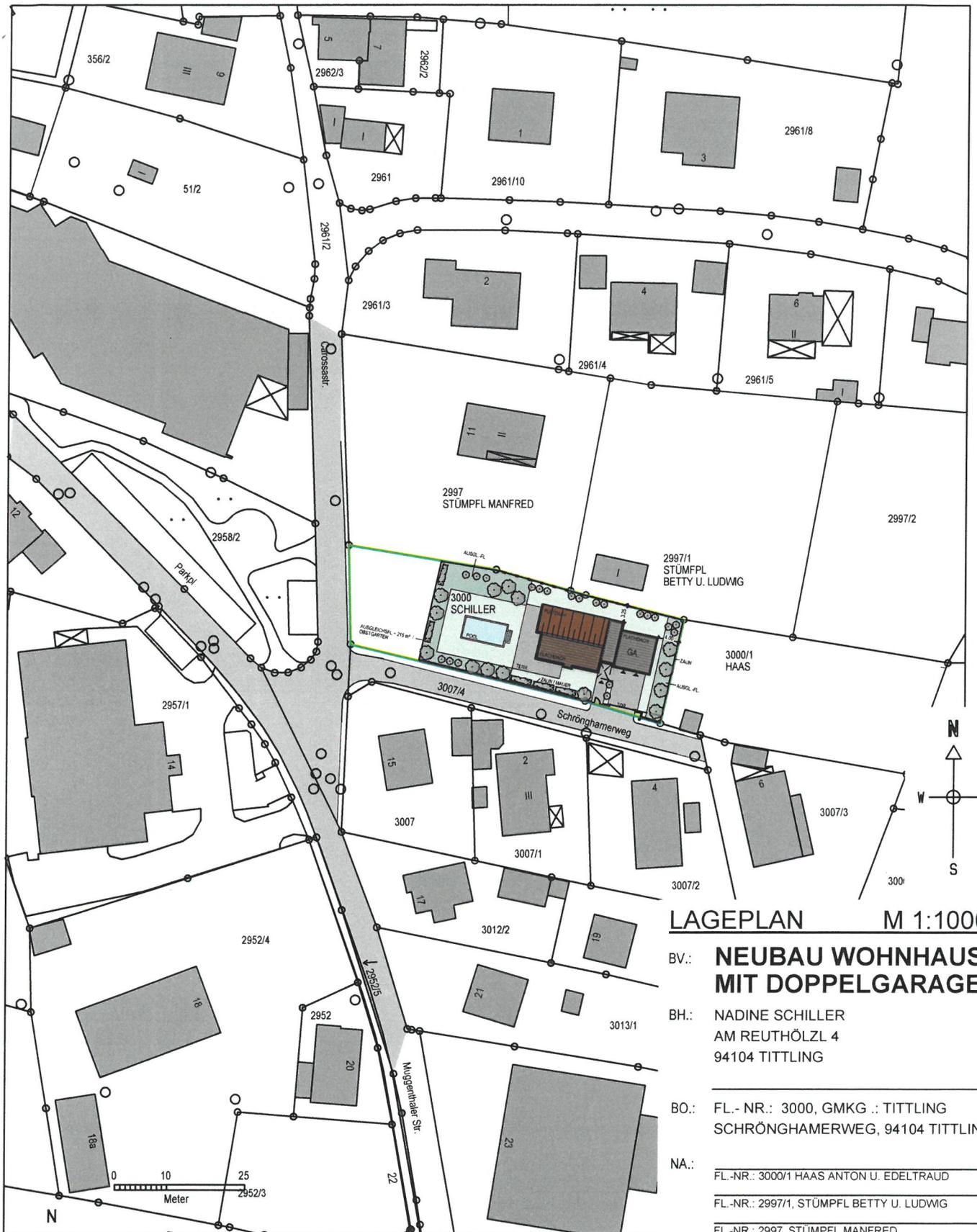
Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- und Zeldach, Flachdach

Dachneigung: 0° - 40°, Pultdach max. 25 °

Eindeckung: Ziegel, Metall, Folie, Gründach

Abwasser/ Niederschlagswasser: Das anfallende Abwasser / Niederschlagswasser wird dem best. Kanalsystem (Mischwasser) zugeführt.

Die Festsetzungen gelten für das gesamte Baugebiet.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Tittling
 Vermessungsamt: Vilshofen an der Donau, 16.04.2015

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

LAGEPLAN M 1:1000

BV.: **NEUBAU WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE**

BH.: NADINE SCHILLER
 AM REUTHÖLZL 4
 94104 TITTLING

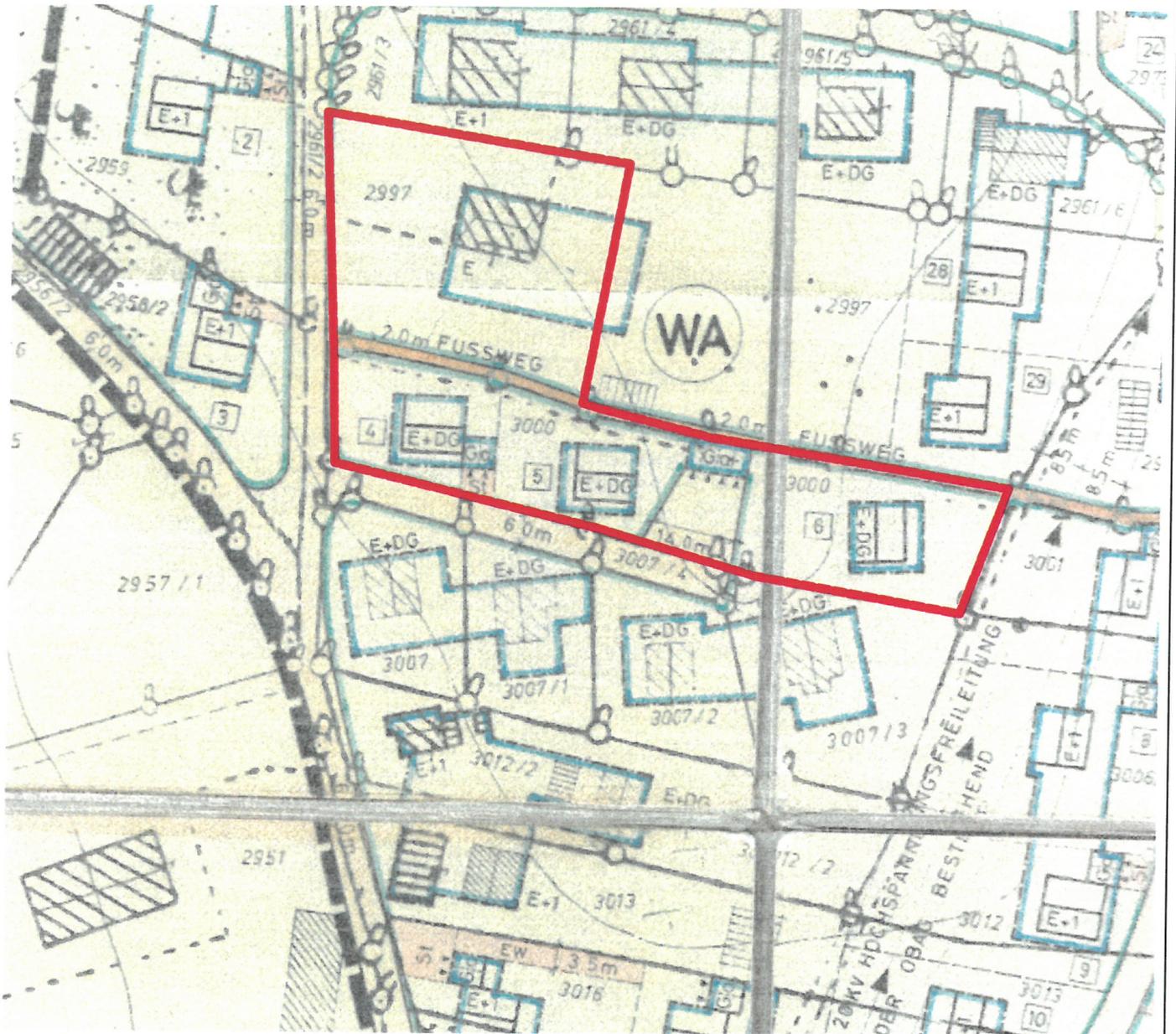
BO.: FL.-NR.: 3000, GMKG.: TITTLING
 SCHRÖNGHAMERWEG, 94104 TITTLING

NA.:
 FL.-NR.: 3000/1 HAAS ANTON U. EDELTRAUD
 FL.-NR.: 2997/1, STÜMPFL BETTY U. LUDWIG
 FL.-NR.: 2997, STÜMPFL MANFRED

PL.: ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
 TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

W. Neumeier
 TITTLING/MUTH, 06.07.15 NR.: 2471/15
 GEÄNDERT: 09.09.15



AUSSCHNITTS- KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

BEBAUUNGSPLAN "Tittlinger Feld"

M 1:1000

MARKT TITTLING

AUFGESTELLT:

TITTLING/ MUTH, 23.06.2015

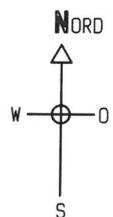
GEÄNDERT: 06.07.2015, 09.09.2015

ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
 TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

W. Neumeier

NR.: 2471/15





ÄNDERUNG (ENDAUSFERTIGUNG)

BEBAUUNGSPLAN "Tittlinger Feld"

DURCH DECKBLATT NR. 4 M 1:1000

(PARZELLE 4 / 5 / 6 UND NÖRDLICH VON PARZ. 4/5)
 MARKT TITTLING

AUFGESTELLT:

TITTLING/ MUTH, 23.06.2015

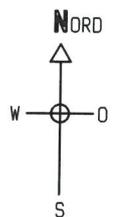
GEÄNDERT: 06.07.2015, 09.09.2015

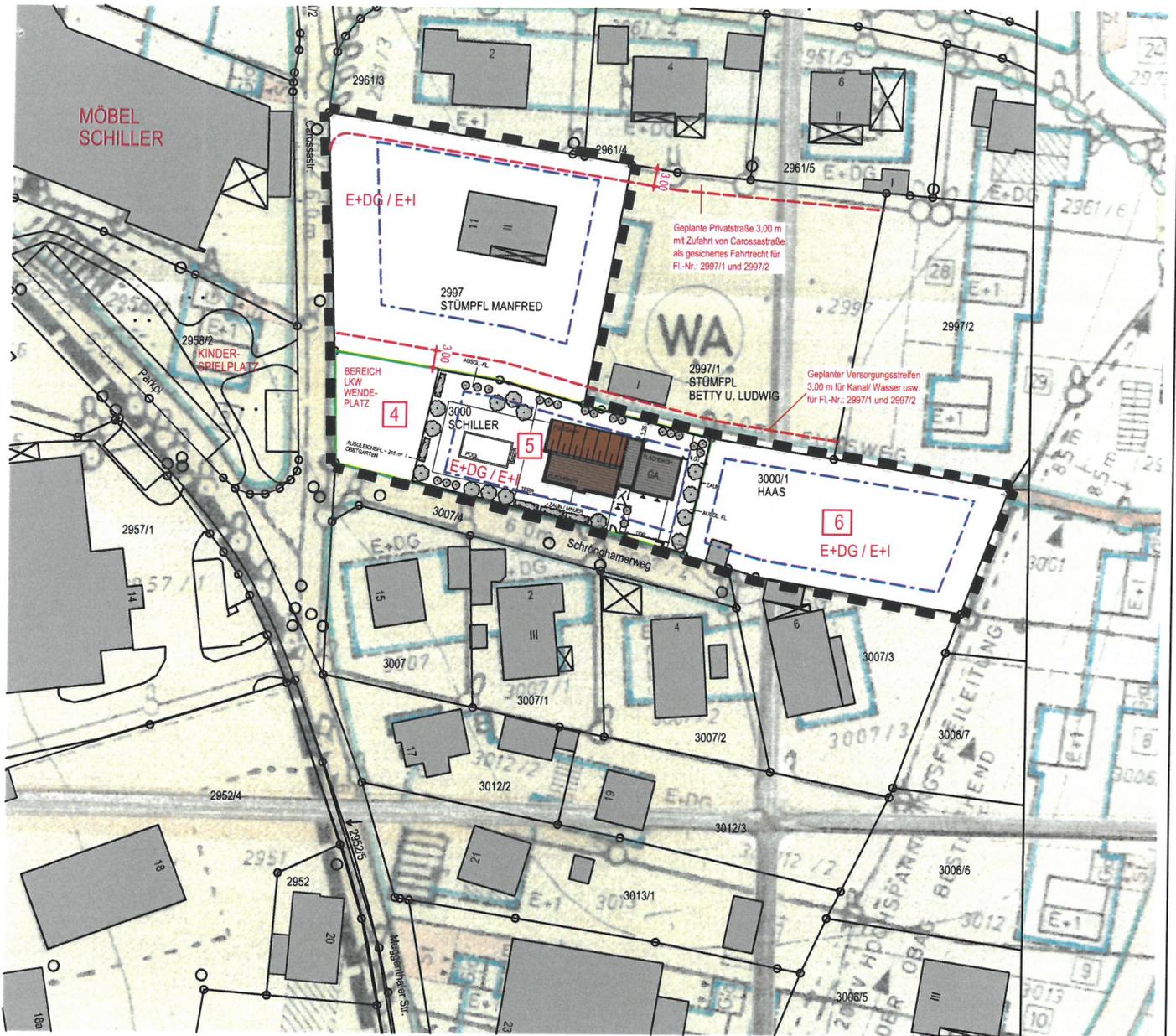
ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
 TEL: 08504 8787 | FAX: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

W. Neumeier

NR.: 2471/15





ÄNDERUNG (ENDAUSFERTIGUNG)

BEBAUUNGSPLAN "Tittlinger Feld"

DURCH DECKBLATT NR. 4 M 1:1000

(PARZELLE 4 / 5 / 6 UND NÖRDLICH VON PARZ. 4/5)
MARKT TITTLING

AUFGESTELLT:

TITTLING/ MUTH, 23.06.2015

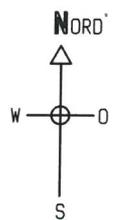
GEÄNDERT: 06.07.2015, 09.09.2015

ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
HOCHBAU - STÄDTEBAU

MUTH 2A - 94104 TITTLING
TEL.: 08504 8787 | FAX.: 08504 1213 | MOBIL: 0171 7949654
e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

W. Neumeier

NR.: 2471/15



II. Textliche Hinweise

1.0 Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm).

2.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, mit entspr. Nachverdichtung kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden (Grundfläche unter 20.000 m², Erforderlichkeit eines Ausgleiches entfällt).

3.0 Wasserversorgung

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.
Löschwasser vorhanden.

4.0 Grünflächen: (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Umlaufende Randeingrünung gem. Plan, bzw. Grünordnung.

5.0 Wertstofffassung:

Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern auf dem Gelände vorzuhalten, ebenso für die Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge. (Abholung nur an der Carossastraße)

6.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (Niedrigenergiebauweise)

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. EnEV) 2014

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage/ Erdwärmeheizung
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Neue Energieeinsparverordnung erfüllen.
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik)
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m³ Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- h) Zur Minimierung von Einträgen in das Oberflächenwasser sind soweit wie möglich Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zu vermeiden.

III. Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

E+DG / E+I: max. II VG

— — — — — Baugrenze

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich

Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 4

Bebauungsplan **WA-Allg. Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO) **Tittlinger Feld**

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist (Parz. Nr. 98):

im Norden : Bestehendes Wohngebiet

im Süden : Bestehendes Wohngebiet / Straße

im Osten : Bestehendes Wohngebiet

im Westen : Straße / Kinderspielplatz

Tittling/Muth, 23.06.2015
geändert: 06.07.2015
09.09.2015

Architekturbüro
Willi Neumeier
Architekt Dipl.-Ing. FH
Muth 2a-94104 Tittling
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213
e-mail: info@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

W. Neumeier



1. Allgemeines:

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist diesen Bereich als Wohngebiet aus. Die neue Nutzung erfordert die Ausweisung eines Deckblattes, spez. wegen der Gestaltung der baulichen Anlagen und dem Maß der baulichen Nutzung.

Das Deckblatt steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung als dringender Bedarf. Anfragen für diese Flächen sind bereits vorhanden, anderweitige Flächen stehen im Gemeindegebiet Tittling für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Aufgrund der Nachverdichtung entfällt die Umweltprüfung, ebenso die Ausgleichsfläche, da die Grundfläche < 20.000 m².

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Nutzung, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Bestehender Bebauungsplan / Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation ist eine andere Bauweise erforderlich, gem. neuzeitlicher Bauungsmöglichkeiten soll darauf auch ein EG und ein OG möglich sein (II VG).

Dachform, Dachneigungen und Eindeckung werden der Bauform angepasst. Stützmauern und Geländeänderungen sind entsprechend zulässig.

4. Festsetzungen:

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von FNPL/ LSPL sind vorhanden.

5. Begründung Grünordnung zum Bebauungsplan Tittlinger Feld

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen dienen dazu, das Gelände des Gebietes soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubetten.

Soweit als möglich sind abschnittsweise Hecken mit standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen, um das Gebiet optisch einzugrünen.

6. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

6.1 Vorläufige „Berechnung“

Gesamtfläche des Plangebietes : ca.4325 m²

6.2 Erschließungskosten :

Das Gelände ist bereits soweit erschlossen.

6.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach AVB Wasser der Gemeinde

6.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

6.5 Nachfolgelasten:

Der Gemeinde entstehen durch die Nutzung keine Folgekosten.

6.6 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Nutzung des Gebäudes bzw. die neue Baumaßnahme ist ab Ende 2015 geplant, die Fertigstellung Anfang 2016.

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 23.06.2015

geändert: 06.07.2015

09.09.2015

Architekturbüro**Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de

W. Neumeier

