

Endausfertigung vom 26.07.2018

Deckblatt Nr.: 5  
zum  
Bebauungsplan der Marktgemeinde Tittling  
„Tittlinger Feld“  
Allgemeines Wohngebiet – WA (Nach BauNVO § 4)  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Aufgestellt durch: Marktgemeinde Tittling  
Marktplatz 10  
94104 Tittling

Betroffen: Teilflächen aus Fl.-Nr.: 2840 der Gemarkung Tittling  
(betroffene Parzellen des Bebauungsplanes von 1967: 14,15,16 und 17)



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 18.09.2018



Begründung und Erläuterung  
zum  
Deckblatt Nr.: 5  
Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tittlinger Feld“  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

**1. Anlass zum Deckblatt Nr.: 5**

In der Gemeinde Tittling besteht seit 1967 der rechtskräftige Bebauungsplan „Tittlinger Feld“. Im Geltungsbereich dieses allgemeinen Wohngebietes liegt ein Baugesuch vor, das von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht.

Dem aktuellen Trend nach dichter Wohnbebauung folgend sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch Gestaltungsmerkmale auf dem ca. 2750 m<sup>2</sup> großen voll erschlossenem Grundstück neu festgesetzt werden.

Gegen diese Änderungen bestehen keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken. Auch stehen sie den Vorstellungen der Kommunalentwicklung nicht entgegen.

In seiner Sitzung am 16.04.2018 hat der Gemeinderat Tittling beschlossen, den Bauwerber in für sein Vorhaben ein Deckblatt erstellen zu lassen.

Durch dieses Deckblatt wird 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 „Tittlinger Feld“ mit seinen Deckblättern 1-4, zuletzt geändert am 09.09.2015.

Der Aufstellungsbeschluss des Tittlinger Gemeinderates zur Änderung des Bebauungsplanes „Tittlinger Feld“ durch Deckblatt Nr.: 5 vom 16.04.2018.

Die Zulässigkeit des Deckblattverfahrens 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. 2.700 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 solchen Prüfung nach Gesetz oder Landesrecht unterliegen.

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

## Textliche Festsetzungen

zum

### Deckblatt Nr.: 5

## Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tittlinger Feld“

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

### 1. Allgemeines

Im süd-östlichen Teil des Bebauungsplangebietes weicht der tatsächliche Straßenverlauf der Max Peinkofer-Straße erheblich von der Planung ab. Insofern stimmen auch vorhandene Parzellierung und die Baugrenzen nicht mit den geplanten überein. Diese sind insbesondere für den Vorhabens-Bereich neu festzusetzen.

### 2. Änderungen und Erhalt.

Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, bleiben alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner Deckblätter 1-4 unverändert in Kraft.

#### **2.1. Zusammenfassung der bestehenden Festsetzungen**

- 2.1.1. Bauweise :  
Bauweise: offen.
- 2.1.2. Mindestgröße der Grundstücke:  
Bei Einzelhausgrundstücken: 600 m<sup>2</sup>
- 2.1.3. Zahl der Vollgeschosse u. Gestaltung  
[2.1.11 original Bebauungsplan]
- 2.1.3.a E+DG GRZ 0,4 GFZ 0,4  
Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Teilausbau des Dachgeschosses (jedoch keine abgeschlossene Wohnung im DG.
- Firstlinie: parallel zum Mittelstrich (im Plan)
- Dachform: Satteldach 30°-35°, Pultdach, Walm- und Zeltdach, Flachdach
- Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun und rot, Ziegel, Metall, Folien und Gründach

#### **2.1. Neuregelung für den Bereich von Deckblatt Nr. 5**

- 2.1.1 Bauweise  
Bauweise: offen
- 2.1.2 Mindestgröße der Grundstücke  
2700 m<sup>2</sup>
- 2.1.3 Zahl der Vollgeschosse
- EG+OG+DG GRZ 0,4 GFZ 0,7  
Als Höchstgrenze: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss.
- Firstlinie: parallel zum Mittelstrich (im Plan)
- Dachform: Satteldach 25°-34°, Pultdach, Walm- und Zeltdach, Flachdach
- Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, anthrazit und rot, Ziegel, Metall, Folien und Gründach

Dachgauben:	unzulässig	Dachgauben:	bis zu 2 Stück pro Dachseite, Fensterfläche max. 1,25 m <sup>2</sup> , Mindestabstand untereinander 2,0 m, Mindestabstand zur Ortgangsfassade 1,5 m.
Kniestock:	nicht über 0,8 m	Kniestock:	maximal 1,5 m
Sockelhöhe:	nicht über 0,5 m	Sockelhöhe:	nicht über 0,5 m
Ortgang:	nicht über 0,2 m	Ortgang:	nicht über 0,7 m
Traufe:	nicht über 0,5 m	Traufe:	nicht über 0,7 m
Wandhöhe:	nicht über 4,3 m ab gewachsenen Boden	Wandhöhe:	talseitig nicht über 7,5 m ab fertigem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen

#### 2.2.4 Abstandsflächen

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO sind einzuhalten

#### 2.2.5 Garagen und Nebengebäude

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

#### 2.2.6. Freiflächen

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.

Die Grundstücksgrenzen nach Süden und Osten sind mit Gruppen aus heimischen Sträuchern und Gehölzen zu Gestalten.

### **2.3 Geländeänderungen und Stützmauern**

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

### **2.4 Bestehende Baugrenzen, Parzellierung und Straßenverlauf im alten Bebauungsplan**

Das Tittlinger Feld ist teilweise nicht nach dem bestehenden Bebauungsplan umgesetzt worden. Das Deckblatt befasst sich ausschließlich mit der Parzelle 15, die neu überplant wird. Der genaue Straßenverlauf, Parzellennummerierung und bestehende Baugrenzen im Plan werden durch Befreiungen oder Bebauungsplanänderung dann überarbeitet, wenn im Einzelfall durch neue Vorhaben diese Belange berührt werden.

## Textliche Hinweise

zum

### Deckblatt Nr.: 5

## Des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tittlinger Feld“

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

### Regenwasserrückhaltung.

Die Gesamtgrundstücksfläche mit ca. 2.750 m<sup>2</sup> liegt vollständig im Einzugsbereich des Mischwassersystems der Abwasseranlage Tittling.

Berechnung des maximalen Regenwasserablaufs:

$$\begin{aligned} Q_{r10;1} &= 0,275\text{ha} \times 0,41 (\Psi) \times 156,6 \text{ l (s} \times \text{ha)} \\ &= 17,7 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Von der Grundstücksfläche können maximal 17,7 l/s in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Größere Abflüsse müssen in einem Rückhaltebecken gepuffert werden, um den öffentlichen Kanal nicht zu überlasten.

Die Bemessung der Regenrückhalterung nach DIN 1986-100 ist vor Baubeginn von einer Fachkraft nachzuweisen.

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

### Naturschutz

Die Beseitigung des Gehölzbestandes ist lediglich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

### 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

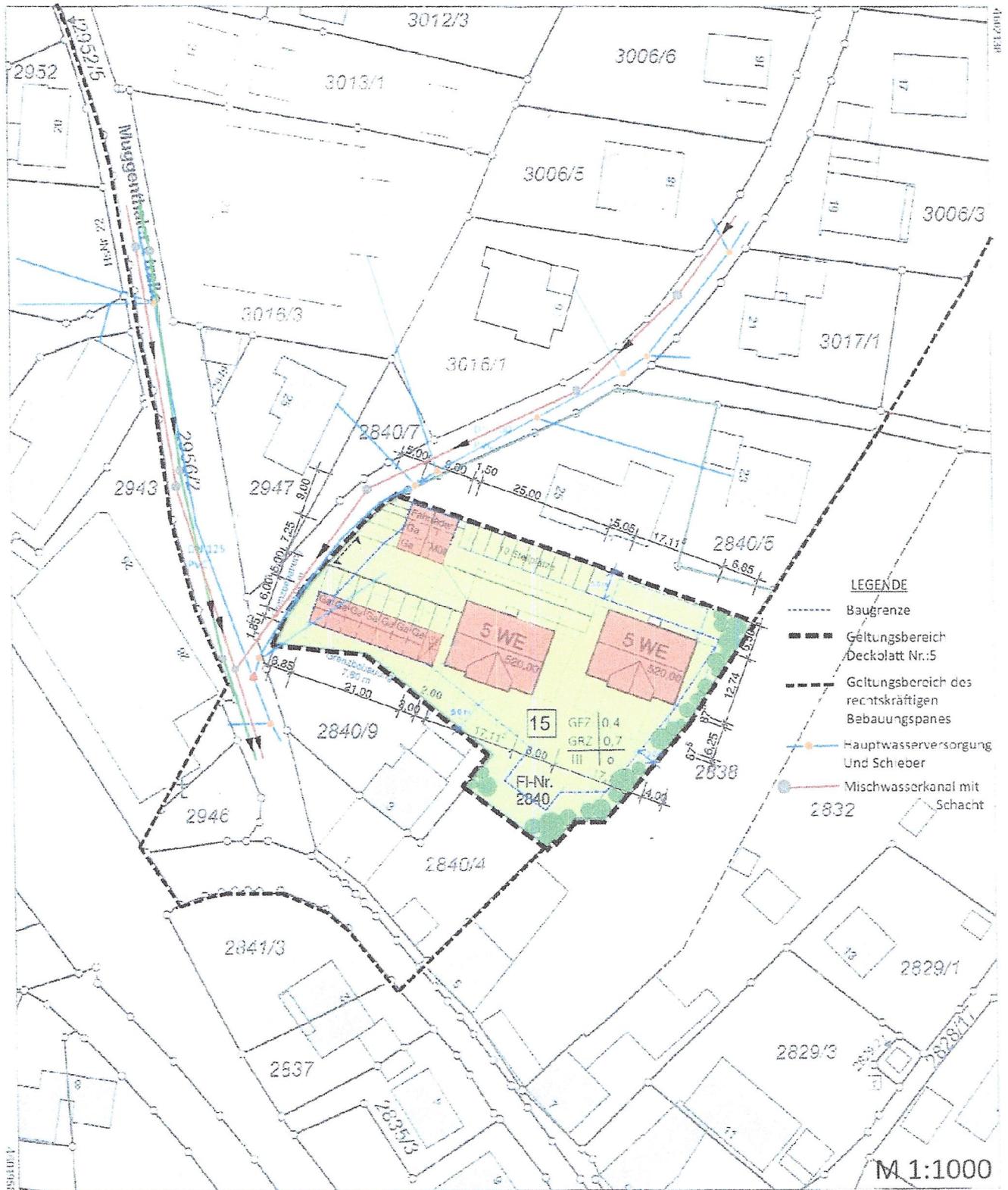
Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für Müllnormgrossbehälter von 1.100 l Füllraum sind zu beachten.

§ 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.

Endausfertigung vom 26.07.2018

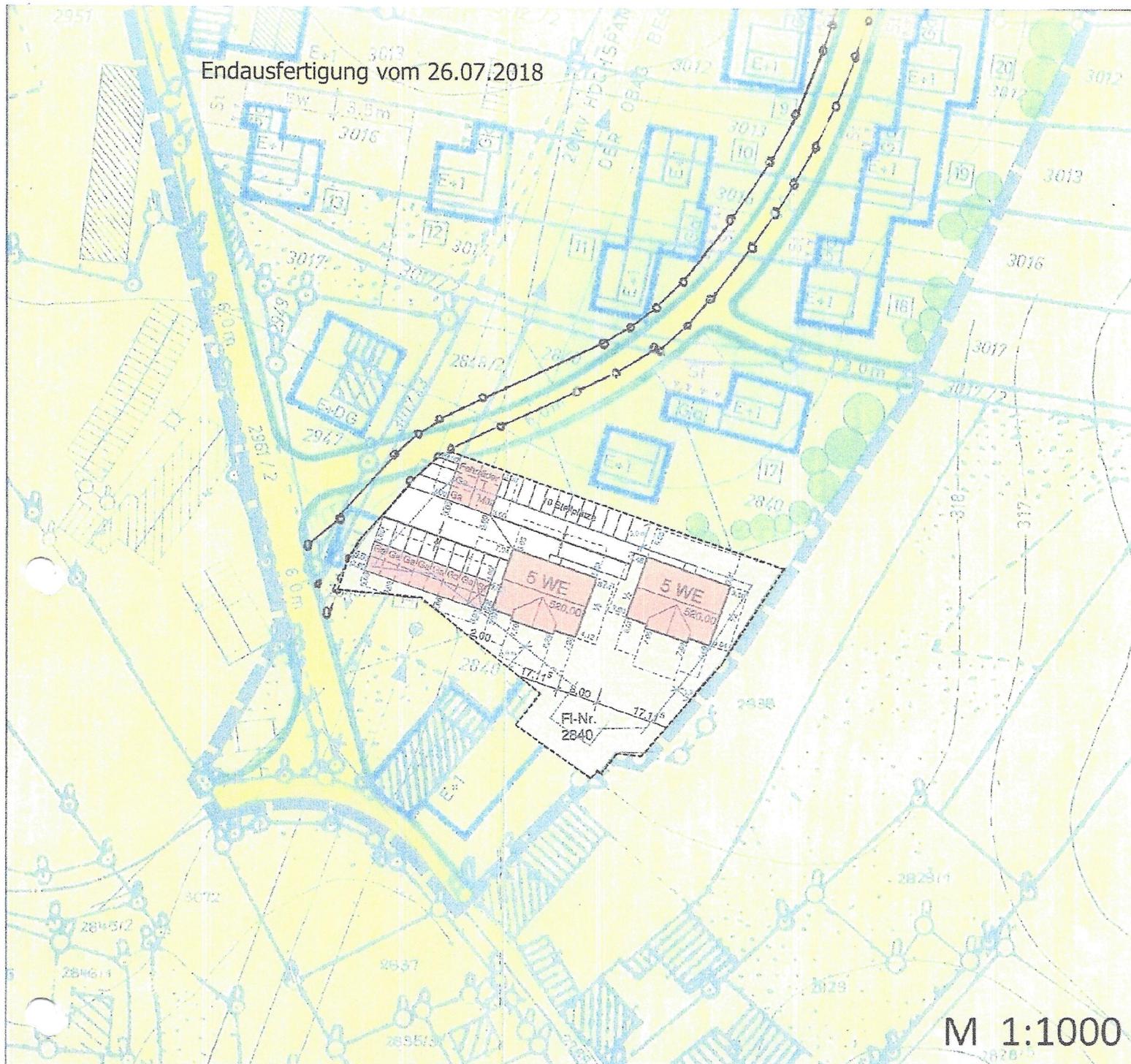
Deckblatt Nr.: 5  
zum Bebauungsplan "Tittlinger Feld"



Aufgestellt: Tittling, den 18.09.2018

Planfertiger:  
Architekturbüro  
**Rolf Niemann**  
Dipl. - Ing. Architekt  
Grafenring 22  
94104 Witzmannsberg

*neu*  
Tel. 08504/208 777 Fax. 08504/208 776 e-mail: rolfniemann@gmx.net



Deckblatt Nr.: 5

zum Bebauungsplan "Tittlinger Feld"

Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan (mit Änderungen) *alf*

Aufgestellt: Tittling, den 18.09.2018

Planfertiger:

Architekturbüro  
**Rolf Niemann**  
 Dipl.-Ing. Architekt  
 Grafenring 22  
 94104 Witzmannsberg

Tel. 08504/208 777  
 Fax 08504/208 776  
 e-mail: rolfniemann@gmx.net

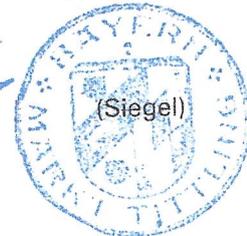
## Verfahrensvermerk Bebauungsplanänderung "Tittlinger Feld" - Deckblatt Nr. 5

1. Der Markt - Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 06.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Tittlinger Feld" durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . hat in der Zeit vom . . . bis . . . stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . hat in der Zeit vom . . . bis . . . stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Markt - Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Markt - Gemeinderats vom 18.09.2018 Das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2018 (Endausfertigung) als Satzung beschlossen.

Tittling . . . den . 07.11.2018  
(Stadt /Gemeinde)  
H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister  
(Ober-) Bürgermeister(in)

*H. Willmerdinger*



(Siegel)

7. Die Regierung /Das Landratsamt Passau . . . hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom . . . AZ . . . gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel  
Genehmigungs-  
behörde)

8. Ausgefertigt

Tittling . . . den 07.11.2018  
(Stadt /Gemeinde)  
H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister  
(Ober-) Bürgermeister(in)

*H. Willmerdinger*

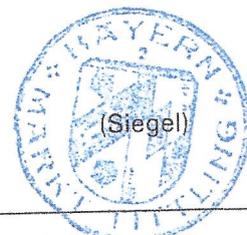


(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 18.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Tittling . . . den . 07.11.2018  
(Stadt /Gemeinde)  
H. Willmerdinger, 1. Bürgermeister  
(Ober-) Bürgermeister(in)

*H. Willmerdinger*



(Siegel)

### Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf. Hinweise: Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.