

Deckblatt Nr. 3
Bebauungs- und Grünordnungs-
plan M 1:1000
WA-Allgemeines Wohngebiet
 (gem. § 4 BauNVO)

HERRENSTRASSE
Markt Tittling

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

Aufsteller : Markt Tittling
 Marktplatz 10, 94104 Tittling

Aufstellungsort : Gde. Tittling
 Fl.- Nr. 438/13 der Gmkg. Tittling, Parz.- Nr. 13,
 Burgenblick Hs.-Nr. 26, 94104 Tittling

Antragsteller : Glauch Günther und Ranzinger Brigitte
 Färbergasse 26, 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



f. Neumeier



Ort/Datum : Tittling/Muth, 21.12.2017

Geändert : 26.04.2018

Verfahrensvermerk Bebauungs- und Grünordnungsplan

Deckblatt Nr. 3

Bebauungs- u. Grünordnungsplan „WA-Herrenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.02.18** die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **08.03.18** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom **21.12.17** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **17.03.18** bis **18.04.18** beteiligt. (§ 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom **21.12.17** wurde mit der Begründung in der Zeit vom **17.03.18** bis **18.04.18** 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 § 13 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktes vom **26.04.18**.
5. Die Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26.04.18** den Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 3 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **26.04.18** als Satzung beschlossen.

Gde. Tittling, den **27.04.18**


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

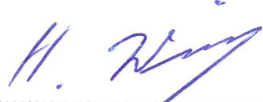
6. Der Satzungsbeschluss wurde am **17.05.18** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „**WA- Herrenstraße**“ ist somit am **17.05.18** 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 **17. Mai 2018**

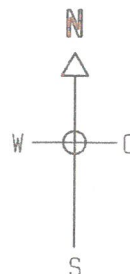

.....
(1. Bgm. Helmut Willmerdinger)

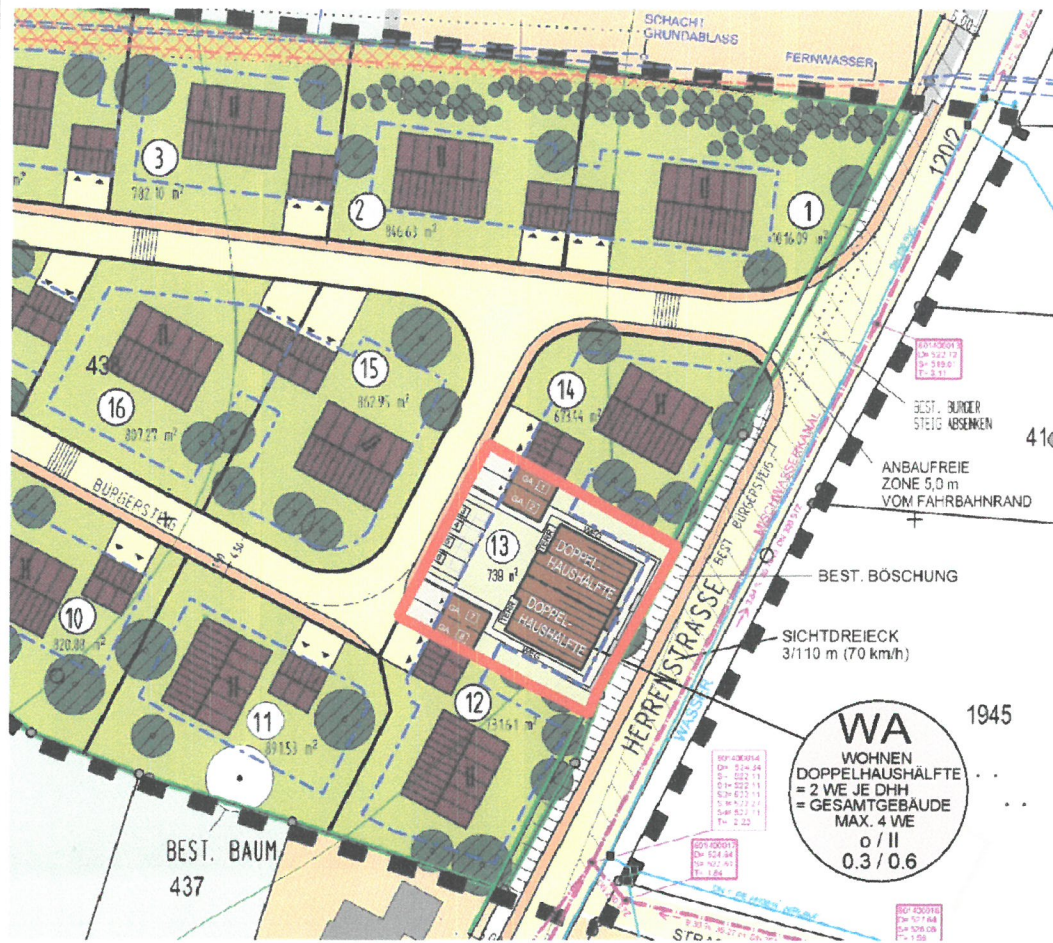


AUSSCHNITTSKOPIE RECHTSKRÄFTIGER
 BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000
 MARKT TITTLING VOM 09.10.2012 - Parz.- Nr. 13

AUFGESTELLT:
 ARCHITEKTURBÜRO
 WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 MUTH 2A, 94104 TITTLING
 TEL.: 08504/8787 - FAX.: 08504/8787
 e-mail: info@w-neumeier.de

TITTLING/ MUTH, 21.12.17
 GEÄNDERT: 26.04.2018





DECKBLATT NR. 3

BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN

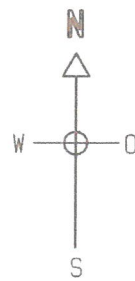
M 1:1000

MARKT TITTLING VOM 09.10.2012 -

Parz.- Nr. 13

AUFGESTELLT:
 ARCHITEKTURBÜRO
 WILLI NEUMEIER
 ARCHITEKT DIPL. ING. FH
 MUTH 2A, 94104 TITTLING
 TEL.: 08504/8787 - FAX.: 08504/8787
 e-mail: info@w-neumeier.de

TITTLING/ MUTH, 21.12.17
 GEÄNDERT: 26.04.2018



1. ALLGEMEINES

Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungs- u. Grünordnungsplan „WA-Herrenstraße“ durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 3 zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 739 m².

Folgende neue bzw. zusätzliche textliche und planliche Festsetzungen und Hinweise sind für die Parz. 13 Fl.-Nr.: 438/13 erforderlich: ansonsten sind alle Festsetzungen gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan gültig!

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und nach Art. 81 BayBO)

Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind bei der Errichtung von Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte (ursprünglich nur 1 Wohnung je DHH) d. h. im gesamten entsteht ein Gebäude mit max. 4 Wohneinheiten

Zu 1.2.3 Wandhöhe Pultdach: Traufseite max. 6,00 m
Pultseite max. 7,65 m

II. Textliche Hinweise

Sonstiges:

Die Bodendenkmalpflegerischen Belange des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege sind zu beachten.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind entspr. zu melden (Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG)

III. Planliche Festsetzungen

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

zu 2. Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind bei der Errichtung von Doppelhaushälften max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte (ursprünglich nur 1 Wohnung je DHH) d. h. im gesamten entsteht ein Gebäude mit max. 4 Wohneinheiten.

Zu 1.2.3 Wandhöhe Pultdach: Traufseite max. 6,00 m
Pultseite max. 7,65 m

Zu 3. Baugrenzen:

Zu 3.2 Baugrenzen gem. beil. Pläne (Erweiterung im Bereich der zus. Garage im Süden)

Zu 11. Sonstige Planzeichen:



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 3

Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan **WA-Herrenstraße** (gem. § 4 BauNVO) **Markt Tittling**

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

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

Umlaufend: Allg. Wohngebiet

Tittling/Muth, 21.12.2017
geändert: 26.04.2018

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





1. Allgemeines:

Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich als Allg. Wohngebiet aus. Die neue Nutzung erfordert die Ausweisung eines Deckblattes, spez. wegen der Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (gesamt ein Gebäude mit max. 4 WE) (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 13a des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

§ 13a BauGB (Beb.-plan der Innenentwicklung)

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundfläche ist weniger als 20.000 m², die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen bzw. die Vorhaben unterliegen nicht dieser Pflicht (Verzicht auf Umweltbericht). Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Abs. 2

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Abs. 3

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Anlass zur Aufstellung:

Anfragen für weitere Nutzung, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden. Zwei Wohnungen im EG sollen als barrierefreie, seniorenfreundliche Wohneinheiten genutzt werden, zwei Wohnungen im OG für junge Familien (Mehrgenerationen- Wohnen) im gesamten entsteht ein Wohnhaus mit max. 4 WE.

3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:

Nachverdichtung des geplanten Wohnhauses/Doppelhauses.
(Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 1 auf 2 WE je Doppelhaushälfte)
(im gesamten entsteht ein Wohnhaus mit max. 4 WE)

4. Begründung Grünordnung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

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.

5. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:

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

5.1 Vorläufige „Berechnung“

Gesamtfläche des Plangebietes : ca. 739 m²

5.2 Erschließungskosten :

Das Gelände ist bereits soweit erschlossen.

5.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach AVB Wasser der Gemeinde

5.4 Kosten der Abwasserbeseitigung:

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

5.5 Nachfolgelasten:

Der Gemeinde entstehen durch die Nutzung keine Folgekosten.

5.6 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 Baumaßnahme ist ab Mitte 2018 geplant, die Fertigstellung Ende 2018.

Aufgestellt,

Tittling/Muth, 21.12.2017

geändert: 26.04.2018

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

