

EN DAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 2

Bebauungs- und Grünordnungs-  
plan M 1:1000

WA-Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO)

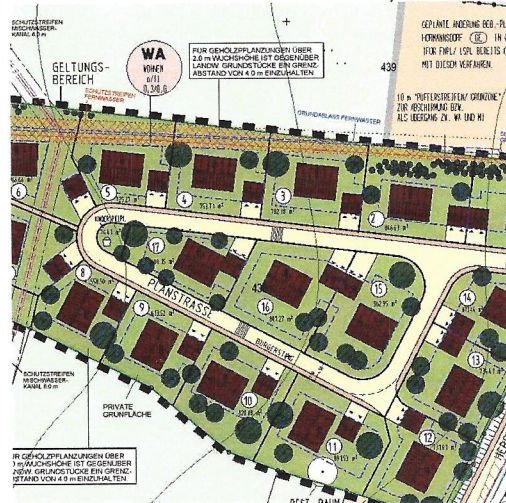
HERRENSTRASSE  
Markt Tittling

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

- Aufsteller : Markt Tittling  
Marktplatz 10, 94104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling  
Fl.- Nr. 438/16 der Gmkg. Tittling, Parz.- Nr. 16,  
Burgenblick Hs.-Nr. 5, 94104 Tittling
- Antragsteller : Thomas Berger  
Gehersberger Str. 3  
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](mailto:info@w-neumeier.de)  
Internet: [www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



*A. Neumeier*



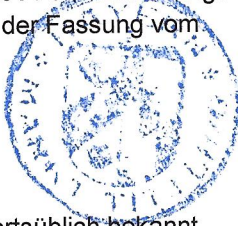
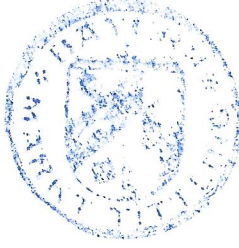
Ort/Datum : Tittling/Muth, 26.05.2014,

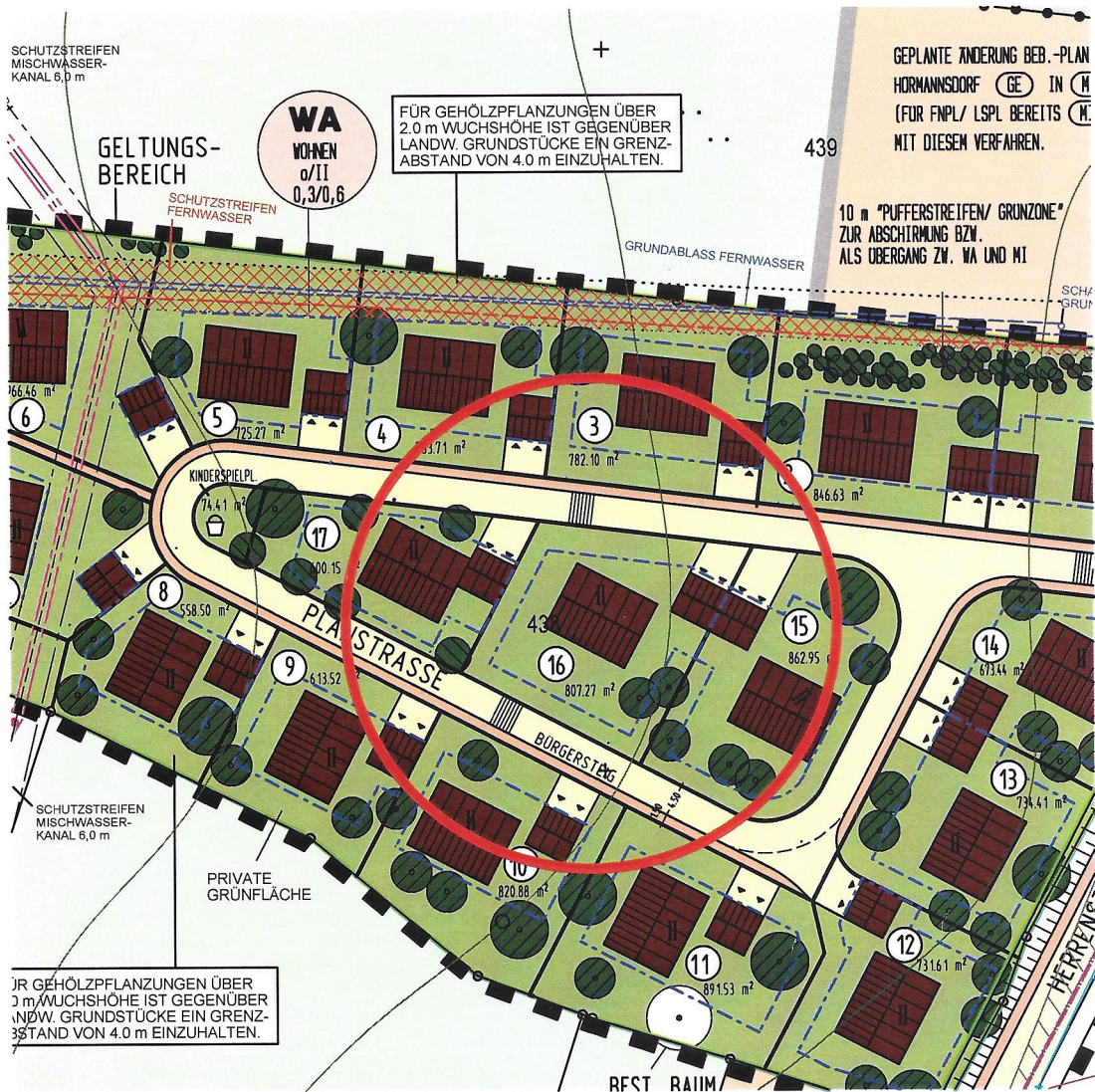
Geändert : 02.09.2014

## Verfahrensvermerk Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Deckblatt Nr. 2

### Bebauungs- u. Grünordnungsplan „WA-Herrenstraße“ Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 A BauGB

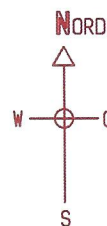
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **20.05.2014** die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **18.07.2014** ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom **26.05.2014** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **28.07.2014** bis **29.08.2014** 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. 2 in der Fassung vom **26.05.2014** wurde mit der Begründung in der Zeit vom **28.07.2014** bis **29.08.2014** 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 vom **02.09.2014**
  5. Die Gemeinde Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **02.09.2014** den Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.09.2014** als Satzung beschlossen.
- Gde. Tittling, den 02.09.2014
- H. Willmerdinger*  
.....  
(1. Bgm. Helmut Willmerdinger)
- 
6. Der Satzungsbeschluss wurde am **28.10.2014** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA- Herrenstraße“ ist somit am **28.10.2014** 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 28.10.2014
- H. Willmerdinger*  
.....  
(1. Bgm. Helmut Willmerdinger)
- 

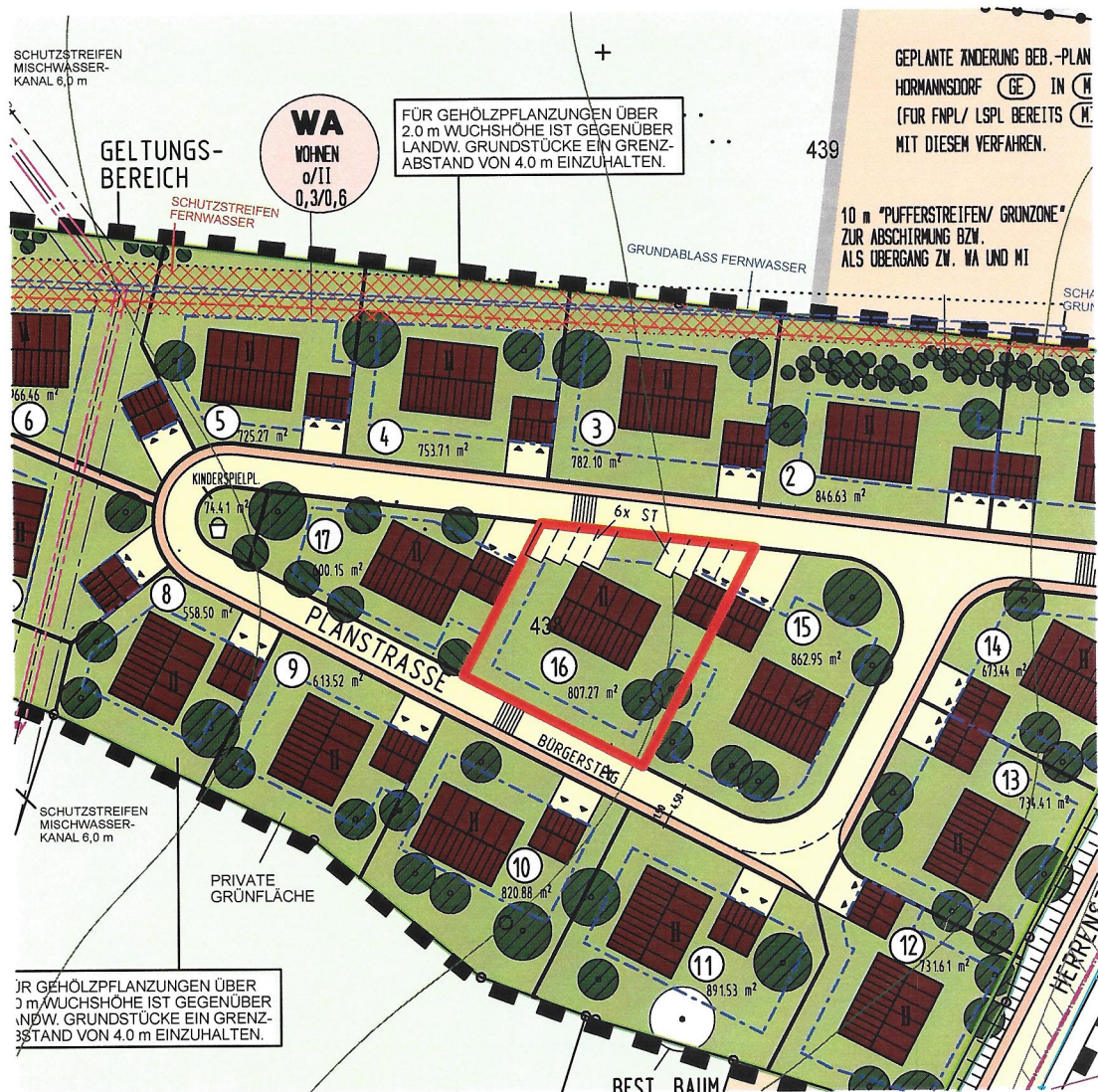


**AUSSCHNITTSKOPIE RECHTSKRÄFTIGER  
BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000  
MARKT TITTLING VOM 09.10.2012 - Parz.- Nr. 16**

AUFGESTELLT:  
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

TITTLING/ MUTH, 26.05.2014  
GEÄNDERT: 02.09.2014

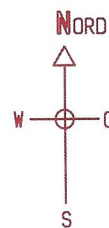




**DECKBLATT NR. 2**  
**BEBAUUNGS- u. GRÜNORDNUNGSPLAN** M 1:1000  
**MARKT TITTLING VOM 09.10.2012 - Parz.- Nr. 16**

AUFGESTELLT:  
 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

TITTLING/ MUTH, 26.05.2014  
 GEÄNDERT: 02.09.2014



## 1. ALLGEMEINES

Der Markt Tittling hat beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungs- u. Grünordnungsplan „WA-Herrenstraße“ durch die Erstellung des Deckblattes Nr. 2 zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Folgende neue bzw. zusätzliche textliche und planliche Festsetzungen und Hinweise sind für die Parz. 16 Fl.-Nr.: 438/16 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 Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaus (ursprünglich nur 1 Wohnung)

### 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 Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaus (ursprünglich 1 Wohnung)

#### Zu 11. Sonstige Planzeichen:

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2

# Begründung und Erläuterung

Deckblatt Nr. 2

## **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, 26.05.2014  
geändert: 02.09.2014

Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a-94104 Tittling  
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://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 Doppelhaus (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 Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Aufgrund der Nachverdichtung entfällt die Umweltprüfung, ebenso die Ausgleichsfläche, da die Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>.

**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).

**3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:**

Nachverdichtung des geplanten Wohnhauses/Doppelhauses.  
(Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 1 auf 2 WE je Doppelhaus).

**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. 800 m<sup>2</sup>

## 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 2014 geplant, die Fertigstellung Ende 2014.

**Aufgestellt,**

Tittling/Muth, 26.05.2014

geändert: 02.09.2014

**Architekturbüro****Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)

[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)

