

Endausfertigung v. 28.11.2019

## VERFAHRENSVERMERKE

### 12. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming in der Gemeinde Tittling

#### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 25.09.19 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Preming gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

#### 2. Öffentliche Auslegung und Fachstellenanhörung

Den von der 12. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 07.10.19 bis 14.11.19 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.10.19 bis 14.11.19 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. Abwägung und Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 28.11.19 die 12. Änderung bzw. Erweiterung für obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 29. Nov. 2019

Markt Tittling

Willmerdinger, 1. Bürgermeister

#### 4. Ausfertigung

Tittling, 29. Nov. 2019

Markt Tittling

Willmerdinger, 1. Bürgermeister

#### 5. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Die 12. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 29. Nov. 2019 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 12. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Vorraum Zimmer Nr. 14, 1. Stock während der allg. Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 29. Nov. 2019

Markt Tittling

Willmerdinger, 1. Bürgermeister

## **Begründung:**

Gem. § 2a BauGB Satz 1 und 2 sind Ziel und Zweck die weitere Ausweisung von geeignetem Bauland (Abrundung). Für die Umgebung und Sonstiges sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.

Die Belange des Umweltschutzes sind aufgrund der Randeingrünung und der festgesetzten Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Gem. beil. Planunterlagen ist ersichtlich, dass es sich um eine vertretbare Anbindung handelt, der Ort ist damit entspr. abgerundet. Bereits nebenan und gegenüber der Straße besteht eine Wohnbebauung.

Die Erschließung ist gesichert, die Anbindung an alle erforderlichen sonstigen Einrichtungen ist gegeben.

## **Verkehrsflächen:**

Das Befahren der Sackstraßenerschließung (vor endgültiger Fertigstellung bis zum Wendehammer lt. 9. Änderung OAS Preming) ist aufgrund einer fehlenden geeigneten Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich. Ein Durchfahren dieser Stichstraßenerschließung ist aufgrund des Ausbauszustandes für die Abfallsammelfahrzeuge ebenfalls nicht möglich.

Die Abfallbehältnisse sind am nächsten öffentlichen Straßenbereich zu den Abholzeiten bereitzustellen.

## **Straße:**

Die geplante Straße mit Wendehammer und Bürgersteig ist nach Fertigstellung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. (lt. 9. Änderung OAS Preming)



## Markt Tittling

### Satzung

über die 12. Änderung bzw. Erweiterung der am 29.11.19 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Preming** der Marktgemeinde Tittling gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Tittling folgende Satzung:

#### §1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Preming der Marktgemeinde Tittling wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan (M 1:1000 / M 1:2500) vom **28.11.2019** ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### §2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### §3

##### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:**

Für die Bebauung der Parzelle ist gemäß der Eingriffsregelung eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese wird durch einen 9 m breiten Obstwiesenstreifen an der Südgrenze dargestellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind dem Plan zu entnehmen. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Fläche ist vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 302 m<sup>2</sup>. Bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist ein Spritzmittelverzicht festgesetzt. Bzgl. der Grünordnung wird auf die Pflanzliste der best. Satzung verwiesen.

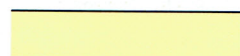
## Planliche Festsetzungen: (lt. Plan)



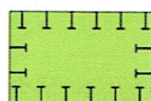
Best. Geltungsbereich OAS Preming



Geltungsbereich der OAS (12. Änderung)



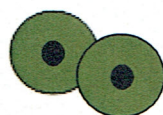
Straße



Ausgleichsfläche 302 m<sup>2</sup>



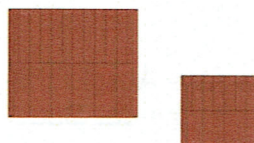
Baugrenze



Obstbäume



Sträucher



Wohnhaus bzw. Garage



## §4

### **Festsetzungen für dieses Bauvorhaben**

(nur für die 12 Änderung der OAS Preming)

- 1) **Wohnbebauung:** max. 2 Wohnungen pro Gebäude, GRZ max. 0,3
- 2) **Baugrenzen:** gem. Lageplan
- 3) **Bauweise:** Max. II. Vollgeschosse (II VG)  
UG / EG Wandhöhen talseits max. 7,5 m vom Urgelände  
Höhe der Stützmauern max. 1,20 m vom Urgelände

#### **Hinweise:**

- 1) Die Anschlüsse des Gebäudes erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist das Bayernwerk, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Die Lage der Versorgungseinrichtungen des Bayernwerkes ist unter der e-mail Adresse: [planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de](mailto:planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de) anzufragen.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im Übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das Bayernwerk.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist das Bayernwerk mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen des Bayernwerkes darf nicht beeinträchtigt sein.

- 2) Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.

- 3) Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.
- 4) Wasserversorgung als öffentlicher Anschluss.
- 5) Abwasserentsorgung über öffentlichen Kanal.
- 6) Niederschlagswasserbeseitigung dezentral über Wegseitengräben bzw. breitflächige Versickerung auf dem Grundstück (Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen bzw. Rückhaltung in Zisternen/ Teichen oder glw.) Die befestigte bzw. bebaute Fläche ist kleiner als 1000 m<sup>2</sup>
- 7) Löschwasserversorgung gem. Vorschriften.
- 8) Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- 9) Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen. Solange die Zufahrtsstraße incl. des geplanten Wendehammers nicht erstellt ist, sind die Abfallbehältnisse am nächsten mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straßenbereich zu den Abholzeiten bereitzustellen
- 10) Bzgl. Lärm aus der Bundesstraße B85 können keine Forderungen an den Straßenbaulastträger gestellt werden.  
  
Bzgl. PV-Anlagen sind keine Freiflächenfelder vorgesehen, so dass keine Blendung oder Lärmauswirkung gegeben ist.
- 11) Der rechtskräftige Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ist im Rahmen einer sonstigen Fortschreibung mittels Deckblatt für diesen Bereich zu ändern.

**§5**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 29. Nov. 2019 .....

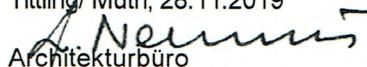


Markt Tittling

.....  
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 28.11.2019

  
Architekturbüro

Willi Neumeier

Architekt Dipl. Ing. FH

Muth 2a, 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax.: 08504/1213

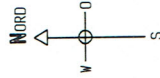




# Digitale Flurkarte

Digitales Orthophoto (DOP)

Erstellt am 02.09.2019



ENDAUSSFERTIGUNG

LUFTBILD M 1:2500

12. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNG PREMING GDE. TITTLING NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

BAUHERR: MARKT TITTLING MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING TITTLING, DEN .....

WILLMERDINGER 1. BÜRGERMEISTER

BAUORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 4152 GmKG.: TITTLING

PL.: ARCHITEKTURBÜRO **WILLI NEUMEIER** ARCHITEKT DIPL.-ING.-FH HOCHBAU - STADTBAU MUTH 2A - 94104 TITTLING TEL.: 08504 8787 FAX.: 08504 12131 MOBILE: 0171 7948654 e-mail: info@w-neumeier.de | internet: www.w-neumeier.de

*W. Neumeier*

TITTLING/MUTH, 28.11.19 NR.: 2712/19



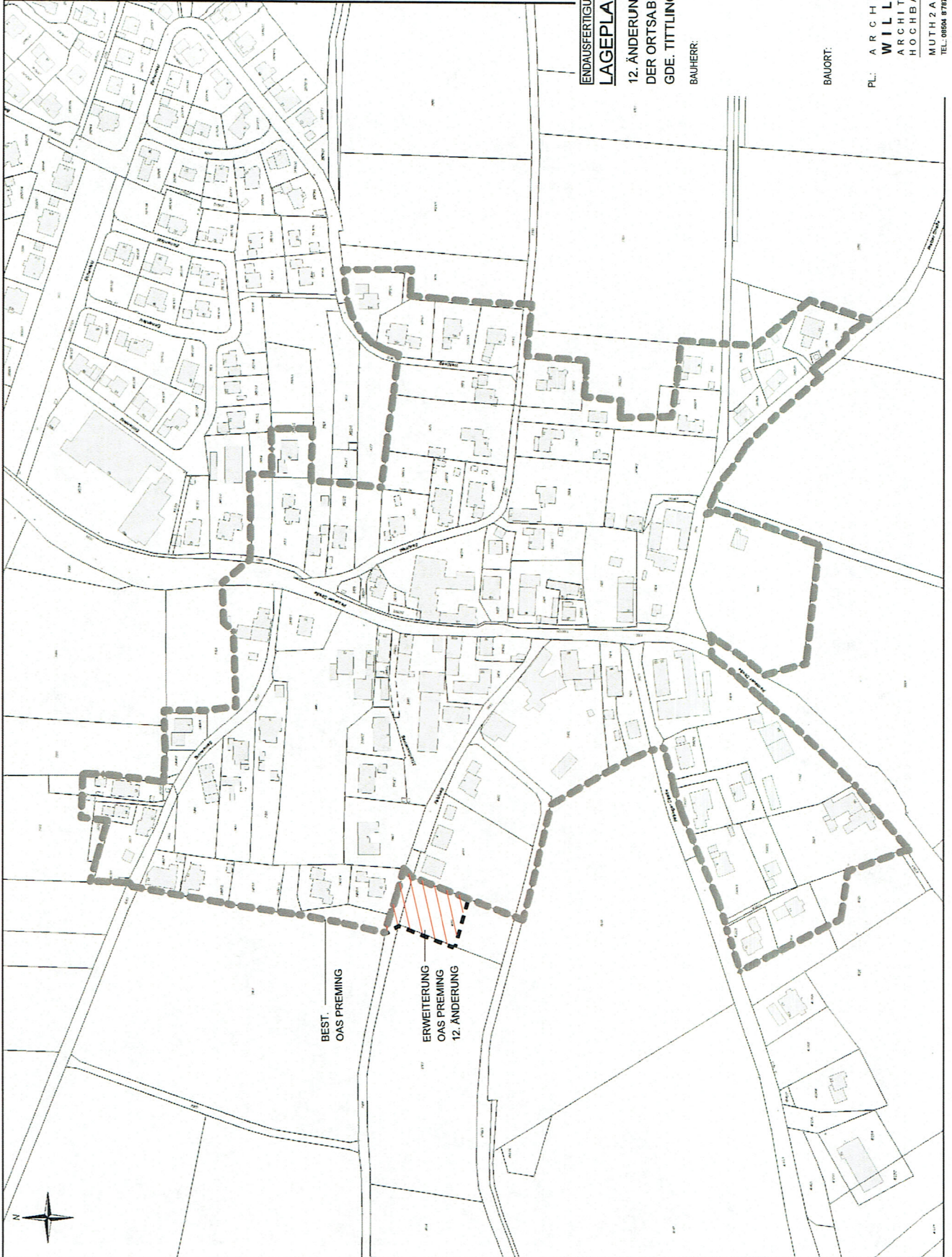
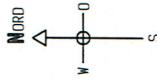
Maßstab 1:2.500  
0 25 50 75 Meter  
Tag der Luftbildaufnahme: 06.05.2018

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



# Digitale Flurkarte

Erstellt am 02.09.2019



Maßstab 1:2 500 0 25 50 75 Meter

## ENDAUSSFERTIGUNG

LAGEPLAN M 1:2500

12. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNG PREMING

GDE: TITTLING MCHS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

BAUHERR:

MARKT TITTLING

MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING

TITTLING, DEN

WILHELMINGER  
1. BÜRGERMEISTER

BAUORT:

TEIL FL. AUS FL.-NR.: 4152

GMKG: TITTLING

PL: ARCHITEKTURBÜRO

**WILLI NEUMEIER**

ARCHITEKT DIPL.-ING. FH

HOCHBAU - STADTEBAU

MUTH 2 A - 94104 TITTLING

TEL: 09304 87077 FAX: 09304 1313 | MOBIL: 0171 7948574

e-mail: info@wneumeier.de | internet: www.wneumeier.de

*A. Neumeier*

TITTLING/MUTH, 28.11.19 NR.: 2712/19





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -**

Giselastraße 14  
94032 Passau

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 02.09.2019

Flurstück: 4152  
Gemarkung: Tittling

Gemeinde: Markt Tittling  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern

5405482



**ENDAUSSFERTIGUNG**  
**LAGEPLAN M 1:1000**

**12. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG  
DER ORTSABRUNDUNG PREMING  
GDE. TITTLING** NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

BAUHERR: MARKT TITTLING  
MARKTPLATZ 10, 94104 TITTLING  
TITTLING, DEN .....

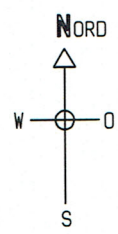
.....  
WILLMERDINGER  
1. BÜRGERMEISTER

BAUORT: TEILFL. AUS FL.-NR.: 4152  
GMKG.: TITTLING

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, 28.11.19 NR.: 2712/19



32 82 15 32

5405262

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebra  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

