

# Markt Tittling

## **-Endausfertigung vom 02.09.2014- Satzung**

über die 10. **Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming** des Marktes Tittling gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, Bay RS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 22. Juli 2014 (GVBl 2014, S. 286) , erlässt der Markt Tittling folgende Satzung

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Preming der Gemeinde Tittling werden gemäß den im beiliegenden Lageplan (1:1000, Stand 02.09.2014) sowie Grünordnungsplan vom 02.09.2014 (M1:1000) ersichtlichen Darstellungen geändert. Vorgenannte Pläne sind 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 Ökologische Eingriffsregelung:**

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben im Grünordnungsplan vom 02.09.2014 (erstellt vom Büro Homolka, Tittling) zu erfüllen. Den Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Grünordnungsplan beizufügen, der diese Maßnahmen entsprechend umsetzt und darstellt. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen müssen spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode vom Bauherrn durchgeführt werden. Für den zu erbringenden Ausgleich ist eine Grunddienstbarkeit sowie eine Reallast zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau gemäß Beschreibung im Grünordnungsplan einzutragen.

## **Hinweise:**

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden, um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden. Weiterhin ist eine Abstandszone bei Baumpflanzungen von je 2,50 m, die beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- **Wasserversorgung**  
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht wird.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ist über die Regenwasserkanalisation sicherzustellen. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen usw.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
  - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
  - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen BelägenDa der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

- **Hinweise zur Bodenversiegelung**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung der 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.

- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen, Wendeplätzen etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 23.09.2014

*H. Willmerdinger*

Willmerdinger, 1. Bürgermeister



## **Begründung zur 10. Änderung der Ortsabrundungssatzung Preming in der Gemeinde Tittling**

### **\*Ziel und Zweck der Änderung:**

Für die Ortschaft Preming besteht eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung. Aufgrund des geplanten Bau eines Pferdestalles mit 3 Boxen sowie 5 Kfz-Stellplätzen wird die Ortsabrundungssatzung Preming im Bereich der Fl.Nr. 3880 um ca. 7000 m<sup>2</sup> nach Süden hin erweitert. Dabei dient der nördliche Teil der Erweiterungsfläche (ca. 2000 m<sup>2</sup>) dem Bau des Pferdestalles bzw. der Kfz-Stellplätze. Im südlichen Bereich (ca. 5000 m<sup>2</sup>) ist lediglich die Nutzung als Pferdekoppel zulässig, eine Wohnbebauung ist hier nicht zulässig. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist im Lageplan vom 02.09.2014 (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil der Satzung ist, dargestellt. Der Ausgleich gemäß Grünordnungsplan erfolgt auf eigenen Grundstücksflächen des Antragstellers. Die ordnungsgemäße Abrundung des Ortsteils Preming wird durch diese Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die Erweiterungsfläche fügt sich nach Art und Maß seiner künftigen Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

### **\*Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert, die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße (Fl.Nr. 3817); Wasserversorgung (Brunnen) für die Pferde ist auf dem Grundstück vorhanden, Abwasser (Schmutzwasser) fällt nicht an. Das geringe anfallende Niederschlagswassers vom Pferdestall kann auf dem Grundstück versickern.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 10. Änderung der Ortsabrundungssatzung **Preming** in der Gemeinde Tittling

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **20.05.2014 die 10. Änderung** der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Preming gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der von der 10. Änderung der Ortsabrundungssatzung Preming betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom **30.07.2014 – 01.09.2014** und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom **30.07.2014 – 01.09.2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung aus dem Auslegungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **02.09.2014**.

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom **02.09.2014** ..die 10. Änderung für den oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 23.09.2014



Markt Tittling

*H. Willmerdinger*

Willmerdinger 1. Bürgermeister

Die 10. Änderung der Ortsabrundungssatzung Preming wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am **23.09.2014** gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 10. Änderung der Ortsabrundungssatzung Preming im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

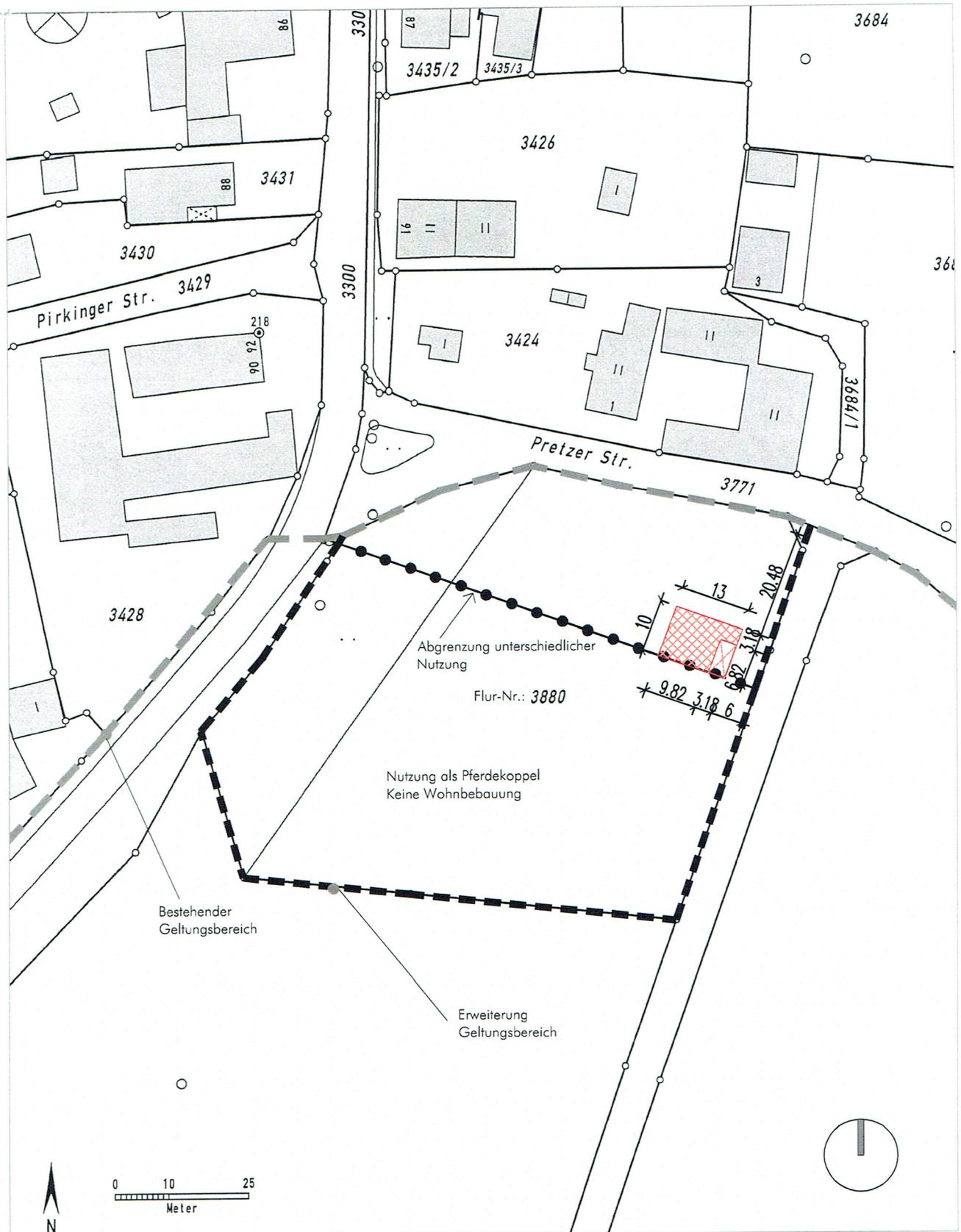
Tittling, 23.09.2014



Markt Tittling

*H. Willmerdinger*

Willmerdinger, 1. Bürgermeister

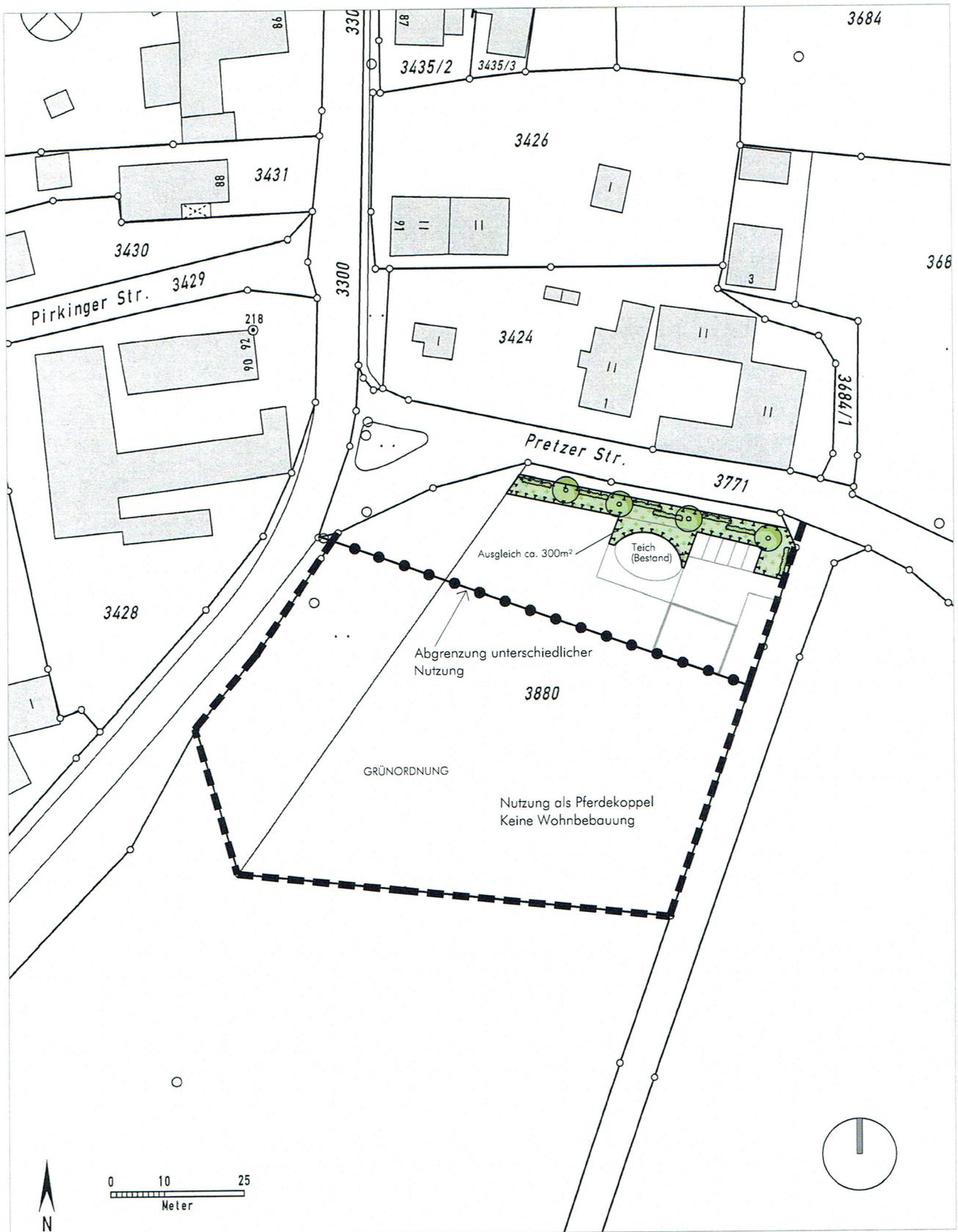


## HOMOLKA ARCHITEKTUR

Ramona Homolka  
Dipl. Ing. (FH), Architektin  
Englburger Straße 46  
94 104 Tittling  
T. + 49 (0) 8504 / 4141  
F. + 49 (0) 8504 / 4284  
info@homolka-architektur.de

## ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PREMING

10. Änderung  
NEUBAU (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
Lageplan M 1/1000  
ENDFASSUNG vom 02/09/2014



## HOMOLKA ARCHITEKTUR

Ramona Homolka  
 Dipl. Ing. (FH), Architektin  
 Englbürger Straße 46  
 94 104 Tittling  
 T. + 49 (0) 8504 / 4141  
 F. + 49 (0) 8504 / 4284  
 info@homolka-architektur.de

## ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PREMING

10. Änderung  
 NEUBAU (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
 Grünordnungsplan M 1/1000  
 E N D F A S S U N G vom 02/09/2014

GRÜNORDNUNG

Für das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Bau GB greift die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach § 15ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung (Ausgleichsfläche) durchzuführen und folgende Ersatzmaßnahmen festzusetzen:

**Flur-Nr. 3880**

Grundstücksgröße ca. 1880m<sup>2</sup> / Faktor: 0,2 / Ausgleichsfläche ca. 300qm:

Die Ausgleichsfläche ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu schaffen. Der Ausgleich sieht einen im Durchschnitt ca. 3m - 4m breiten extensiv genutzten Wiesenstreifen dar, welcher als Streuobstwiese mit heimischen Gehölzen (Haselnuss) auszubilden ist. Bei Ausführung einer Streuobstwiese sind 4 Hochstamm-Obstbäume (StU 8 – 10cm) zu pflanzen. Die heimischen Gehölze sind in Form von Sträucher als verpflanzter Strauch 3-5 Triebe (100 / 150cm) darzustellen, Pflanzabstand in der Feldgehölzhecke 200 x 200cm.

Pflege der Ausgleichsfläche: 2-3 x Mahd / Jahr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Abfuhr Mähgut.

Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen:

Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach dessen auszuführen.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der OAS.