

NACHWEIS DER AUSGLEICHFLÄCHEN  
GEM. MORSBACH, FL.NR. 201



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Römerturm" der Marktgemeinde Titting, Ortsteil Erkertshofen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Römerturm" umfaßt die Flurnummern 606/1, 606/2, 606/3, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7, 606/8, 606/9, 606/10, 606/11, 606/12, 606/13, 606/14, 606/15, 606/16, 606/17, 606/18, und Teilfläche der Flurnummer 610/2 der Gemarkung Erkertshofen.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß  
oder  
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2. Vollgeschoße, DG darf kein Vollgeschoß sein.

0,4 Grundflächenzahl  
(0,5) Geschosflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m² bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise  
SD Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Satteldach

WH Baugrenze  
Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen  
z.B. 7,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

o Straßenverkehrsflächen  
o Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen  
Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen  
Grünfläche privat (Ortsrandeingußung)

6. Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

o Vorhandene Bebauung  
o Grundstücksgrenzung vorhanden  
o Grundstücksgrenzung geplant  
o Parzellenummerierung  
o Vermessung (z.B. Straße)  
o Flurstücknummern  
o Nutzungsschablone

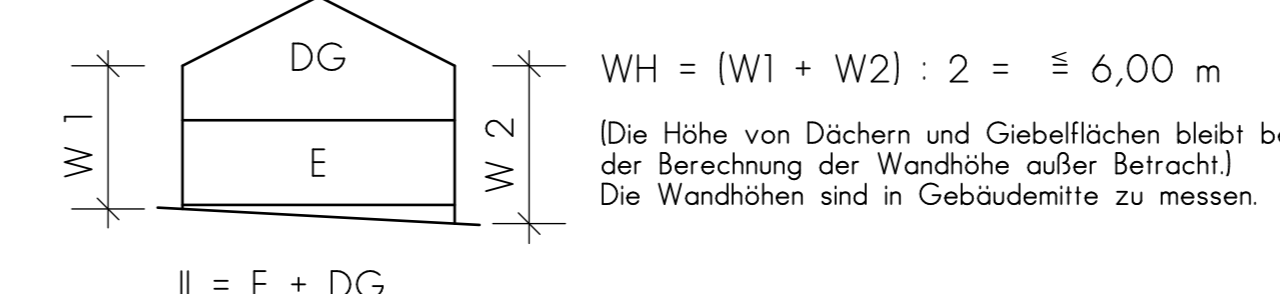
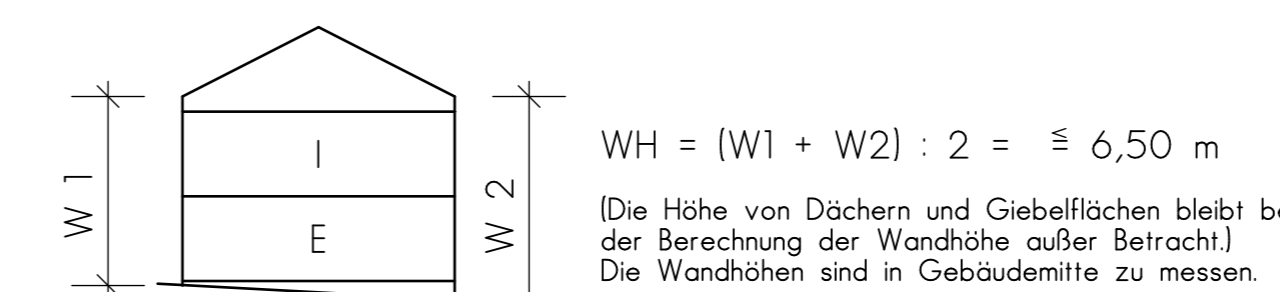
C. Hinweise durch Text

- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom und der N-Erge gepflanzt werden. Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.
- Die Stellplatzsatzung des Marktes Titting ist zu beachten.
- Erneuerbare Energien, z.B. Sonnenergieumwandlung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

D. Festsetzungen durch Text

- Bauweise
- Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 6,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Wandhöhe bei E + I + DG max. 6,50 m.

SCHEMASCHNITTE:



- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

- Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer von 0° - 30° zulässig. Für Garagen sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt, bei Geschoszahl E + DG mit 26° - 34° festgesetzt.
- Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben)
- Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig wobei nur Satteldachgauben - keine Schleppgauben - ausgeführt werden dürfen.
- Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,40 m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen, Auslegesparren sind nicht zulässig.
- Höhenlage des Geländes.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

E. Verfahrensvermerke:

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2006 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet "Am Römerturm" im Ortsteil Erkertshofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.2.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.04.2006 bis 19.05.2006 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 26.04.2006 bis 19.05.2006 stattgefunden.
- Der Marktgemeinderat hat am 27.07.2006 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Fassung vom 08.07.2006 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2006 bis 06.10.2006 öffentlich ausgelegt.

Titting, 20.11.2006 Siegel Heß, 1. Bürgermeister

Titting, 27.11.2006 Siegel Heß, 1. Bürgermeister

Gefertigt:  
Eichstädt, 17.11.2006  
gez. MO

Architekturbüro  
Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027 Fax 5443

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 MARKTGEMEINDE TITTING ORTSTEIL ERKERTSHOFEN "AM RÖMERTURM"