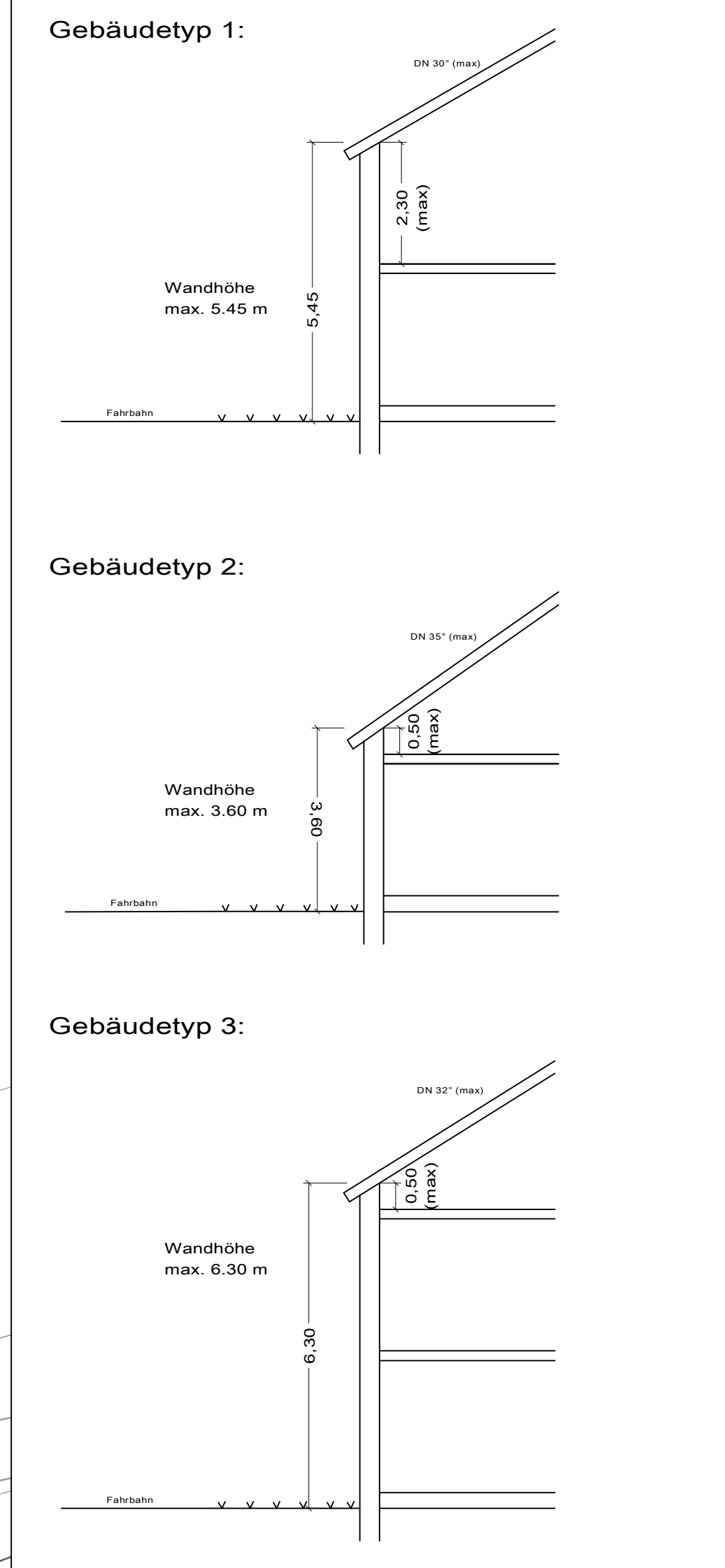


RICHTFUNKTRASSE  
M 555 müNN



Regelbeispiele zulässige Gebäudetypen M 1:100



Zeichenerklärung:

Festsetzungen durch Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV)
- 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 1 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanZV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung)
- 0.7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in diesem Fall sind zwei Vollgeschosse zulässig (2.7 PlanZV). Das 2. Geschoss muss bei den Gebäudetypen 1 und 2 im Dachgeschoss liegen und kann als Vollgeschoss ausgebaut werden
- DN 24° - 35° Bereich der zulässigen Dachneigung
- O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV) Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflaster, etc.)
- Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.)
- GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB; Nr.15.3 PlanZV) Ausführung in wasserdurchlässiger Art
- Öffentliche Grünfläche als Parkanlage und Naherholungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanZV)
- Öffentlicher Spielplatz
- Private Grünfläche die nicht überbaut werden darf (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- Versorgungsanlagen für Elektrizität als Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV) Das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung zu einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese umzuwandeln, (die gleichzeitig als Naherholungsfläche dient).
- Gehölz zu erhalten
- Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV) Verbindlicher Standort

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.00 m Maßzahlen

Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschläge für Grundstücksgrenzen
- Mögliche Erweiterung der Erschließung
- Bestehende Straßen und Wege
- Bestehende Feldwege
- Höhengichtlinie
- M Richtfunktrasse bei 555 müNN

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2015 hat in der Zeit vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2015 hat in der Zeit vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 stattgefunden.
  4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 öffentlich ausgestellt.
  5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 beteiligt.
  6. Der Markt Titting hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.05.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Titting, den \_\_\_\_\_
- Brigl. 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Titting, den \_\_\_\_\_
- Brigl. 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Titting, den \_\_\_\_\_
- Brigl. 1. Bürgermeister (Siegel)



**Markt Titting**

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet "Tittinger Berg" Markt Titting, Landkreis Eichstätt

Bearbeitung:

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.klos.de  
Tel.: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@klos.de

Ursprünglicher Bebauungsplan:

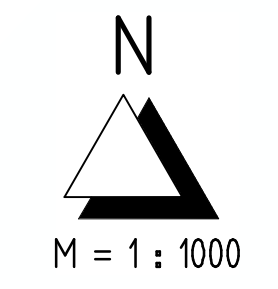
**LARS**  
consult

Gesellschaft für  
Planung und Projektentwicklung  
87700 Memmingen, Bahnhofstraße 20  
Tel. 08331/490-40, Fax 08331/490-420

aufgestellt: 09.01.2015  
geändert: 26.02.2015

**KLOS** GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
M. Klos, Dipl.-Ing.

TITTING



# Markt Titting



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 mit integriertem Grünordnungsplan „Tittinger Berg“

### Satzung

Ausfertigung i. d. F. vom 26.02.2015

Der Markt Titting im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 und der örtlichen Bauvorschriften

## **„Tittinger Berg“**

per Satzungsbeschluss am 07.05.2015.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze definiert. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,022 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Tittinger Berg“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 09.01.2015 ausgearbeitete und letztmalig am 26.02.2015 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Markt Titting

Titting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
B r i g l, 1. Bürgermeister

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 Wohngebiet „Tittinger Berg“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Bei den Gebäudetypen 1 und 2 (siehe Planzeichnung) muss das oberste Geschoss das Dachgeschoss sein. Dieses muss kein Vollgeschoss nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsdefinition sein.
2. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude wird wie folgt festgelegt:
  - in einer Doppelhaushälfte max. 2 WE
  - in einem einzelnen Reihenhaus max. 2 WE
  - in einem Einzelhausgebäude max. 3 WE
3. Gebäudehöhen:

Die Wandhöhe (Schnitt Wand/Dach gem. Art. 6 BayBO) wird wie folgt begrenzt:

  - Gebäudetyp 1 (I-II VG, Kniestock max. 2,30 m):  
bergseitig 5,45 m, talseitig 6,45 m
  - Gebäudetyp 1 mit zugelassenem Kellerwohnraum:  
bergseitig 5,45 m, talseitig 7,30 m
  - Gebäudetyp 2 (I-II VG, Kniestock max. 0,50 m):  
bergseitig 3,60 m, talseitig 4,60 m
  - Gebäudetyp 2 mit zugelassenem Kellerwohnraum:  
bergseitig 3,60 m, talseitig 5,45 m
  - Gebäudetyp 3 (II VG, Kniestock max. 0,50 m):  
bergseitig 6,30 m, talseitig 7,30 m
4. Die Nutzung des Kellergeschosses als Wohnraum ist an den gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes zulässig. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss gemäß der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsdefinition sein.

### 3 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkung der Hausformen.
2. Für Hauptgebäude gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.
3. Höhenlage der Gebäude  
§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
Die Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird auf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
4. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

### 4 Gestaltung

Art. 81 BayBO

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Gebäude nur Satteldächer mit folgenden Neigungen zulässig:
  - Gebäudetyp 1, DN 24° bis 30°
  - Gebäudetyp 2, DN 24° bis 35°
  - Gebäudetyp 3, DN 24° bis 32°
2. Kniestöcke werden wie folgt festgesetzt:
  - Gebäudetyp 1 (I-II VG), Kniestock max. 2,30 m
  - Gebäudetyp 2 (I-II VG), Kniestock max. 0,50 m
  - Gebäudetyp 3 (II VG), Kniestock max. 0,50 mAls Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
4. Gauben sind als Dachaufbauten zulässig:
  - a) Dachgauben sind bis zur Breite von 2,50 m ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Max. 2 Dachgauben pro Dachfläche.
  - b) Zwerchgiebel sind zulässig, sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen.  
Je Längsseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig, mit ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudelänge.
5. Der Dachüberstand darf betragen:
  - am Giebel bis 0,30 m
  - an der Traufe bis 0,70 m

6. Blockhäuser sind nicht zulässig.
7. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Klinker sind unzulässig.

## **5 Flächen für Garagen und Nebengebäude**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1. Für die Anzahl und Ausführung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Titting.  
Garagen sind mit einem Satteldach zu erstellen.
2. Die Dachneigung ist auf die Dachneigung des Hauptgebäudes abzustellen.
3. Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung des Art. 6 Abs. 9 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nicht zulässig ist die Errichtung im Bereich der im Planblatt dargestellten Grünflächen und Magerrasen.  
Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0 m freizuhalten.

## **6 Freiflächengestaltung/Einfriedungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art 81 (1) Nr. 4 BayBO

1. Aufschüttungen und Abgrabungen  
Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind maximal 1,0 m hoch auszuführen.

## **7 Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Auf den privaten Einzelgrundstücken sind jeweils, soweit nicht in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

## **8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Auf den mit Magerrasen gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Bewirtschaftung mit einmaliger Mahd im Herbst durchzuführen. Eine Düngung wird untersagt. Die bestehenden Gehölzgruppen und Hecken sind zu erhalten.

Die Extensivierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in den im Bebauungsplan mit „Ausgleichsfläche“ gekennzeichneten Bereichen hat vor oder zeitgleich mit der Baugebietserstellung zu erfolgen.

## 9 Grundwasser und Entwässerung

1. Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.
2. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das von den Dachflächen abfließende und auf den Grundstücken gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
3. Das gesammelte und gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist breitflächig zu versickern.

## 10 Hinweise / Empfehlungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom und der N-ERGIE Netz GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom bzw. Fränkische Überlandwerke erforderlich.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Anliegern des Bebauungsgebietes „Tittinger Berg I“ hinzunehmen.

Zur Vermeidung von Waldbränden müssen Feuerungsanlagen auf Grundstücken, die an den im Süden liegenden Magerrasenbereich angrenzen, mit wirksamen Funkenflugsicherungen ausgestattet werden.

Das zu bebauende Gebiet liegt im Bereich des verkarsteten Weißjura. Unter einer meist geringen Überdeckung steht der klüftige Karstuntergrund an. Darin befindet sich das Karstgrundwasser, das äußerst empfindlich gegenüber Störungen ist. Daher muss besonders im Bauzustand darauf geachtet werden, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund und ins Grundwasser gelangen und das Trinkwasserreservoir nachteilig beeinflussen.

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Archäologische Funde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Schichtwasseraustritte können nicht ausgeschlossen werden, da das Baugebiet im Bereich einer Hanglage errichtet wird. Keller sollen daher wasserdicht ausgeführt werden.

Dem Markt Titting liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Im Bereich des Baugebietes ist eine Richtfunktrasse mit einer Breite von ca. 200 m in einer Höhe von ca. 555 m ü. NN. vorhanden.

# Markt Titting



## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 mit integriertem Grünordnungsplan „Tittinger Berg“

### Begründung

Ausfertigung i.d.F. vom 26.02.2015



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Hinweise .....	3
1.3	Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation.....	3
<b>2</b>	<b>Erläuterung und Begründung der Änderungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Zeichnerische Änderungen.....	5
2.2	Textliche Änderungen.....	6
2.2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
2.4	Garagen und Nebengebäude .....	7
2.5	Sonstiges .....	8
<b>3</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
3.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	8
3.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
3.2.1	Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft .....	9
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
3.2.3	Schutzgut Mensch .....	9
3.2.4	Schutzgut Landschaft und Erholung .....	10
3.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
3.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	10
3.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
3.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
<b>4</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>11</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat Titting hat beschlossen, den Bebauungsplan „Tittinger Berg“ mit rechtskräftiger 1. Änderung vom 26.04.2002 zu ändern. Primäres Ziel ist eine kleinräumige städtebauliche Neuordnung im Bereich des „Kiefernring“ zur Schaffung von vier Bauparzellen für Wohnbebauung.

Darüber hinaus sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung auch einige planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die sich in der Praxis als problematisch erwiesen haben, angepasst bzw. vereinfacht werden. Hierdurch soll vor allem die Zahl der erforderlichen Befreiungen von einzelnen Festsetzungen im Rahmen von Bauanträgen verringert werden und damit Verwaltungsaufwand und Kosten reduziert werden.

## 1.2 Allgemeine Hinweise

Für die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung wurden Planblatt und Satzung der 1. Änderung vom 26.04.2002 größtenteils übernommen und nur die relevanten Festsetzungen abgeändert.

Zur leichten Auffindbarkeit wurden die Änderungen im Vorentwurf der Satzung durchgestrichen bzw. rot kursiv dargestellt. Diese Darstellungsform wird lediglich für das frühzeitige Beteiligungsverfahren gewählt und wird im Entwurf und der endgültigen Ausfertigung des Bebauungsplans in eine „normale Schreibweise“ abgeändert.

In der vorliegenden Begründung und dem Umweltbericht werden nur die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Fassung erläutert und begründet. Bezüglich der allgemeinen städtebaulichen Ziele und grundsätzlichen planerischen Konzeption des Gesamtgebiets wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Tittinger Berg“ mit 1. Änderung vom 26.04.2002 verwiesen.

## 1.3 Planungsgebiet und gegenwärtige Bebauungssituation

Das Gebiet liegt nördlich von Titting auf einer leicht nach Süden geneigten Hochfläche. Im Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden, im Südosten und im Westen grenzen Magerrasenbereiche an.

Das Baugebiet hat keinen direkten Anschluss an den alten Ortskern von Titting, ist aber mit zwei Fußwegen und einem Feldweg an die Siedlung im Tal angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße 2225 und die als Haupteerschließungsstraße ausgebaute Wacholderstraße.

Im gegenwärtigen Zustand ist das Baugebiet „Tittinger Berg“ zu etwa zwei Dritteln bebaut. Abbildung 1 zeigt ein aktuelles Luftbild des Baugebiets mit der Bebauungssituation und den Straßennamen.



Abbildung 1: Luftbild des Baugebiets „Tittinger Berg“ mit Straßennamen (Quelle: Bayernatlas, Luftbildaufnahme vom 22.05.2014); ohne Maßstab

## 2 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Im Folgenden werden die Änderungen im Einzelnen jeweils kurz erläutert und begründet.

### 2.1 Zeichnerische Änderungen

#### *Änderung von Verkehrsflächen und Neuordnung der Parzellen im Bereich des Kiefernring*

Der Kiefernring (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2) bildet im ursprünglichen Bebauungsplan-konzept des Büros LARS – consult, Memmingen, das Zentrum der Siedlung „Tittinger Berg“ am Ende der Haupterschließungsstraße von Norden. Hier sollte nach den Vorstellungen der Planer ein Ortskern mit Gebäuden öffentlichen Charakters entwickelt werden (z.B. kirchliche Gebäude, Gaststätte, etc.). Zu diesem Zweck wurde hier auch eine größere Verkehrsfläche mit Platz-Charakter vorgesehen.

Es konnte jedoch seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes kein Interessent oder Investor für die Bebauung der Fläche gefunden werden. Der Markt Titting hat sich deshalb entschlossen, die bereits erschlossene Fläche neu zu überplanen und für eine „gewöhnliche“ Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet zur Verfügung zu stellen. Hierfür wurden die Verkehrsflächen (Platz und Fußweg) und der 5,0 m breite Grünstreifen entfernt und die Fläche in 4 Bauparzellen mit Größen zwischen 540 und 740 m<sup>2</sup> gegliedert. Zwischen den Bauparzellen und der öffentlichen Straße wurde ein 0,75 m breiter, öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der als Bankett bzw. Versorgungstreifen in Schotterrassen ausgeführt werden kann.

In nachfolgender Abbildung 2 sind die bisher rechtskräftige (alte) Fassung sowie die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Tittinger Berg“ zum Vergleich dargestellt. Hieraus ist auch die ungefähre Größe der neuen Bauparzellen zu entnehmen.

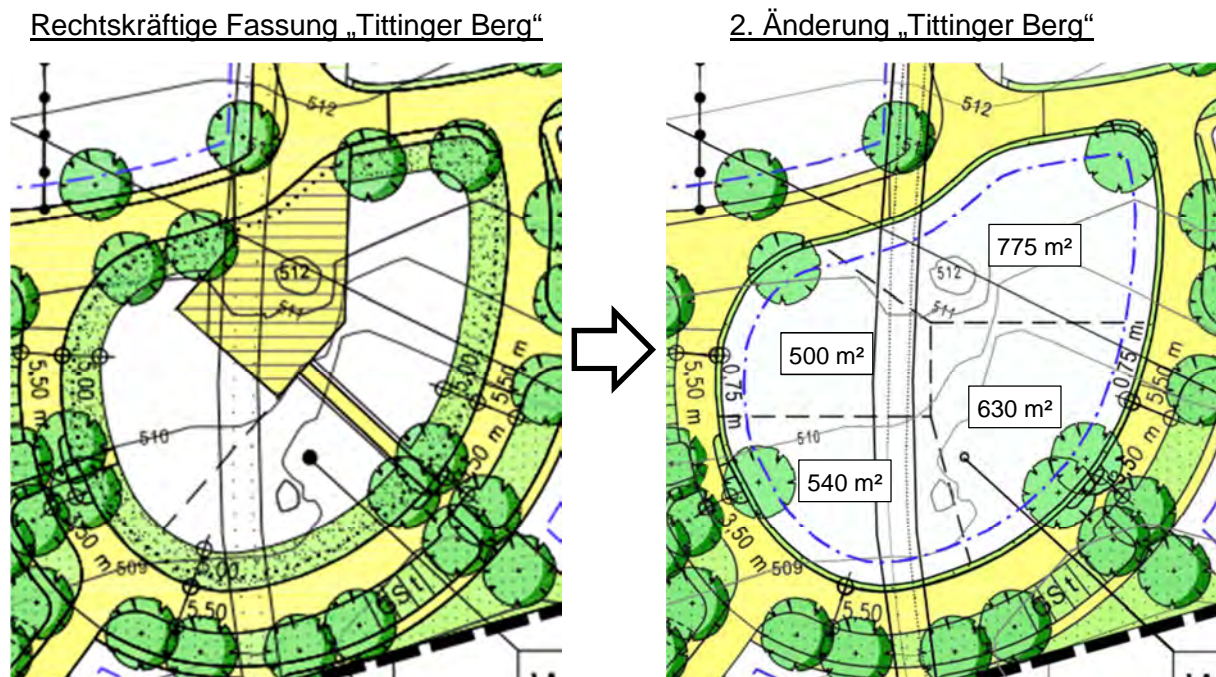


Abbildung 2: Kiefernring im Baugebiet "Tittinger Berg", bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (links) und neue Fassung (rechts) im Vergleich

Da im Bereich Kiefernring im Zuge der früheren Erschließung bereits vier Hausanschlüsse hergestellt wurden, wurden die Grundstücksgrenzen so eingeteilt, dass jede Bauparzelle über einen Hausanschluss verfügt. Hierdurch wird die Errichtung zusätzlicher Hausanschlüsse und damit die Entstehung von Mehrkosten vermieden.

Die Grundflächenzahl im Bereich des Kiefernringes wird von bisher 0,5 auf 0,4 verringert. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und wird für die geplante Wohnbebauung als ausreichend erachtet.

## 2.2 Textliche Änderungen

Der Satzungstext der 1. Änderung wird größtenteils übernommen und redaktionell überarbeitet sowie von kleineren Fehlern bzw. veralteten Angaben bereinigt. Dies betrifft im Wesentlichen Verweise auf Paragraphen in Rechtsnormen, die nach der Neufassung einzelner Gesetze nicht mehr zutreffen. Darüber hinaus werden, wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, verschiedene Festsetzungen angepasst, die in der Vergangenheit häufig zu Befreiungsanträgen geführt haben. Ziel ist ein praxisorientierter Bebauungsplan und die Vermeidung unnötiger „Überreglementierungen“.

Im Nachfolgenden werden die einzelnen Änderungen textlicher Festsetzungen kurz erläutert und begründet. Die Reihenfolge orientiert sich im Wesentlichen an der Reihenfolge des Auftretens im Satzungstext.

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

#### *Definition Vollgeschosse (Ziff. 2 Nr. 1 und Nr. 4)*

Der Verweis auf Art. 2 BayBO bezüglich der Definition von Vollgeschossen ist seit der Neufassung der Bayerischen Bauordnung von 2008 nicht mehr zutreffend. In der aktuellen Bayerischen Bauordnung ist der Begriff Vollgeschoss entfallen, die bisherige Definition gilt jedoch weiter (Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008). Zur Klarstellung wird die Formulierung „Vollgeschoss nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsdefinition“ gewählt. Nach aktueller Rechtslage sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

#### *Mindestgrundstücksgößen (Ziff. 2 Nr. 2 a)*

Die Festlegung von Mindestgrößen für Grundstücke wird ersatzlos gestrichen, da sie für nicht mehr erforderlich gehalten wird.

#### *Gebäudehöhen (Ziff. 2 Nr. 3 a.) und Kniestöcke (Ziff. 4 Nr. 2)*

Für den zulässigen Gebäudetyp 1 (vgl. auch Schemazeichnungen Gebäudetypen im Planblatt) war bisher eine feste Kniestockhöhe von 1,25 m vorgegeben. Um Planern und Bauherren hier einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden für den Gebäudetyp 1 fortan Kniestockhöhen bis maximal 2,30 m zugelassen. Hierdurch werden u.a. verschiedene Ausprägungen des „Jurahauses“ mit flexibler Kniestockhöhe ermöglicht.

Da mit der Erhöhung des maximal zulässigen Kniestocks auch die mögliche Gesamtgebäudehöhe für den Gebäudetyp 1 ansteigt, werden die maximal zulässigen Wandhöhen für den Gebäudetyp 1 berg- und talseitig um jeweils 1,05 m vergrößert.

Für die beiden weiteren zulässigen Gebäudetypen 2 und 3 waren bisher feste Kniestockhöhen von exakt 0,50 m vorgegeben. Diese Kniestockhöhen werden zukünftig nicht mehr als fixe Werte, sondern als Höchstwerte festgesetzt (d.h. hier sind Kniestockhöhen von 0 bis 0,50 m möglich).

Durch die Anpassung der Kniestockhöhen bei den zulässigen Gebäudetypen 1 bis 3 soll den Bauherren ein größeres Maß an Flexibilität eingeräumt und die Anzahl der zu bearbeitenden Befreiungsanträge verringert werden.

## 2.3 Bauweise, Baugrenzen

### *Zulässige Hausformen (Ziff. 3 Nr. 1)*

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren im Bereich der vier nordöstlichsten Parzellen ausschließlich Hausgruppen zulässig, während im übrigen Geltungsbereich durchgehend Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen waren. Da sich jedoch bisher keine Interessenten für den Bau von Hausgruppen auf den nordöstlichsten Parzellen gefunden haben, werden auf diesen vier Bauparzellen zukünftig ebenso alle Hausformen wie im restlichen Geltungsbereich zugelassen. Folglich ist eine Einschränkung von Hausformen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Satz 3 nicht mehr erforderlich. Die zeichnerische Darstellung in den Nutzungsschablonen des Planblatts wird entfernt, die Satzung wird entsprechend geändert (siehe Satzung, Ziffer 3 Nr. 1 und Nr. 2). Zur Klarstellung, dass im gesamten Geltungsbereich nun Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird in Ziffer 3 Nr. 1 der Satzung der Passus „ohne Einschränkung der Hausformen“ angefügt.

### *Höhenlage der Gebäude (Ziff. 3 Nr. 3)*

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens war bisher auf exakt 30 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände geändert, so dass zukünftig auch geringere Höhen zwischen 0 und 30 cm möglich sind.

## 2.4 Garagen und Nebengebäude

### *Garagenstandorte (Ziffer 5 Nr. 3)*

Garagen und Nebengebäude werden zukünftig auf dem gesamten Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO eingehalten werden. Als Einschränkung wird jedoch die Festsetzung getroffen, dass zwischen Garagen und öffentlichen Straßen ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,0 m freizuhalten ist (Stauraum vor Garage). Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden im Bereich der zeichnerisch dargestellten Grünflächen und Magerrasen ist unzulässig.

## 2.5 Sonstiges

Alle weiteren Änderungen sind redaktioneller Art und betreffen im Wesentlichen veraltete, nicht mehr gültige Verweise (z.B. auf alte Fassungen von Rechtsnormen die inzwischen novelliert wurden, z.B. BauGB und BayBO). Dies betrifft auch die Änderung in Ziff. 9 Nr. 2, Grundwasser und Entwässerung: Nach aktueller Rechtslage ist die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei, sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

In den Hinweisen/Empfehlungen (Ziff. 10 der Satzung) wurden die Fränkischen Überlandwerke durch die N-ERGIE Netz GmbH ersetzt.

In Bezug auf landwirtschaftliche Emissionen wurde die Formulierung „sind zu dulden“ durch „sind hinzunehmen“ ersetzt, um die Verwechslung mit einer gesetzlichen Duldungspflicht – die nicht besteht – auszuschließen.

## 3 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten sind.

### 3.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt weder eine Erweiterung des Geltungsbereichs noch eine erhebliche Verdichtung der geplanten Bebauung, sodass keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotop durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

### 3.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine kurze Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der B-Plan-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit der geplanten Änderung, nicht der Urzustand. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

### **3.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft**

Eine, bezogen auf die abiotischen Schutzgüter, relevante Änderung des Bebauungsplans entsteht durch die Neuordnung der Baufläche innerhalb des Kiefernringes (vgl. Abbildung 2). Anstelle eines Ortskerns mit Gebäuden öffentlichen Charakters werden 4 Bauparzellen für Wohnbebauung festgesetzt. Dafür entfallen sowohl die größere Verkehrsfläche mit Platzcharakter als auch der eingrünende 5,0 m breite Grünstreifen. Die innerhalb des Grünstreifens festgesetzten Baumstandorte bleiben weiterhin festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird von 0,5 auf 0,4 reduziert. Damit verringert sich für die Fläche insgesamt die Überbauung und Versiegelung in geringem Maße.

Eine Einschränkung der natürlichen Funktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort sowie für das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung ist mit der 2. Bebauungsplanänderung damit nicht verbunden. Eine verstärkte Erwärmung des Mikroklimas aufgrund von versiegelten Flächen ist durch die Änderung ebenfalls nicht abzusehen.

Dem Markt Titting liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich vor.

Erhebliche Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Überbauung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die 2. Änderung werden weder die Bebauungsdichte noch in erheblichem Umfang die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich geändert. Im Bereich des Kiefernringes entfällt die Festsetzung des eingrünenden 5,0 m breiten Grünstreifens, die festgesetzten Baumstandorte innerhalb des Streifens bleiben Bestandteil der geänderten Satzung. Durch die Ausweisung von 4 Wohnbauparzellen und der Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 ist insgesamt mit keiner Reduzierung des Grünanteils zu rechnen.

Eine Erhöhung der im Grünordnungsplan berücksichtigten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist durch die Änderungen damit nicht zu erwarten.

### **3.2.3 Schutzgut Mensch**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Grund- und Geschossflächenzahlen in offener Bauweise fest. Durch die Änderungen im Bereich des Kiefernringes ergeben sich weitere 4 Bauparzellen anstelle des ursprünglich geplanten Ortskerns mit Gebäuden öffentlichen Charakters. Damit entfällt die Möglichkeit, dass sich ein zentraler Treffpunkt oder ein kleines Zentrum mit Identifikationscharakter innerhalb des Wohngebiets entwickelt.

Die Änderungen der Satzung bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, der Gestaltung und der Bauweise insbesondere bezogen auf die Kniestockhöhe und die entfallende Festsetzung zu Mindestgrundstücksgrößen ermöglichen mehr Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Grundstücksbebauung.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.



### **3.2.4 Schutzgut Landschaft und Erholung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Wohngebäude in offener Bauweise als Doppel- oder Reihenhäuser und Hausgruppen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24-35° fest. Durch die Änderung der bisher festen Kniestockhöhe von 1,25 m auf maximal 2,30 m für den Gebäudetyp 1 (vgl. Kapitel 2.2.1) können sich die Wand- und Gebäudehöhe erhöhen. Die maximal zulässigen Wandhöhen werden berg- und talseitig um jeweils 1,05 m erhöht. Damit ergibt sich talseitig eine maximale Wandhöhe von 6,45 m und bergseitig von 5,45 m. Die Änderung der bisher festen Kniestockhöhe von 0,50 m für die Gebäudetypen 2 und 3 auf eine Maximalhöhe von 0,50 m hat keine Vergrößerung der Wand- und Gebäudehöhen zur Folge. Insgesamt lassen diese Änderungen einen größeren Gestaltungsspielraum zu. Andererseits sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglich. Das kann insbesondere auf dem südgeneigten Hang zu einer größeren Fernwirkung der Gebäude führen. Die festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen zwischen den südlichen Grundstücken und der angrenzenden Ausgleichsfläche schirmt die Bebauung ab und minimiert die Fernwirkung.

Innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ am Rand des Landschaftsschutzgebiets werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der möglichen Gebäudeerhöhung unter Berücksichtigung der eingrünenden Baumpflanzungen als Auswirkung geringer Erheblichkeit bewertet.

Die Erholungsfunktion ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **3.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

## **3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung wäre der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gültig. Daraus würde ggf. eine schlechtere Vermarktung der Bauparzellen resultieren. Außerdem wäre weiterhin ein erhöhter Aufwand im Rahmen der Baugenehmigungen durch Ausnahmeregelungen notwendig, der letztendlich auch zu höheren Verwaltungskosten bei der Marktgemeinde Titting führt.

## **3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Die Eingriffsregelung wurde bereits bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung „Tittinger Berg“ berücksichtigt und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans weder den Geltungsbereich erweitert, noch eine Erhöhung der Grundflächenzahl vorsieht, ist das ursprüngliche Ausgleichskonzept weiterhin gültig. Die Umwandlung einer Verkehrsfläche in Wohnbauland und

die Verringerung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich führt zu einer geringen Verminderung des zu erwartenden Gesamt-Versiegelungsgrades. Aufgrund der Geringfügigkeit wird jedoch von einer Neubilanzierung des Ausgleichsbedarfs abgesehen.

### 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aussagen der vorangegangenen Kapitel beziehen sich auf Auswirkungen, die aus den Änderungen des Bebauungsplans in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan resultieren. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft vor allem planungsrechtliche und gestalterische Änderungen, die nur untergeordnete bis geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange haben. Das grundsätzliche grünordnerische Konzept bleibt unverändert.

Die geplanten Änderungen führen zu einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude, woraus eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes resultieren kann.

In nachfolgender Tabelle 1 werden die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
<b>Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	nachrangig
<b>Tiere und Pflanzen</b>	nachrangig
<b>Mensch</b>	nachrangig
<b>Landschafts-/Ortsbild und Erholung</b>	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nachrangig

## 4 Aufstellungsvermerk

Klos GmbH & Co. KG, Spalt

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung

aufgestellt: 09.01.2015

geändert: 26.02.2015

Manfred Klos, Dipl.-Ing.