

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 Reihenhauses 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.