

# Markt Titting



Bebauungsplan Nr. 13  
mit integriertem Grünordnungsplan,  
Ortsteil Kaldorf

## Wohngebiet „Trosselweg“

Satzung

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
[www.ib-klos.de](http://www.ib-klos.de)

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto:info@ib-klos.de)

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 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

### **Wohngebiet „Trosselweg“**

per Satzungsbeschluss am 16.10.2014.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 490 (überwiegend Bauparzellen) sowie 485, 486 und 494 (Verkehrsflächen) in der Gemarkung Kaldorf, Markt Titting, Landkreis Eichstätt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,49 ha. Es gilt die im Planblatt (siehe § 2) dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

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

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 13 „Trosselweg“ in der Gemarkung Kaldorf, Markt Titting sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 24.04.2014 ausgearbeitete und letztmalig am 24.07.2014 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Markt Titting

Titting, den .....

.....

Brigl, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 13, Kaldorf, Wohngebiet „Trosselweg“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig: Erdgeschoss und vollausgebautes Dachgeschoss (E+D = II) oder Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I = II).

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen bilden die südliche Baugrenze der Bauparzellen 4, 5 und 6 sowie die östlichen Baugrenzen der Parzellen 1 und 6. Diese dürfen aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild und der festgesetzten Baumpflanzungen durch Nebengebäude nicht überschritten werden.

#### **1.5 Nebengebäude**

Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Pro Parzelle ist nur ein Nebengebäude zulässig.

#### **1.6 Stellplätze und Garagen**

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze wird nach der gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Titting geregelt.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

#### **1.7 Abstandsflächen, Grenzbebauung**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Nebengebäude und Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Straßenseitige Grenzbebauung ist unzulässig.

### **1.8 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Als Hausformen werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### **1.9 Freizuhaltende Flächen, Sichtflächen**

Innerhalb der im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zum Mühlweg dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (mit Ausnahme von Hochstämmen) und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf bergseitig maximal 0,30 m über der Oberkante Erschließungsstraße bzw. natürlichem Gelände und talseitig maximal 1,00 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### **2.2 Trauf- und Firsthöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,0 m über Oberkante Kellergeschossdecke.

### **2.3 Dächer, Kniestöcke, Dacheindeckung**

Folgende Dachformen sind zugelassen:

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-40°, maximale Kniestockhöhe 0,75 m
- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°, ohne Kniestock
- Zelt- und Walmdach (ZD, WD), Dachneigung 15-30°, ohne Kniestock
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°

Zur Dacheindeckung sind Ziegel in roten, braunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Zwerchhäuser und Dachgauben als Spitz- oder Schleppegauben sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern und Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppegauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung größer als 30° errichtet werden. Dachgauben dürfen insgesamt ein Drittel der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachvorsprünge dürfen an der Traufseite maximal 0,80 m, an der Giebelseite maximal 0,60 m betragen.

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer von 15-40° sowie Flach- und Pultdächer von 0-30° zulässig. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

## **2.4 Fassadengestaltung**

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

Fassadenbegrünung ist zulässig.

## **2.5 Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Anbringung von Solarkollektoren auf Dächern sowie in bzw. an der Fassade ist zugelassen, ebenso die Nutzung transparenter Wärmedämmung. Solaranlagen dürfen nicht über die Fassade oder die Dachhaut hinausragen und müssen parallel zur Dachhaut liegen. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist eine Aufständigung von Solarkollektoren zulässig.

## **2.6 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Überschüssiges Wasser (Zisternenüberlauf) ist auf dem Grundstück flächig 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.

## **2.7 Einfriedungen**

Zugelassen sind vertikale Holzlattenzäune und Stabgitterzäune. Maschendrahtzäune sind nur zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft zugelassen, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen.

Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

## **2.8 Geländemodellierung**

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,00 m sind zulässig. Böschungsneigungen sind dabei flacher als 1:1,5 herzustellen. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

## **2.9 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

## **3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Pflanzgebot A**

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grundstücken (Nr. 4, 5 und 6) eine Obstbaumreihe zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes zu pflanzen. Hierfür sind acht hochstämmige Obstbäume aus der Pflanzliste „Obstbäume“ mit Standortbindung zu pflanzen.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

#### **Pflanzgebot B**

Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume als straßenbegleitende Baumreihe zu pflanzen. Hierfür sind je Grundstück (Nr. 1 und 6) jeweils eine Art der Pflanzlisten „straßenbegleitende Baumreihe“ oder „Obstbäume“ mit Standortbindung zu pflanzen.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

#### **Pflanzgebot C**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer, privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind Arten der Pflanzlisten „Obstbäume“ und „straßenbegleitende Baumreihe“.

Die gemäß Pflanzgebot A und B zu pflanzenden Bäume mit Standortbindung auf den Grundstücken 1, 4, 5 und 6 werden auf die zu pflanzende Baumanzahl je Grundstück angerechnet.

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

#### **Erhalt und Schutz der biotopkartierten Hecke**

Schnittmaßnahmen an der Hecke im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in den Mühlweg sind auf ein Minimum zu beschränken. Während der Bautätigkeit gefährdete Randbereiche sind nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) durch einen Vegetationsschutzzaun vor Beschädigungen zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die verbleibende Gehölzstruktur (außerhalb des Geltungsbereichs) ist langfristig zu erhalten und zu schützen.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (Randflächen, Abstandsrün und Versickerungstreifen) sind mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen.

Hierfür ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio für das Ursprungsgebiet 14, „Fränkische Alb“, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu verwenden.

### 3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird die nachfolgende Maßnahme festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Trosselweg“ zugeordnet. Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### **Maßnahme A1: natürliche Sukzession zur Förderung des Biberlebensraums**

In der Morsbachaue zwischen Morsbach und Emsing nordöstlich von Titting werden das Flurstück 211/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 212 und 184, jeweils Gemarkung Morsbach, mit einer Gesamtfläche von 3.368 m<sup>2</sup> aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen. Die Flächen sind in kommunalem Eigentum.

Die in Anlage 1 zur Begründung (Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme) dargestellte Flächenabgrenzung wird Bestandteil dieser Satzung.

### 3.4 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B und C zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl heimischer Gehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können jedoch auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume gepflanzt werden.

#### **Pflanzliste „Obstbäume“**

*Malus domestica* (Apfel) in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

*Pyrus communis* (Birne) in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

*Prunus domestica* (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Hauszwetschge'

**Pflanzliste „straßenbegleitende Baumpflanzung“**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne

**4 Hinweise****4.1 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgern zu führen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

**4.2 Beleuchtung**

Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung keine Peitschenmasten, sondern Mastaufsatzleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe zu verwenden. Aus Gründen des Umweltschutzes sollten Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch verwendet werden (z.B. LED-Leuchten).

**4.3 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

**4.4 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen. Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringer Befahrung und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die



Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden, wobei diese Flächen dann vollständig abzudecken sind. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.5 Bodenfunde**

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.6 Grünordnerische Hinweise**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

Die Größe von Pflanzscheiben sollte mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen (Pflanzlochvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>). Auf die Vorgaben der FLL-Richtlinien wird hingewiesen. Auf die DIN 18920, sowie die RAS-LP4 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Bauarbeiten wird besonders hingewiesen.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen. Dies gilt ebenso für Geruchs- und sonstige Emissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen anfallen.

#### **4.8 Zisternenwassernutzung**

Das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus Dachflächen (vgl. Punkt 2.6, Niederschlagswasser) kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

#### **4.9 Erneuerbare Energien**

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung wird empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass eine möglichst große Dachfläche auf der Südseite für die Installation von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen genutzt werden kann.

Solaranlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).