



STADT TITTMONING
Landkreis Traunstein

20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning – Süd, westlich der B20“ mit integrierter Grünordnung

Im Parallelverfahren mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplans „Tittmoning“
nach § 8 Abs.3 BauGB

TEIL C – Textliche Festsetzung und Hinweise

Stadt Tittmoning
Stadtplatz 1
84529 Tittmoning
+49 8683 7003 0
info@tittmoning.de

Plandatum:
Vorentwurf 12.02.2026

EUROPPLAN Ingenieure GmbH
Bahnhofstr. 7
83093 Bad Endorf
+49 8053 798530
info@europplan.de

Kreuzer Pflanzen GmbH & Co. KG
Schmerbach 1
84529 Tittmoning
+49 8683 898918
info@kreuzer-pflanzen.de

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Allgemeines

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung umfasst eine Teilfläche die Fl. Nr. 789/16 (8.906 m²) und die Fl. Nr. 789/14 (2.250 m²) der Gemarkung Tittmoning.

2. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich werden gemäß §1, Abs.2 BauNVO Baugebiete nach besonderer Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

Gewerbegebiet GE im Sinne von § 8 Abs.1 + 2 BauNVO mit Zweckbestimmung

„Pharma Verpackungs-/Produktionshalle“, zulässige Nutzungen sind:

- Gewerbehalle
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Stellplätze für die Mitarbeiter
- Stellplätze und Nebenanlagen zur Belieferung
- Anlagen zur Erschließung bzw. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die Grundstücksfläche und die zulässige Anzahl der Geschoße (röm. Ziffer in der Planzeichnung):

- GE Gewerbegebiet – Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8, einschl. Nebenanlagen
- Anzahl der Geschoße III (röm. Ziffer in der Planzeichnung)

4. Baugrenzen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß kann nach § 23 Abs.3 BauNVO zugelassen werden.
- 4.2 Für untergeordnete Anbauten wie z. B. Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen und ähnliche Bauteile wird die Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze (Stpl.) sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

Die überbaubare Grundfläche (GR) darf auf Nachweis nach §19 Abs,4, Satz1 BauNVO für Garagen und Stellplatz mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden im: GE – Gebiet: Überschreitungen bis 50 %, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8.

6. Gestaltung, Abstandsflächen

6.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Gründächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad zulässig, ebenso sind Sattelgeschoße zulässig. Der First des Hauptgebäudes ist parallel der Längsseite auszurichten. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 6.2 Solaranlagen (thermisch/elektrisch) sind auf den Dächern in möglichst zusammenhängenden Flächen anzubringen, aufgeständerte Solaranlagen (thermisch/elektrisch) sind nur bei Flachdächern zulässig.

6.3 Fassadengestaltungen in grellen Farben, Metall oder Zementfaserplatten sind nicht zulässig.

6.4 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bay. Bauordnung.

7 Seitliche Wandhöhe, Höhenlage

7.1 Zulässig ist eine max. Wandhöhe von 15,75 m.

Die seitliche Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.

7.2 Das Höhenniveau ist für das Gebäude mit FOK EG 381,94 m über NN (Normalnull) im Planungsgebiet festgesetzt.

7.3 Wegen Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser muss die Rohfußboden Oberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.

Wenn Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

8 Niederschlagswasserbehandlung

8.1 Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

8.2 Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) einzuhalten.

8.3 Soll von den TRENKW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten.“

9 Einfriedungen, Verkehrsflächen Sichtflächen, FW-Zufahrten

Im Bereich der Zufahrt sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, gemessen OK Gelände bis OK Einfriedung zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind in einer offenen, nicht geschlossenen Ausführung zulässig und mit einer Sockel- und Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen und zugänglich zu gestalten.

11 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz wird im Laufe des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt werden.

12 Grünordnerische Festsetzungen

1. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb der Grundstücksfläche der Versickerung zugeführt werden. Dazu ist, wenn notwendig, für Teilbereiche eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 BayWG zu beantragen. Eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser ist durch entsprechende Maßnahmen zur Reinigung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Boden auszuschließen.

Es sind Sickermulden innerhalb der Grünflächen zur Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen. Für die Versickerung des Oberflächenwassers sind

Sickermulden anzulegen, die eine ausreichende Filterwirkung zur Reinigung des Wassers vor Einleitung in tiefere Bodenschichten gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden muss durch regelmäßige Pflege der Wiesenflächen gewährleistet werden. Im Bereich der Sickermulden sind die festgesetzten Bäume und Sträucher zu pflanzen.

2. Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig z.B. als Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

Die Stellplätze im Bereich der Grünfläche im Osten sind durch Solitärbäume zu gliedern.

Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Solitärbaum der nachstehenden Arten in der festgesetzten Qualität zu pflanzen: autochthon H. 3xv. mB, StU 16-18 Acer campestre Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn oder Carpinus betulus - Hainbuche.

Insgesamt sind 4 Solitärbäume gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Bäume zwischen den Stellplätzen am Gebäude sind unzulässig.

3. Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen, östlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind als Wiesen- bzw. Pflanzflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln.

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial sowie gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Insgesamt sind 21 autochthone Solitärbäume gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen.

4. Randeingrünung

Die Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist als geschlossene 1-reihig freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen auszuführen.

Die Heckenpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind als geschlossene 2-reihig freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen auszuführen. Pflanzraster für Sträucher 1,5 m x 1,5 m, im Raster versetzt.

Sämtliche Grünflächen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind autochthone Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste in den angegebenen Qualitäten zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung:

H. 3xv. mB, StU 18-20

Acer plantanoides	- Spitzahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. und III. Ordnung

H. 3xv. mB, StU 16-18

Acer campestre	- Feldahorn
Malus sylvestris	- Holzapfel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher

Sol 3xv., oB, 100-150	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lingustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix eleagnos	- Lavendelweide
Salix triandra	- Mandl-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

5. Kompensationsmaßnahme zur 20. Änderung des Bebauungsplanes "Tittmoning Süd, westlich der B 20": Fl.Nrn. 336/3 335/3 Gmkg. Törring in der Gemeinde Tittmoning (Flächengröße: 2030 m² / Wertpunkte: 18.273). (Abbuchung vom Ökokonto - befindet sich noch in der Genehmigung.)

Herstellung eines Artenreiches Extensivgrünland G214.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- 10 bis 15 cm Humusabtrag
- Der anfallende Oberboden kann im Bereich des Gebüsches aufgebracht werden.
- Begrünung mit Heudrusch von geeigneter Spenderfläche oder Ansaat gebietseigenem Saatgut aus der Region 17 „Südliches Alpenvorland“ entsprechend der Saatgutmischung „M1700 Blumenwiese UG17“ von WeiSa Saatenhandel oder dergleichen mit einer Saatmenge von 4g/m².

Mahdkonzept: evtl. Schröpfschnitt, bis Aushagerungserfolg eingetreten ist. Nach Aushagerungserfolg 1. Mahd nach dem 15.6 und 2. Mahd ab 1. September. Das Mahdgut ist abzufahren. Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Die Umsetzung des Entwicklungsziels wird schrittweise durch eine/n Landschaftsarchitekt/In in Abstimmung mit der UNB Traunstein begleitet.

D) HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch der Stadt Tittmoning gewährleistet. Die Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauherrn, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen der BayBO wird verwiesen.

Feuerwehrezufahrten und Zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Barrierefreier Freiraum

Die Oberflächengestaltung aller Straßen, Wege, Höfe und Freiflächen muss die Anforderungen einer barrierefreien Erschließung nach DIN 18040-3 Ausgabe 2014-12 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum erfüllen.

4. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, das wild abfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

5. Grundwasserabsenkung / Thermische Nutzung des Grundwassers

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

6. Die thermische Nutzung des Grundwassers ist zulässig und im üblichen Rahmen genehmigungspflichtig. Bohrungen zur Prüfung von oberflächennahen Grundwasserverhältnisse für Grundwasserpumpenanlagen sowie Bohrungen für Erdwärmesonden sind rechtzeitig dem Landratsamt Traunstein, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Erdverlegte Kollektoren im Grundwasserbereich sind ebenso zu behandeln

7. Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Außerdem sind das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.“

8. Bestandteile der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan besteht aus

- Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- Teil A) Zeichenerklärung planliche Festsetzungen
- Teil B) Zeichenerklärung planliche Hinweise
- Teil C) Textliche Festsetzungen
- Teil D) Hinweise
- Teil E) Verfahrensvermerke

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16. 09. 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ in der Fassung vom wurde im Internet veröffentlicht und hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ in der Fassung vom in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Stadt Tittmoning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ in der Fassung vom festgestellt.

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning) Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning) Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning Süd - Westlich der B20“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning) Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister (Siegel)