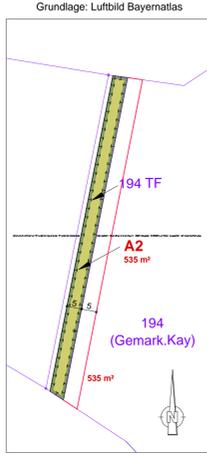


A Lagepläne

1 Lageplan M.1:500
Geltungsbereich
Grundlage: Alkis-Daten,
Vermessungsamt

2 Lageplan M.1:1000 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches



B Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Art und Zweckbestimmung der baulichen Nutzung
- 1.1 **SO** **TOURIS**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet nach § 10 und 11 BauNVO mit Zweckbestimmung **Tourismus und Landwirtschaft**
- 1.1.1 **SO BT**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Betrieb, Tierhaltung, zulässig sind:
- Bauernhaus mit Betriebsleiterwohnung
- Terrasse mit Gartenanlagen, Zuwegungen und Zäune
- Rezeption mit Gästewartbereich
- Büro- Personal- und Sanitärräume sowie Mitarbeiterstellplätze
- Werbeanlagen, Solarthermie- und Solarstromanlagen
- Wirtschaftsräume, Hauswerkstätten, Lagerräume und Garagen
- Gebäude und Anlagen zur Heilung und Trocknung, Hocheinfahrt
- Spielscheune, Strohhüpfburg, Spielanlagen
- Schwimmbad mit zugehörigen Einrichtungen
- Ställe für Pferde, Ziegen, Schafe und Kleintiere einschl. zugehöriger Nebenanlagen
- Land- und forstwirtschaftliche Geräte- u. Maschinenhallen z.B. Traktor, Mähdrescher
- 1.1.2 **SO BF**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Betrieb, Ferienwohnungen, zulässig sind:
- Gebäude mit Ferienwohnungen zum Zweck der Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zur Erholung
- Gästeaufenthaltsräume, Ausschank- und Bewirtung mit zugehörigen Einrichtungen, z.B. Kühlung, Lager, Pizzafen, u.ä.
- Spielanlagen und Gartenanlagen sowie Zäune
- erforderliche Zuwegungen, Terrassen und Terrassenüberdachungen
- Räume für Technik und Bewirtschaftung sowie Lagerräume
- Lagerräume für landwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse
- Garagen und überdachte Stellplätze
- Schutzräume, Solarthermie- und Solarstromanlagen
- 1.1.3 **SO BW**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness, zulässig sind:
- Gebäude mit Ferienwohnungen zum Zweck der Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zur Erholung
- Gästeaufenthaltsräume, Ausschank- und Bewirtung mit zugehörigen Einrichtungen, z.B. Küche, Kühlung, Lager, Pizzafen, Grillplatz, u.ä.
- Spielanlagen und Gartenanlagen sowie Zäune
- Wellnessanlagen wie z.B. Hallenbad, Sauna einschl. zugehöriger Einrichtungen
- erforderliche Zuwegungen, Terrassen und Terrassenüberdachungen
- Räume für Technik und Bewirtschaftung sowie Lagerräume
- Gewerberäume für kleinvertriebliche Nutzung einschl. erforderlicher Einrichtungen
- Lagerräume für landwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse
- Garagen und überdachte Stellplätze
- Solarthermie- und Solarstromanlagen
- 1.1.4 **SO CF**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Camping und Ferienhaus, zulässig sind:
- die Errichtung von Ferienhäusern mit Terrassen
- Schotterterrassenflächen und Zuwegungen
- das Aufstellen von Wohnwägen (Wohnanhänger), Wohnmobilen oder Zelten für einen wechselnden Personenkreis zur Erholung
- Unterbringung eines zugehörigen Kraftfahrzeuges je Parzelle
- zugehörige Nebenanlagen wie z.B. Hinweisschilder, Anlagen zum Brandschutz, u.ä.
- 1.1.5 **SO F**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Ferienhaus u. Ferienwohnung, zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen zum Zweck der Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zur Erholung
- erforderliche Zuwegungen, Treppen, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen
- 1.1.6 **SO SPA**
Tourismus u. Landwirtschaft
Sondergebiet "Tourismus und Landwirtschaft" mit zusätzlicher Zweckbestimmung Sanitär, Pool, Aufenthalt, zulässig sind:
- Sanitäranlagen, Swimmingpool und Aufenthaltsräume mit Küche, Backhaus
- erforderliche Zuwegungen, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen und Zäune
- dem Gebiet dienende Anlagen, wie z.B. Grillplatz, Technik-, Spiel- und Saunaaanlagen
- 1.2 +---+---+ Abgrenzung unterschiedlicher zusätzlicher Zweckbestimmung im Sondergebiet
- 1.3 1 Wo Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- 1.4 1 C-St Anzahl der zulässigen Standplätze für einen Wohnanhänger, ein Wohnmobil oder ein freistehendes Zelt je Campingparzelle
- 1.5 befristet Bis zum Eintritt bestimmter, in den Festsetzungen durch Text E 1.1.3 aufgeführten Umstände zulässige Nutzung im Sondergebietsbereich
- 2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche
- 2.1 GR 100 Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern, z.B. 100 m²
- 2.2 OK AW 494,75 maximale Höhenlage der Oberkante Außenwand, gemessen am Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut in Metern über Normalhöhen Null NHN, z.B. 494,75 m
- 2.3 Baugrenze
- 2.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- 2.4.1 T Zweckbestimmung Tierhaltung und Landwirtschaft
- 2.4.2 S Zweckbestimmung Schwimmbecken
- 3 Flächen für den Verkehr
- 3.1 Private Straßenverkehrsflächen, befahrbar bis 16 t Gesamtgewicht u. 10 t Achslast
- 3.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.2.1 I Zweckbestimmung: Fußgänger, zugelassen sind Radfahrer und Betriebsfahrzeuge
- 3.2.2 P Zweckbestimmung: Parken
- 3.2.3 B Zweckbestimmung: Feuerwehr und betrieblicher Verkehr befahrbar bis 16 t Gesamtgewicht u. 10 t Achslast
- 3.3 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung
- 3.4 freizuhaltendes Sichtfeld innerhalb des Geltungsbereiches
- 3.5 Ein- und Ausfahrt zum / vom Sondergebiet mit Kennzeichnung
- 4 Grünflächen, Natur und Landschaft
- 4.1 Private Grünfläche
- 4.1.1 Zweckbestimmung Spielplatz
- 4.1.2 Zweckbestimmung Sportplatz
- 4.1.3 Zweckbestimmung Tiere

- 4.2 Abgrenzung von Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung
- 4.3 großkronige Laubbäume, zu erhalten
- 4.4 Baum-/ und Strauchhecke, zu erhalten
- 4.5 vorhandene kleinkronige Laubbäume
- 4.6 vorhandene Obstbäume
- 4.7 Gehölzfällung
- 4.8 großkronige Laubbäume zu pflanzen
- 4.9 Laubbäume, zu pflanzen
- 4.10 Obstbäume, zu pflanzen
- 4.11 Sträucher, zu pflanzen
- 4.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan
- 4.13 A1 Bezeichnung der Ausgleichsfläche, z. B. A 1
- 4.14 400 m² Größe der Ausgleichsfläche, z. B. 400 m²
- 5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5.3 Firstrichtung, zwingend in der vorgegebenen Richtung
- 5.4 SD/DPD/FDZ Satteldach | Pultdach | Flachdach | Zeltdach
- 5.5 aufzulösende Grundstücksgrenzen
- 5.6 Brandgasse für Campingplatz, nach § 16 Abs.2 Nr.3 CPV als Schotterterrassenfläche, befahrbar mit Feuerwehrfahrzeugen bis 10 t Achslast und 16 t Gesamtgewicht
- 5.7 Von Unterholz freizuhaltender Bereich innerhalb der Grün- oder Sondergebietsfläche als fußläufige Brandgasse für die Feuerwehr oder als Brandschutz-Abstandstreifen: Rasen ist stets kurz zu halten

C Festsetzungen durch Text

Zusätzlich gelten die in der Satzung aufgeführten Festsetzungen durch Text. Die Satzung in der Fassung vom 31.03.2025 bildet gemeinsam mit diesem Planteil den „Bebauungsplan „Huberhof - Ollerdig“.

D Hinweise durch Planzeichen

- 1 öffentliche Verkehrserschließung außerhalb des Geltungsbereiches
- 2 vorhandenes Gebäude mit Überdachung
- 3 Baudenkmal
- 4 Parzellennummer für Camping-Parzellen als Stand- oder Ferienhausplätze, z.B. 1
- 5 vorgeschlagene Abgrenzung von Camping-Parzellen
- 6 166 m² Flächengröße von Camping-Parzellen, z. B. 166 m²
- 7 vorhandene Grundstücksgrenzen, amtlich vermessen
- 8 Grundstücksgrenzen, noch nicht amtlich vermessen
- 9 1258 Flurnummern, z.B. 1258
- 10 2a Hausnummer, z.B. 2a
- 11 Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
- 12 485,75 Höhenschichtenlinien, Angabe in Metern über Normalhöhen Null NHN, z.B. 485,75 auf Grundlage des Bestandslageplanes Nr. 2-19-151 der Ing. GmbH SAK, Traunstein.
- 13 vorhandene Böschung
- 14 Elektrizität: Trafo
- 15 Hackschnitzelheizanlage zur Fernwärmeversorgung des Sondergebietes
- 16 Holzvergaser-Blockheizkraftwerk
- 17 Abwasserbeseitigung (Pflanzenkläranlage)
- 18 Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches
- 19 30 freizuhaltendes Sichtfeld außerhalb des Geltungsbereiches, z. B. 30m
- 20 nachrichtliche Übernahme von Freiflächenanlagen und Höhenangaben ü.NN aus dem Bestandslageplan Nr. 2-19-151 der Ingenieur GmbH SAK, Traunstein

E Hinweise durch Text

Zusätzlich sind die in der Satzung aufgeführten Hinweise durch Text zu beachten. Die Satzung in der Fassung vom 31.03.2025 bildet gemeinsam mit diesem Planteil den „Bebauungsplan „Huberhof - Ollerdig“.

F Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.01.2025 gemäß Art.2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Art.3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2024 hat in der Zeit vom 24.01.2025 bis 24.02.2025 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Art.4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2024 hat in der Zeit vom 21.01.2025 bis 24.02.2025 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2025 bis 26.05.2025 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß Art.3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2025 bis 26.05.2025 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Tittmoning hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2025 den Bebauungsplan gem. Art.10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 31.03.2025 als Satzung beschlossen.
- Tittmoning, den 08.10.2025 Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister
- 7 Ausgefertigt
- Tittmoning, den 08.10.2025 Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister
- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß Art.10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadterwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Art.44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die Art.214 und Art.215 BauGB wird hingewiesen.
- Tittmoning, den 08.10.2025 Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister

Stadt Tittmoning



Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. 2.14 „Huberhof - Ollerdig“ mit integriertem Grünordnungsplan

Planenteil

Planung

Eva Weber Dipl.-Ing.-FH – Architektin
Architektur und Stadtplanung, Energieberatung Brandschutz
Mühlewiesweg 15, Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
D-83367 Pottling, Email: eva@evawebertittling.de

PLANUNGSBÜRO SCHUARDT
Planungsbüro Landschaftsarchitektur
Morianstraße 9, D-83278 Traunstein - info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 - Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Stand: 06.12.2024 31.03.2025