

ENTWURF

Deckblatt Nr. 13
Bebauungsplan M 1:1000
„Tittling-Hofwiesenfeld“ Markt Tittling
WA- Allg. Wohngebiet
(gem. § 4 BauNVO)

Parz. 106
Kindergarten St. Elisabeth Markt Tittling

gem. § 13a BauGB – (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Aufsteller und Antragssteller : Markt Tittling
Marktplatz 10
94 104 Tittling
- Aufstellungsort : Gde. Tittling / Fl.-Nr. 309/6 und 309/7 der Gmkg. Tittling
94104 Tittling, Erlenstraße 9
- Planung : Neumeier Architekten Part GmbH
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M.A. Architekt
Muth 2a - 94 104 Tittling
T. +49 8504/8787
info@neumeierarchitekten.de
www.neumeierarchitekten.de



- Ort/Datum : Tittling/Muth, 03.09.2025
- Geändert :

Verfahrensvermerke:

(Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB

(DECKBLATT NR. 13 ZUM BEB.-PLAN TITTLING-HOFWIESENFELD, MARKT TITTLING)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2025 gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus Markt Tittling, bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB](#) in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Tittling, den

Bürgermeister Josef Artmann

5. Ausgefertigt
Marktgemeinde Tittling Passau, den
Bürgermeister Josef Artmann

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß [§ 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB](#) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des [§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2](#) sowie [Abs. 4 BauGB](#) und die [§§ 214](#) und [215 BauGB](#) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktgemeinde Tittling, den

Bürgermeister Josef Artmann

Änderung durch Deckblatt Nr. 13

ALLG. WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO Beb.-plan Tittling-Hofwiesenfeld, Markt Tittling

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorangegangenen Deckblätter Nr. 1-12 behalten ihre Gültigkeit.

Für die Erweiterung des Kindergartens werden folgende neue Festsetzungen erforderlich, die nur für diese Parz. 106 gelten und dazu mittels Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dafür beschränkt sind.

Textliche Festsetzungen

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Bereich der Erweiterung liegt innerhalb der Baugrenzen, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2. Wandhöhen:

zulässig	talseits	10,0 m
	bergseits	7,5 m

3. Dachgauben:

zulässig	ohne Beschränkung der Vorderfläche
----------	------------------------------------

4. Dachform:

zulässig	auch als Flachdach
----------	--------------------

5. Vollgeschoße:

zulässig	3 Vollgeschoße (III VG)
----------	-------------------------

6. Baugrenzen:

Da der Bestand im N-W leicht außerhalb der urspr. Baugrenze liegt, wird die Baugrenze hier angepasst bzw. berichtigt.

8.Oberflächenentwässerung

Ein Teil der Dach- und Oberflächenentwässerung wird südlich in den Maseringer Bach eingeleitet, hierzu fand bereits ein Vorgespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt statt. Es ist erforderlich eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, die Unterlagen hierfür befinden sich aktuell in Bearbeitung und werden dann mit dem Bauantrag eingereicht.

Das Wasserwirtschaftsamt, Herr Franz, hat darauf hingewiesen, dass es anhand der Berechnungen erforderlich wird, eine Rückhaltung vorzusehen. Diesbezüglich verweist er auf einen Schwellenwert von 10 Liter pro Sekunde.

Die Bagatellgrenze beträgt 10 m³. Das rechnerisch erforderliche Gesamtspeichervolumen von 10 m³ wird unterschritten, aufgrund dessen kann auf eine Regenrückhaltung verzichtet werden. (DWA-Merkblatt M 153).

Zeichenerklärung für die planliche Festsetzungen

	Öffentliche Straße
	Grünflächen
	Bestand Gebäude
	Erweiterung Gebäude
	Baugrenze neu
	urspr. Baugrenze
	Höhenlinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Geltungsbereich Deckblatt
	Best. Geltungsbereich „Hofwiesenfeld“

Begründung:

Für die notwendige Erweiterung des Kindergartens ist an der Ost- und an der Westseite jeweils ein entspr. Anbau erforderlich.

Bzgl. der Barrierefreiheit ist ein entspr. Aufzug notwendig, daher sind neue Wandhöhen erforderlich. Ebenso sind für den weiteren Ausbau des Dachgeschosses größere Dachgauben an Nord- und Südseite zur besseren Raumnutzung notwendig, was auch die neuen Wandhöhen bedingt.

Dazu ist auch die Ansicht der Vorderfläche bei den Dachgauben ohne Beschränkung erforderlich.

Bedingt sind dadurch drei Vollgeschoße erforderlich (UG, EG, DG)

Nachdem der Aufzug und die Dachgauben aus optischen Gründen ein Flachdach erfordern, ist diese Dachform als zulässig notwendig. Die best. Gebäude haben zum Teil bereits ein Flachdach.

Nachdem dieses Deckblatt nur für den Kindergarten gültig ist, wird dieser Bereich mittels Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt.

Die best. Baugrenzen im N-W werden wegen dem best. Gebäude leicht angepasst.

Grundsätzlich kann das Verfahren gem. § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung gesehen werden, da dies eine konkrete Nachverdichtung betrifft. Die zul. Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², es können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens eingehalten werden. Ebenso wird die ortsübliche Bekanntmachung durchgeführt.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

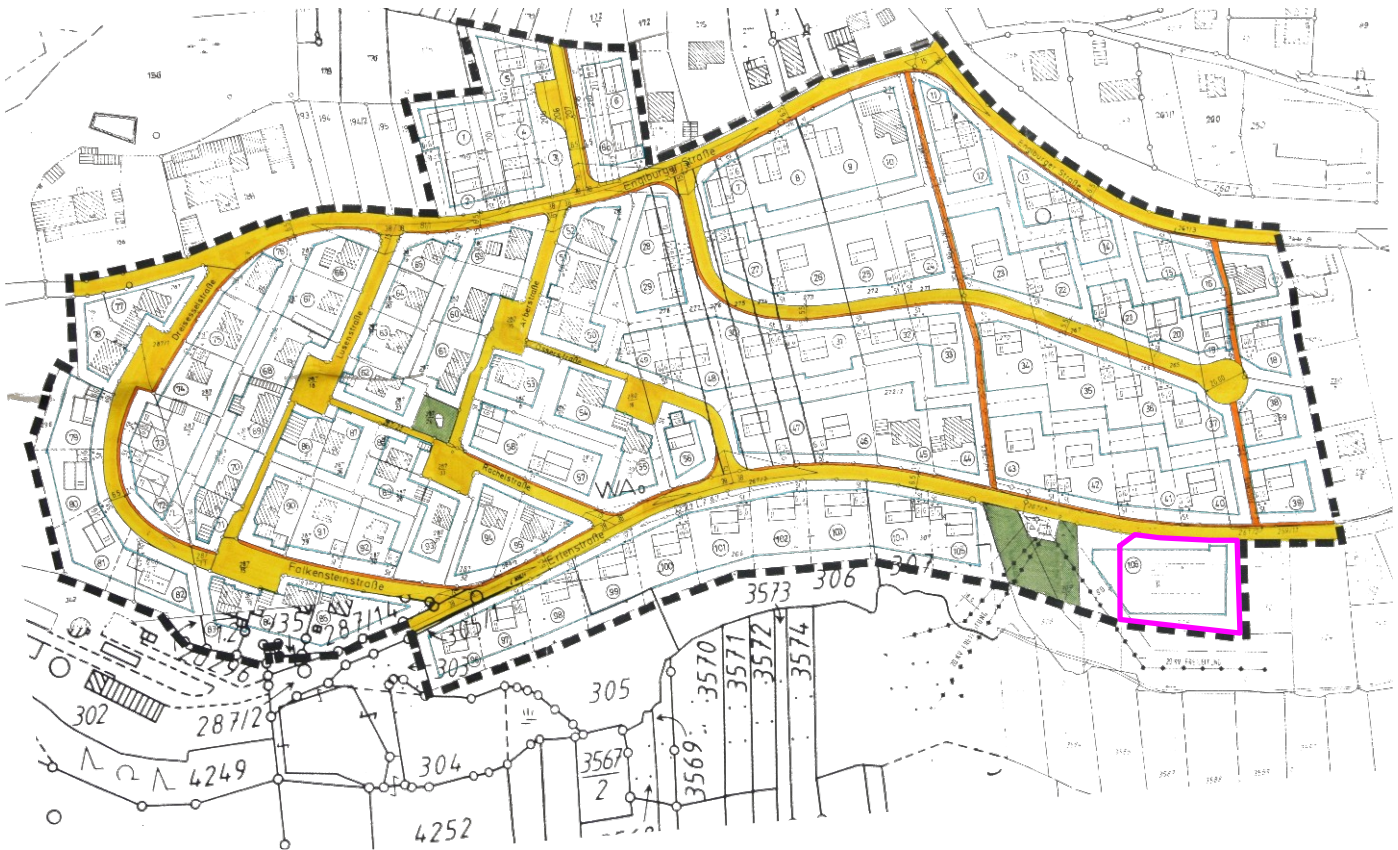
Die Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt von der Erlenstraße ist vorhanden.

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 03.09.2025
geändert:

Neumeier Architekten Part GmbB
Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M.A. Architekt
Muth 2a – 94104 Tittling
T. +49 8504-8787
info@neumeierarchitekten.de
neumeierarchitekten.de

Anlage:
Gültiger B.-Plan
Deckblatt Nr. 13
Verfahrensvermerke

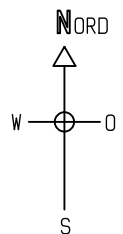


KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM

Bebauungsplan "Tittling-Hofwiesenfeld"

MARKT TITTLING

M 1:1000



PL.: **Neumeier Architekten Part GmbB**

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH

Benjamin Neumeier M.A. Architekt

Muth 2a, 94104 Tittling

T. +49 85048787

info@neumeierarchitekten.de

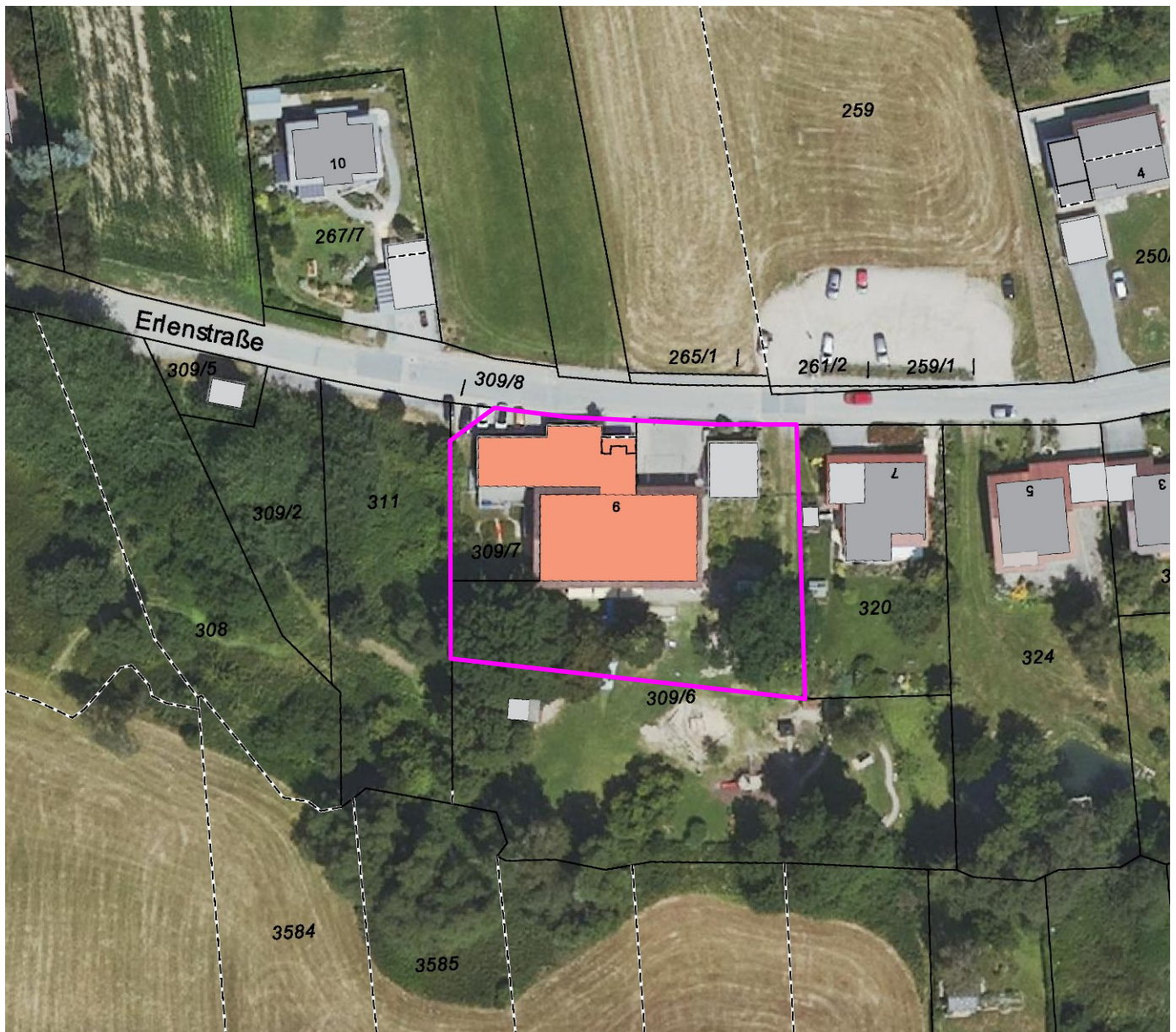
neumeierarchitekten.de

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 03.09.2025

Geändert:



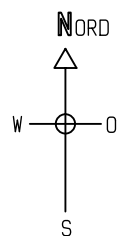


LUFTBILD

Bebauungsplan "Tittling-Hofwiesenfeld"

MARKT TITTLING

M 1:1000



PL.: **Neumeier Architekten Part GmbB**

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH
Benjamin Neumeier M.A. Architekt
Muth 2a, 94104 Tittling
T. +49 85048787
info@neumeierarchitekten.de
neumeierarchitekten.de

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 03.09.2025

Geändert:





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

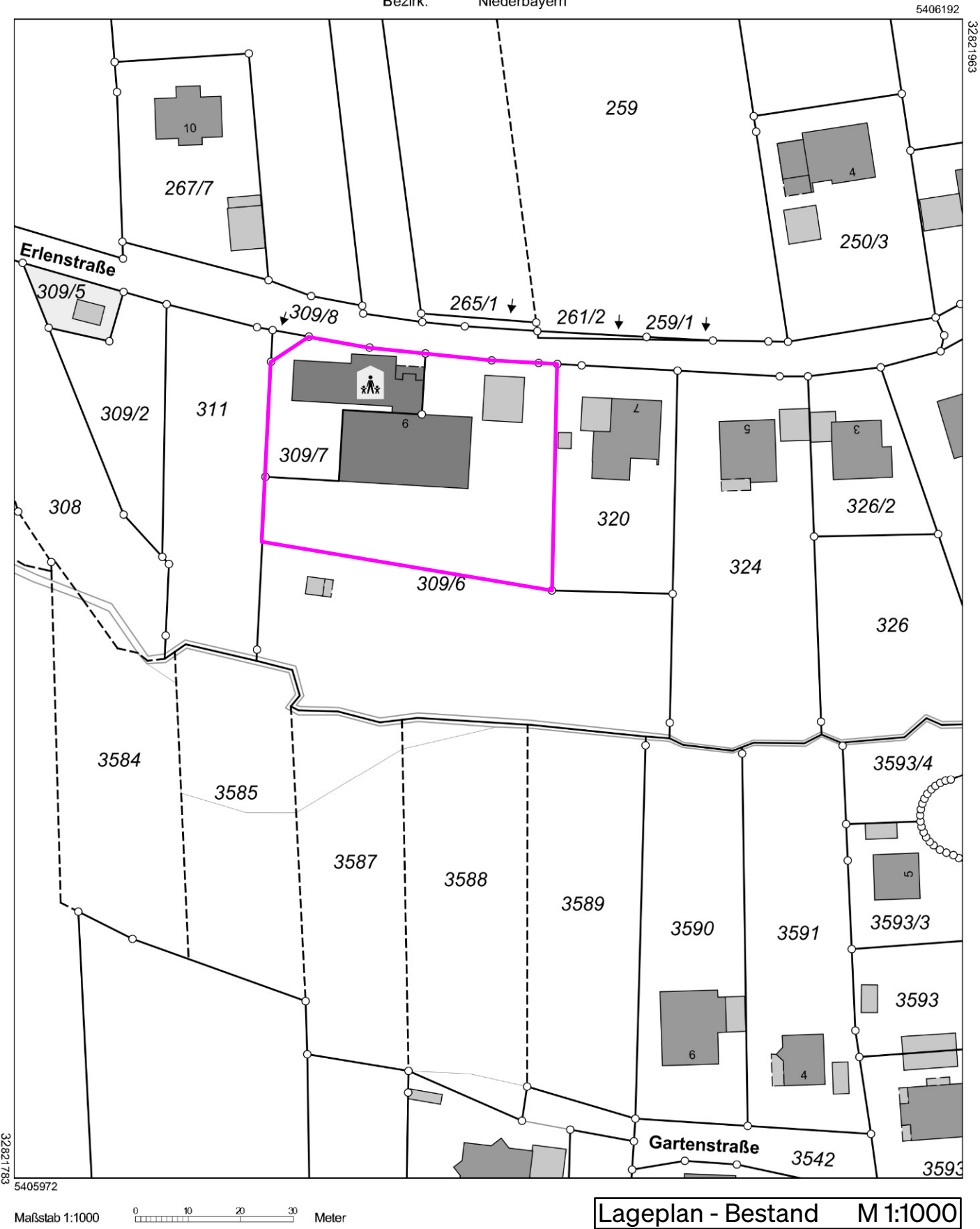
Giselastraße 14
94032 Passau

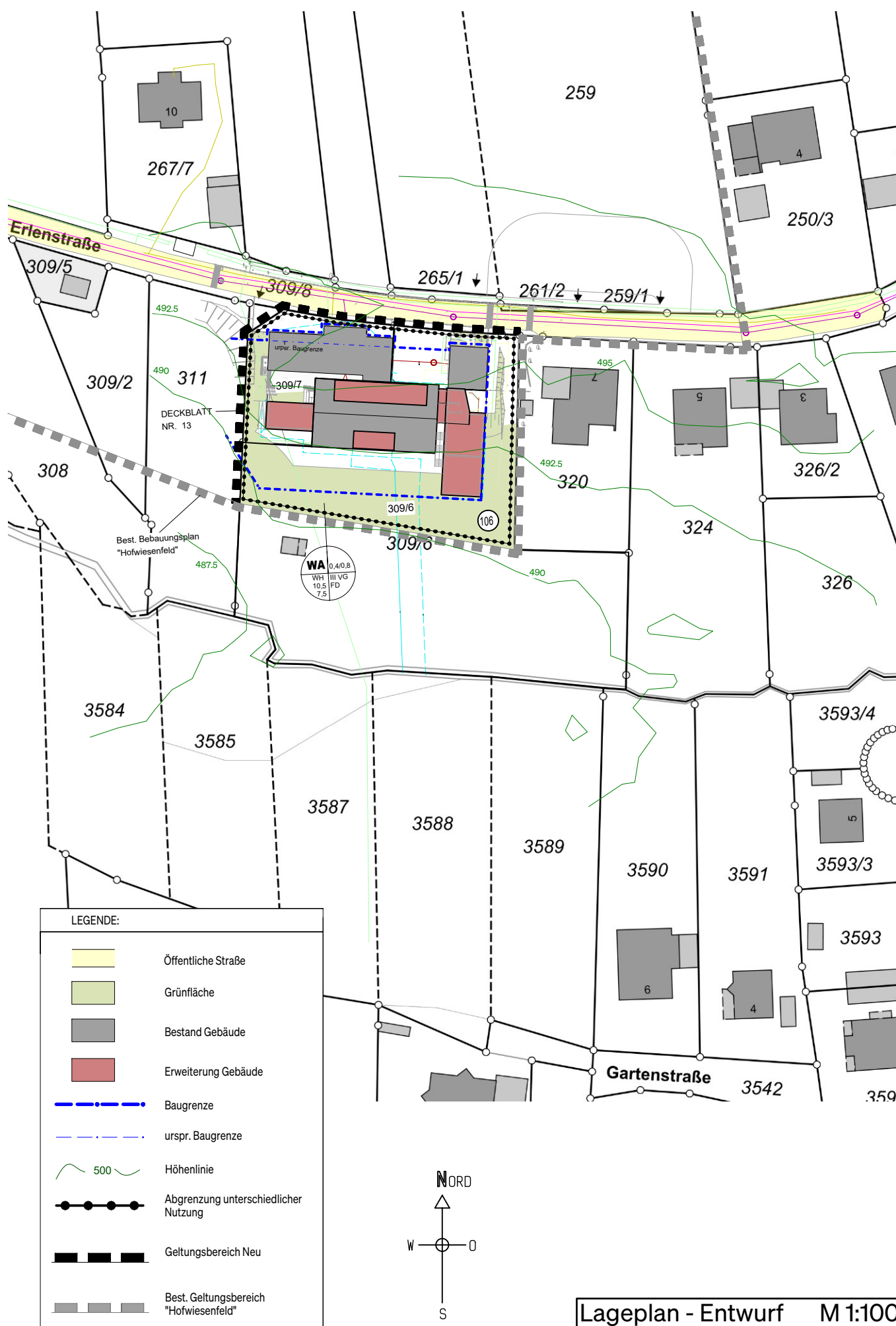
Flurstück: 309/6
Gemarkung: Tittling

Gemeinde: Markt Tittling
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 11.07.2024







Entwurf

Bebauungsplan "Tittling- Hofwiesenfeld"

Deckblatt Nr. 13

M 1:1000

MARKT TITTLING (Parz. 106)

PL.: **Neumeier Architekten Part GmbB**

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH

Benjamin Neumeier M.A. Architekt

Muth 2a, 94104 Tittling

T. +49 85048787

info@neumeierarchitekten.de

neumeierarchitekten.de

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 03.09.2025

Geändert:

