

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET
"WA – LOIZERSDORF" DECKBLATT NR. 8

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 11 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2
Satz 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig
Nicht zugelassen sind Bauvorhaben gemäß
§4 Abs.3 Nr. 12, und 5 BauNVO dies sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Betriebe
- Tankstellen

- 12 Untergeordnete Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
keine Nebenanlagen zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 21 Grundflächenzahl (GFZ)
WA – max. zulässig: 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)
WA – max. zulässig: 0,8
- 23 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die
Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art.6
ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben,
so gilt das geringere Maß der Festsetzung.
- 24 Wird es zur Einhaltung der Abstandsflächen nach
Art. 6 BayBO erforderlich, muss von der Baugrenze abgerückt
werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist
vorrangig.
- Höhe der baulichen Nutzung
Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
gemessen ab OK Ugelände (natürliches Gelände),
Die Wandhöhe ist bei geeigneten Dächern die Schnittkante der
Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Die Wandhöhe ist bei Putzdächern die Schnittkante der
Aussenwand mit der Dachhaut, freiseitig gemessen
bei Flachdächern ist es die Oberkante der baulichen Anlage
z.B. Attika

Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das Ugelände

- 24.1 Hauptgebäude – traufseitig, bei allen Dachformen
max. 6,80 m
- 24.2 Hauptgebäude – freiseitig, nur bei Putzdächern
max. 7,30 m
- 24.3 Freistehende Garagen und Nebengebäude, traufseitig
max. 3,80 m
- 24.4 Bei Grenz- und Grenznahebauungen ist entsprechend
Art. 6 BayBO eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m zulässig,
gemessen ab OK Ugelände.

25 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Ugelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen
sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,00 m zulässig und
müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden,
dass keine zusätzlichen Erosionen oder Bermen entstehen.
Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements
einzureichen, welche den vorhandenen und den künftigen
Geländeverlauf aufzeigen.
In den Plänen ist anzugeben:
Oberkante Fertiggrusboden Haupteingang bezogen auf Anschluss Strasse
Oberkante Fertiggrusboden Garage bezogen auf Anschluss Strasse
Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen
sind im Grundriss, durch Eintragung der bestehenden und
geplanten Höhenquoten, darzustellen

3. BAUWEISE

- 3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Festsetzungen / Baugrenzen siehe Eintragungen im Plan

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZUM RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLAN

33 GARAGEN / CARPORTS

Anzahl herzustellender Stellplätze:
Enfamilienhäuser: 2 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser: bei Wohnflächen bis 60 qm je Wohneinheit 1 Stellplatz
Mehrfamilienhäuser: bei Wohnflächen größer 60 qm je Wohneinheit 2 Stellplätze
Garagenzufahrten können nicht als Stellplatz gewertet werden.

Die Lage der Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen
frei wählbar

Die Lage der Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen
frei wählbar, als Grenz- oder Grenznahebauung, ausgenommen im Stichtrieblock,
unter Einhaltung des Art. 6, Abs. 7, Satz 1, Punkt 1 BayBO.

Die Lage der Stellplätze und Zufahrten ist auf dem
Baugrundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, frei wählbar.

-Bei bereits fertiggestellter Erschließung ist die Lage
von Straßenbeleuchtungen, Hydranten, Elektro-Kosten, etc.
zu beachten.

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in
Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung
einheitlich zu gestalten.

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche
muss ein Abstand von mind. 5 m freigehalten werden.

Zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche
muss ein Abstand von mind. 3 m freigehalten werden.

Die maximale zulässige Grundfläche für Grenzbebauungen
und Grenznahebauungen (Carports, Garagen, überdachte Stellplätze)
beträgt 80 qm.

90 BODENSCHUTZRECHT

Erfüllt komplett

HINWEISE:

SICHERHEITSHINWEISE FÜR KABEL-, GAS- UND FREILEITUNGEN

Bei Aufgrabungen beträgt der Schutzzonenbereich für Kabel je 0,5m
beidseits der Trossenachse.
Trossen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befestigung
freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen
Abstand von je 2,5m zur Trossenachse einhalten. Wird dieser Abstand
unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH
geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

HINWEIS BODENKIMMALER

Die Auffindung von Bodendenkmalern unterliegt der Meldepflicht an das
Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
Ein Fund ist unverzüglich anzuzeigen; der Fund und Fundort sind bis zum
Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

HINWEIS ALLGEMEIN:

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÄNDERUNGEN/
ERGÄNZUNGEN GELTEN NUR FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES DECKBLATTES NR. 8

DES WEITEREN GELTEN DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
„WA LOIZERSDORF“ DECKBLATT NR. 3

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Verkehrsfächen

Örtliche Einzelfestsetzungen

Baugrenzen, Mass der baulichen Nutzung

Baugrenze

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Sonstige Festsetzungen

Stichtrieblock von jeder Etablung und Befestigung
bis 0,20m Höhe über Stichtrieblocke freizuhalten.

Mehrfamilienhäuser

Zu pflanzenden Designhöfen in regional typischen
STU 0,12-0,15 m
Vorstellung – Lage frei wählbar

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Hauptverteilung Elektro

Stichtrieblockung

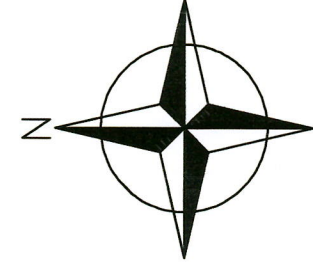
Überfuhr-Hydrant

Bestehende Gebäude

Parzellennummer und Größe

bestehende Grundstücksgrenzen

Die Darstellung von Schutzzone / Regenwasserlauf, Wasserversorgung
sowie andere wesentliche Zustände sind anzuzeigen und
entsprechend Lage.



VERFAHRENSVERMERKE

(Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Loizersdorf, Markt Tittling)

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
die Änderung des Bebauungsplanes „Loizersdorf“ durch Deckblatt Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2025 ersichtlich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung
und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Loizersdorf“ durch Deckblatt Nr. 8 in
der Fassung vom 19.02.2025 hat in der Zeit vom 25.03.2025 bis 30.04.2025 stattgefunden.
2. Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Loizersdorf“ durch Deckblatt
Nr. 8 in der Fassung vom 19.02.2025 hat in der Zeit vom 25.03.2025 bis 30.04.2025
stattgefunden.
4. Abwägungsvorgang
Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 2
bez. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 15.05.2025
5. Satzungsbeschluss
Die Marktgemeinde Tittling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.05.2025
den Bebauungsplan „Loizersdorf“ durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 10 Abs. 1 BauGB
in der Fassung vom 15.05.2025 als Satzung beschlossen.
6. Ausfertigung
Tittling, 15.05.2025
Josef Arthmann, 1 Bürgermeister
7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt
gemacht.
Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Loizersdorf“ 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.
Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Loizersdorf“ ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfragen § 44 Abs. 3 S. 1-2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 2/4
und 2/6 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittling, 15.05.2025
Josef Arthmann, 1 Bürgermeister

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

D E C K B L A T T N R. 8

zum Bebauungsplan „Loizersdorf“

WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)
Bebauungsplan gem. § 13 BauGB –Vereinfachtes Verfahren– ohne Umweltbericht

GEMEINDE: TITTLING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Planfertiger: UTA WAGNER
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Spitzendorf 4a
94104 Witzmannsberg

ÜBERARBEITET	
Entwurf	19.02.2025
Endausfertigung	15.05.2025

ENDAUSFERTIGUNG

Witzmannsberg, 15.05.2025

Die digitale Flurkarte mit Höhenlinien über den Planbereich per E-Mail von der Gemeinde und Büro
Richter Ingenieure. Für nachträglich übernommene Planungen kann keine Gewähr übernommen werden.
Zur genauen Massentnahme nicht geeignet.