

DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN : WA ROTHAU – AM SCHEUWELHÖLZL
GEMEINDE : TITTLING
LANDKREIS : PASSAU

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Gemeinderat von Tittling hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „WA Rothau - Am Scheuwelhölzl“ mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß BauGB § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Bebauungsplanes im Rathaus Tittling, Bauamt, Anschrift: Marktstraße 10, 94104 Tittling, während folgender Zeiten bereitgestellt: (Mo bis Fr: 8-12 Uhr, Di: 14-16 Uhr und Do: 14-17 Uhr).

Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom - gegeben.

Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "WA Rothau - Am Scheuwelhölzl" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Tittling, den _____

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Tittling, den _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am im Amtsblatt und durch Veröffentlichung im Internet gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Tittling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittling, den _____

Bürgermeister/

DECKBLATT NR. 1
zum Bebauungsplan
"WA ROTHAU - AM SCHEUWELHÖLZL"

BEGRÜNDUNG

A. Anlass

Der Bebauungsplan „WA Rothau – Am Scheuwelhölzl“ ist seit Sommer 2025 rechtsverbindlich.

Auf Grundlage notarieller Vereinbarungen zum Grundstückserwerb sind die bestehenden Grenzen der Flurstücke 588 und 588/1 unverändert zu erhalten. Zur Sicherstellung dieser Rahmenbedingungen ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich; angrenzende Grundstücksflächen werden dadurch geringfügig angepasst.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Der Gemeinderat des Marktes Tittling hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „WA Rothau – Am Scheuwelhölzl“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

B. Änderungen

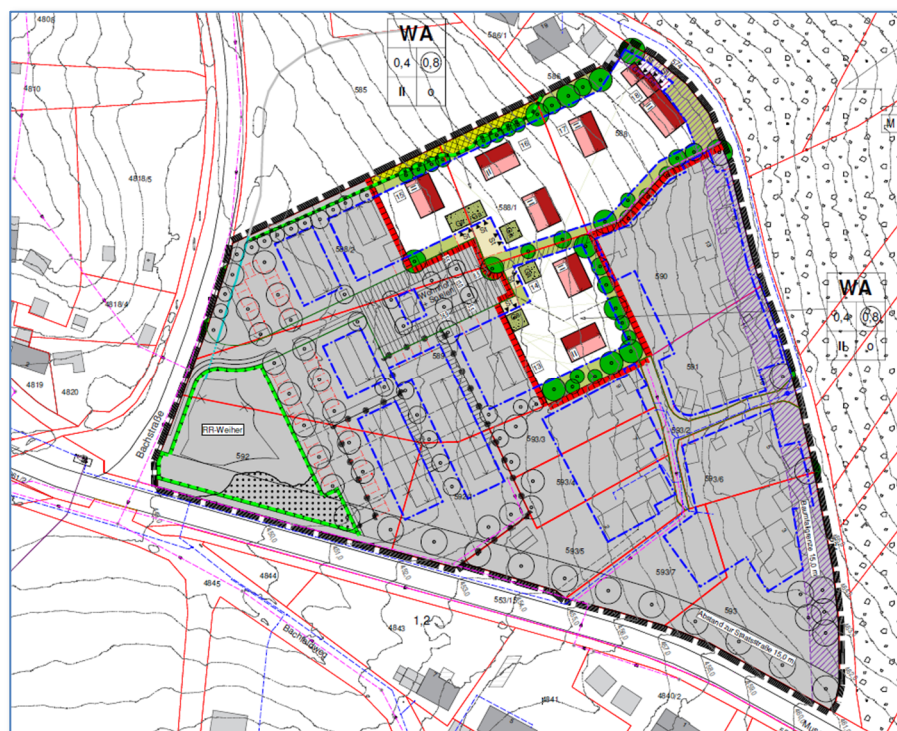
1. Die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 588 und 588/1 werden entsprechend der notariell festgelegten und vermessenen Grenzen festgesetzt; die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan davon abweichend geplanten Grenzen entfallen.
2. Die angrenzenden Grundstücke werden an die festgelegten Grundstücksgrenzen der Flurstücke 588 und 588/1 angepasst.
3. Die Fußwegeverbindung vom Wohnhof zur Straße „Am Scheuwelhölzl“ entfällt.
4. Auf der Parzelle Nr. 14 wird ein Leitungsrecht festgesetzt.
5. Die Baugrenzen werden entsprechend der geänderten Grundstückszuschnitte angepasst.

Ansonsten gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes „WA Rothau – Scheuwelhölzl“.

PLANLICHE DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN:



Darstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes



*Darstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan
(Geänderte Bereiche sind farbig dargestellt)*

C. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 + § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Bei der Beteiligung nach BauGB § 13 Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der befestigte Weg vom Wohnhof zur Straße „Am Scheuweiölzl“ mit einer Fläche von ca. 265 m² entfällt. Der befestigte Wohnhof wird um ca. 55 m² verkleinert.

Die GRZ und die GFZ bleiben unberührt. Somit wird die maximal bebaubare Fläche nicht vergrößert und kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Angaben zu den Bepflanzungen, den maximal versiegelbaren Flächen und sonstige grünordnerischen Festsetzungen sind bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 nicht berührt.

Somit sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden
- Landschafts- und Stadtbild

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bei Einhaltung der im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits enthaltenen allgemeinen und grünordnerischen Festsetzungen ist somit kein Ausgleich für die Bebauungsplanänderung erforderlich.

Entwurf: 09.04.2026

Tittling, den _____



Architekturbüro Feßl & Partner
Architekt Dipl.-Ing. Alexander Feßl

Gem. Tittling, Bürgermeister