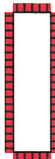


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der geänderte Bereich ist zur Kenntlichmachung farbig dargestellt.

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Änderungsbereich



vermessungsamtliche Grundstücksgrenzen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Unveränderter Bereich des Bebauungsplans (grau dargestellt)



mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Flächen



Flächen zum Erhalt bestehender Vegetation

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Deckblatt Nr. 1

zum Bebauungsplan

WA Rothau - Am Scheuweiölzl

MARKT

TITTLING

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

Datum Entwurf:

09.04.2026

Datum Endaufbereitung:

27.07.2026

Architekturbüro Feßl & Partner
Kusserstr. 29 - 94051 Hauzenberg



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 21.04.2026 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Rothau - Am Scheuwelhölzl“ mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2026 ortsüblich 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 09.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom 07.05.2026 – 15.06.2026 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 07.05.2026 – 15.06.2026 gegeben.

Der Markt Tittling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2026 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „WA Rothau - Am Scheuwelhölzl“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2026 als Satzung beschlossen.

Tittling, den 27.07.2026

Bürgermeister Josef Artmann

Ausgefertigt:

Tittling, den 06.08.2026

Bürgermeister Josef Artmann

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 07.08.2026 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 07.08.2026

Bürgermeister Josef Artmann

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“.

PLANISCHE 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
Endausfertigung v. 27.07.2026



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

Tittling, den 06.08.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Artmann'.



Markt Tittling
1. Bürgermeister Josef Artmann