

# BEBAUUNGSPLAN "WA MÜHLBERG" DECKBLATT NR. 11



STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

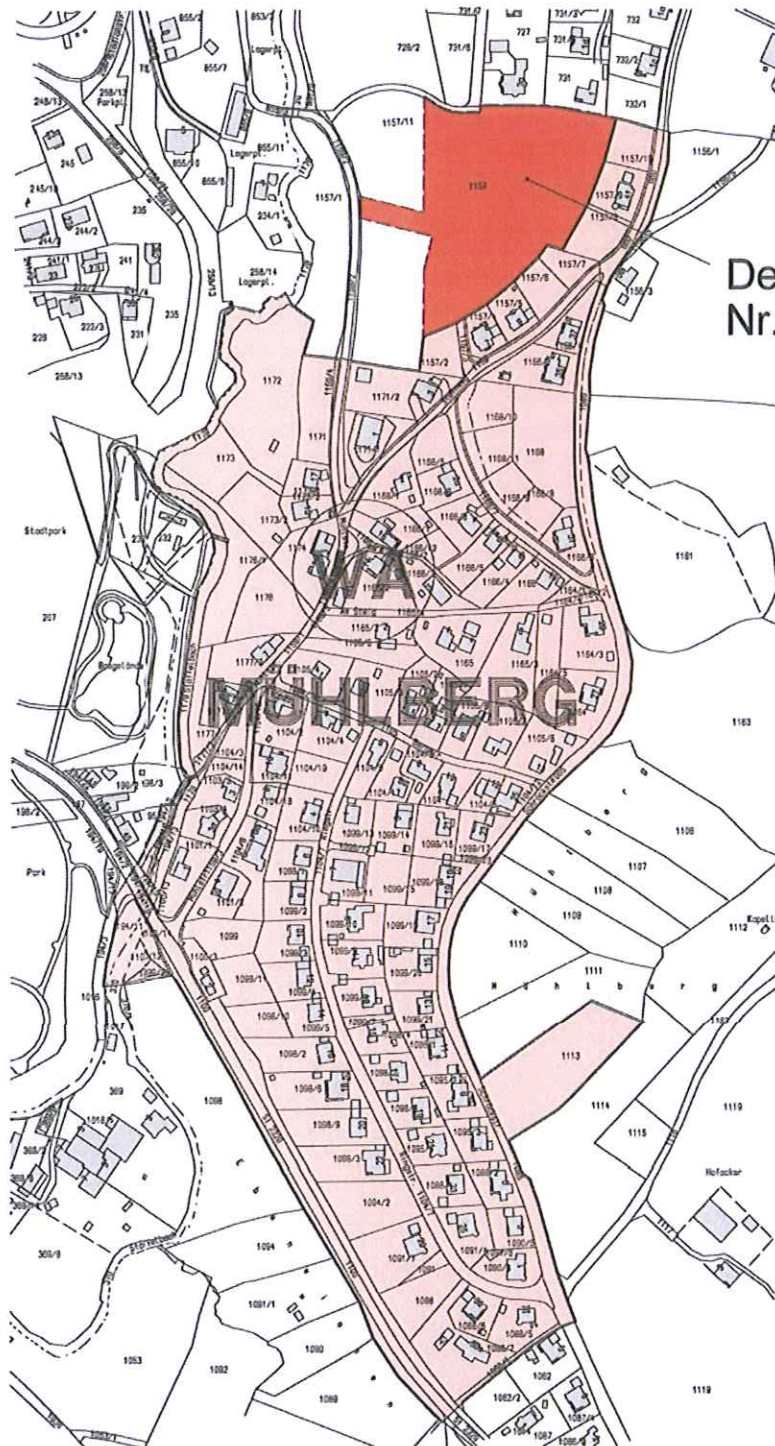
plan nr. 01

lageplan m 1/1000

planung  
koeberl doeringer architekten  
dr.-ernst-derra-straße 4  
d-94036 passau

**koeberl doeringer architekten**

büro passau  
dr.-ernst-derra-straße 4  
94 036 passau  
t + 49 (0) 851 - 85 18 72 80  
f + 49 (0) 851 - 85 18 72 81  
info@koeberl-doeringer.com  
www.koeberl-doeringer.com



Deckblatt  
Nr. 11

## BEGRÜNDUNG

### 1. anlass

der bebauungsplan „WA - MÜHLBERG“ der gemeinde jahrdorf wurde von der regierung von niederbayern mit schreiben vom 30.10.1962 unter nummer IIIb-100106 gemäß §11 BBauG genehmigt.

in jahre 1980/81 wurde eine überarbeitung dieses bebauungsplanes vorgenommen. teilweise wurde der geltungsbereich vergrößert. vor allen dingen wurde aus dem reinen wohngebiet ein allgemeines wohngebiet geschaffen. dieser bebauungsplan wurde mit schreiben vom 27.03.1981 durch nr. 50 Bb396 durch das landratsamt passau gemäß §11 BBauG genehmigt.

mit deckblatt nr. 11 soll nun im nord-östlichen bereich eine erweiterung stattfinden. insgesamt sollen 16 wohnhäuser und eine zentrale heizanlage neu entstehen.

### 2. änderungen

2.1 der bebauungsplan soll im nord-östlichen bereich erweitert werden. es entstehen 16 neue bauparzellen + gemeinschaftsfläche.









2.2 die straßenerschließung soll durch eine verknüpfung der bestehenden anschlüsse „spange bei steinweg“ und erschließungsstraße bei bebauungsplan „WA - Edhäusl“ erfolgen (planstraße A). ausserdem soll noch - ausgehend von der planstraße A - eine kleine stichstraße mit wendehammer entstehen (planstraße B).

2.3 planliche und textliche festsetzungen sind bereits größtenteils festgelegt durch den bisherigen bebauungsplan und die 10 deckblätter. änderungen und ergänzungen sowie checkliste „eingriffsregelung“ sind enthalten.



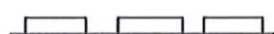
3. die änderungen des deckblattes gelten ausschließlich für das deckblatt, für den best. bebauungsplan behalten die bisherigen festsetzungen ihre gültigkeit.

4. im geltungsbereich des deckblatts ist das waschen von pkw's und somit das einleiten von schmutzwasser in der regenwasserkanal unzulässig.

I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

-  umgrenzung von flächen für nebenanlagen, garagen
-  einfahrt
-  kinderspielplatz
-  privatflächen nicht versiegelt und eingezäunt
- FD = flachdach
- PD = pultdach (dachneigung max. 18°)
- SD = satteldach (dachneigung max. 18°)
-  firstrichtung
-  zu pflanzender einzelbaum
-  private freifläche nicht eingezäunt
-  baugrenze

II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  rinnsal / offener graben als flutmulde mit rückhaltebecken
-  öffentliche fläche / versorgungsanlage: heizzentrale
-  abgrenzung geltungsbereich deckblatt

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. maß der baulichen nutzung

U + II

U + I

2. maximale wandhöhe

die maximale wandhöhe ist in punkt 5 festgelegt und bezieht sich auf das ur-/bestandsgelände.

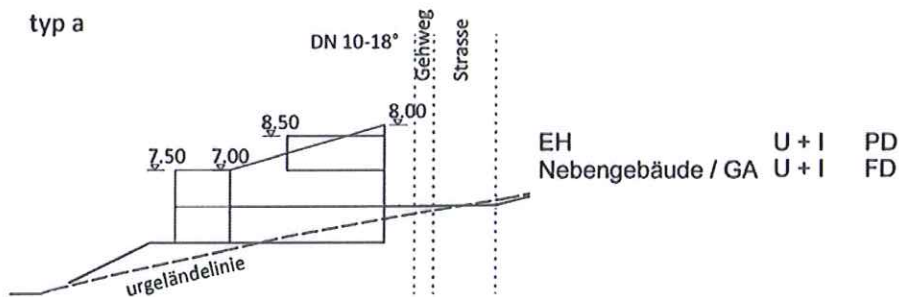
3. mindestgröße der baugrundstücke (abweichend vom gültigen bebauungsplan)

4. firstrichtung

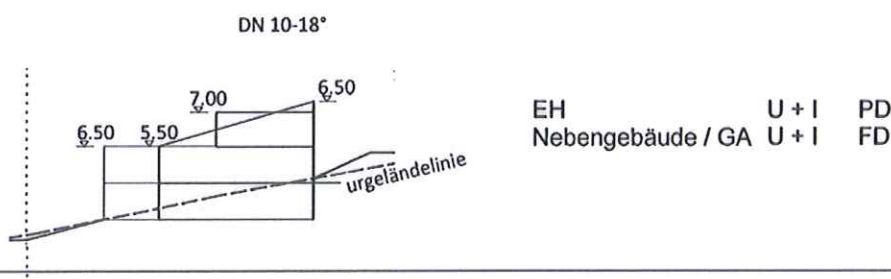
die firstrichtung ist aus dem beiliegendem plan zu entnehmen und verläuft parallel zum hanggefälle.

5. gestaltung der baulichen anlage

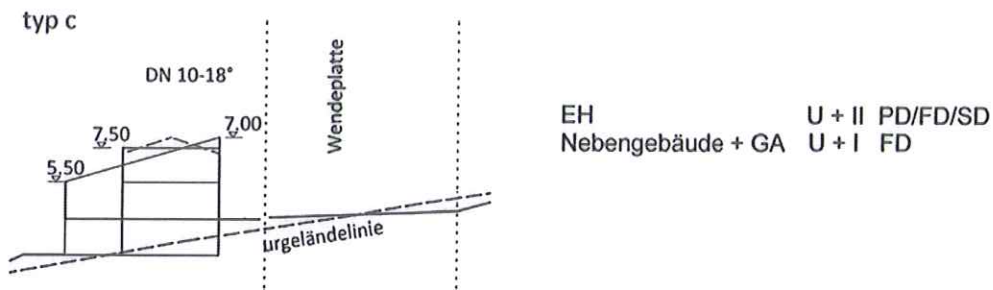
typ a



typ b







die wandhöhe wird festgesetzt:  
die einzelnen wandhöhen der gebäude beziehen sich stets auf das urgelände.

typ a parzelle 9- 15  
typ b parzelle 6 - 8  
typ c parzelle 1 - 5

6. garage und nebegebäude:  
garagen/nebegebäude/carports sind mit flachdächern zu erstellen

7. einfriedungen:  
im bereich der vorgartenzonen sind keine einfriedungen erlaubt  
in verlängerung der hauptgebäude auf straßenseitigen außenkante kann zwischen vorgartenzone und garten eine sichtschutzanlage bis 2,5 m höhe erstellt werden.  
für erschließungsarbeiten muß ein 1m streifen parallel zum straßenrand von dauerhafter bebauung oder bepflanzung frei bleiben. zufahrten dürfen nur gepflastert oder als wassergebundene-decke ausgeführt werden.

8. abstandsflächen:  
die festgesetzten überbaubaren flächen können in vollem umfang bebaut werden. die abstandsflächen- vorschriften des art. 6 der bayerischen bauordnung finden damit gem. art. 81 abs. 1 Nr. 6 BayBo keine anwendung. ein ausreichender brandschutz muss gewährleistet werden.  
an den nordöstlichen grundstücksgrenzen muss zwingend angebaut werden, dies gilt für garagen/carports/ nebenanlagen sowie hauserweiterungen. die grenzwand ist fensterlos zu gestalten. sämtlich anbauten in diesem bereich sind mit flachdächern zu erstellen.  
dies gilt im besonderen für gebäudetyp a, typ b und teilweise typ c.

9. dachgaupen:  
die errichtung von dachgaupen ist zulässig, jedoch nur in form von schleppgaupen.  
die max. zulässige dachneigung der dachgaupe beträgt 1° - 4°

10. aufschüttungen:  
nur durch die hanglage notwendige aufschüttungen sind erlaubt.  
aufschüttungen dürfen einzeln max 1,5m hoch sein, bei terrasierten aufschüttungen darf ein gesamtwinkel von 33° nicht überschritten werden.

11. für die parzellen nr 1157/6 und 1157/8 wird festgesetzt, dass das geländeniveau 30cm über dem strassenniveau auszubilden ist. im bereich der garagenzufahrt ist eine höhendifferenz von mind. +30cm über dem strassenniveau auszuführen.


DECKBLATT NR. 11  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

“WA – MÜHLBERG“

deckblatt nr. 11 - änderungsbereich “erweiterung des planungsgebietes nach nord-osten“

Verfahrensschritte

02.06.2008	Änderungsbeschluss Stadtrat
07.07.2008 - 24.07.2008	Vorgezogene Bürgerbeteiligung
16.06.2008 - 15.07.2008	Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
15.09.2008	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss
25.09.2008 - 27.10.2008	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
04.10.2008 - 14.11.2008	Öffentliche Auslegung
16.11.2009	Billigungs- und Auslegungsbeschluss BA nach Änderung
14.12.2009	Billigungs- und Auslegungsbeschluss BA nach Änderung nach erneuter Änderung
15.03.2010	Billigungs- und Auslegungsbeschluss BA nach Änderung nach erneuter Änderung
01.04.2010 - 09.05.2010	Erneute öffentliche Auslegung
29.04.2010 - 07.06.2010	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12.07.2010	Abwägungsbeschluss BA
28.07.2010 - 01.09.2010	Erneute Beteiligung betroffener Fachstellen
28.07.2010 - 16.08.2010	Erneute Beteiligung betroffener Anlieger
11.10.2010	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
05.11.2010	Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Inkrafttreten



.....  
josef federhofer  
1. bürgermeister

massstab

m 1:1000

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + 215 BAUGB).