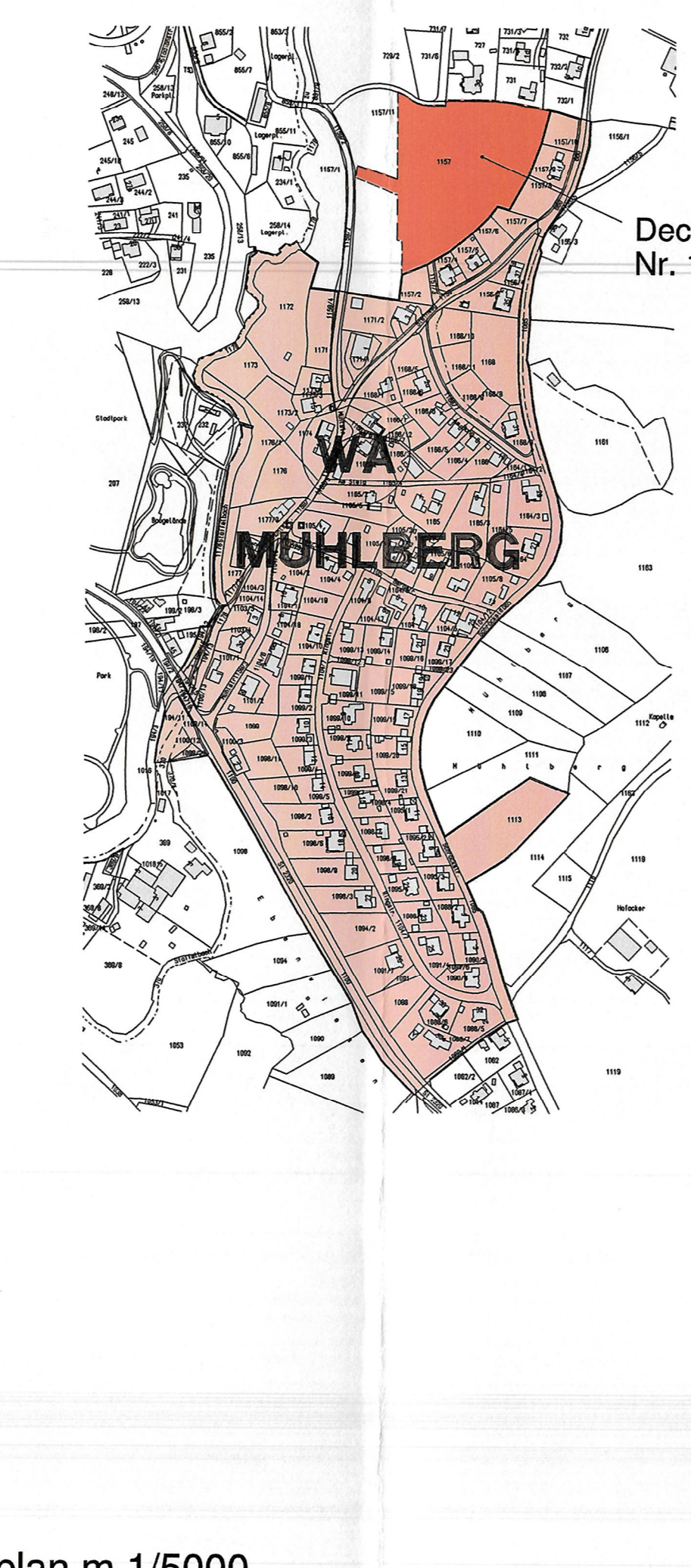




Auszug Bepauungsplan m 1/1000



Lageplan m 1/5000

Deckblatt Nr. 12

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. 12 sollen nun aus bedarfsgründen die parzellen nr. 1 - 5 in flexibler doppelhausbauweise bebaut werden können. eine zentrale heizanlage ist durch die aktualisierte EnEV nicht mehr tragfähig. die dafür bisher vorgesehene parzelle wird zur bauparzelle abgeändert. die grundstücksgrenzen werden an bestehendes aufmaß vom vermessungsamt angepaßt.

**2. änderungen**  
 1 die parzellen 1 - 5 dürfen in doppelhausbauweise bebaut werden.  
 2 die bisher für die zentrale heizanlage vorgesehene parzelle wird zur bauparzelle \_ parzelle 16.  
 3 die ausgleichsflächen werden in der fläche angepasst und von streifenform in eine kompakte form in nördlicher richtung abgeändert.  
 4 die grundstücksgrenzen und -größen wurden vom vermessungsamt vilshofen an der donau, aussenstelle passau festgesetzt und durch die vorgabe im amtlichen lageplan in die planung übernommen. betroffene bauparzellen 1-3, 5-6, 9-15, 16

**3. änderungen in den textlichen festsetzungen**  
 1 die ausführung einer flutmulde wurde im umweltbericht unter 1.9 ergänzt  
 2 die berechnung der ausgleichsfläche unter punkt "2.2 maß der baulichen nutzung" wurde nach den aktuellen aufmaß des vermessungsamtes aktualisiert und neu berechnet. die lage und gesamtfläche wurde ergänzt.  
 3 es wurde bei punkt 5.0 in den erläuterungen ergänzt, dass oberflächenwasser in zisternen zu sammeln ist und wiederzuverwenden ist.  
 4 ein lageplan wurde in den textlichen festsetzungen ergänzt.

GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

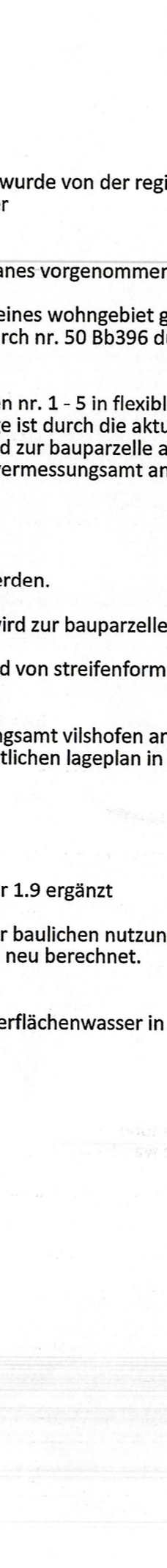
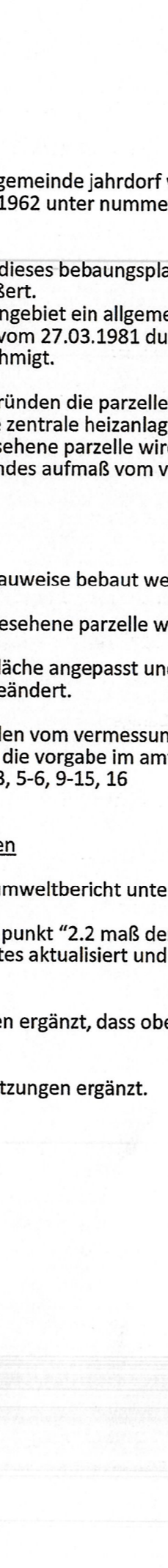
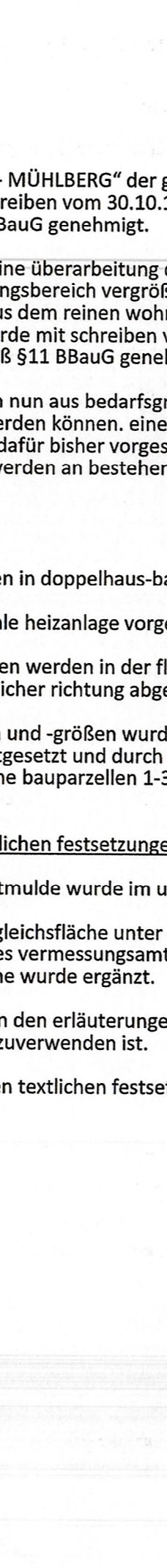
- umgrenzung von flächen für nebenanlagen, garagen
- einfahrt
- kinderspielplatz
- privatflächen nicht versiegelt und eingezäunt
- FD = flachdach
- PD = pultdach (dachneigung max. 18°)
- SD = satteldach (dachneigung max. 18°)
- firstrichtung
- zu pflanzender einzelbaum
- private freifläche nicht eingezäunt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

**II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- rinnal / offener graben als flutmulde mit rüchhaltebecken
- abrenzung geltungsbereich deckblatt
- ausgleichsfläche

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- maß der baulichen nutzung  
 U + II  
 U + I
- maximale wandhöhe  
 die maximale wandhöhe ist in punkt 5 festgelegt und bezieht sich auf das ur-/bestandsgelände.
- mindestgröße der baugrundstücke (abweichend vom gültigen bebauungsplan)
- firstrichtung  
 die firstrichtung ist aus dem beiliegendem plan zu entnehmen und verläuft parallel zum hanggefälle.
- gestaltung der baulichen anlage



die wandhöhe wird festgesetzt: die einzelnen wandhöhen der gebäude beziehen sich stets auf das urgelande bzw. bergseitig auf das angegebene straßenniveau

typ a parzelle 9-16  
 typ b parzelle 6-8  
 typ c parzelle 1-5

6. garage und nebengebäude: garagen/nebengebäude/carpports sind mit flachdächern zu erstellen die attikahöhe beträgt max 3,0 m im mittel.

7. einfriedungen: im bereich der vorgartenzonen sind keine einfriedungen erlaubt in verlängerung der hauptgebäude auf straßenseitigen außenkante kann zwischen vorgartenzone und garten eine sichtsichtanlage bis 2,5 m höhe erstellt werden. für erschließungsarbeiten muß ein 3m 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 abstandsflächenvorschriften 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 nördlichen grundstücksgrenzen muss zwingend angebaut werden, dies gilt für garagen/carpports/ 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 terassierten aufschüttungen darf ein gesamtwinkel von 33° nicht überschritten werden.

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

12. der gegenüberliegende sägewerksbetrieb wurde endgültig aufgegeben und als öffentliches freizeitanlage in der aktuellen bauleitplanung festgesetzt. die stadt hauenberg hat hier bereits einen park gestaltet.

DECKBLATT NR. 12 ZUM BEBAUUNGSPLAN "WA - MÜHLBERG"

deckblatt nr. 12 - änderungsbereich "bauweise und baugrenze in den parzellen 1-5" "aktualisierung grundstücksgrenzen nach aufmaß 1-3, 5-6, 9-15, 16"

verfahrensvermerk bebauungsplan

- der bauausschuss hat in der sitzung vom 04.07.2011 die änderung (deckblatt 12) des bebauungsplans beschlossen.
- die frühzeitige öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher darlegung und anhörng für den vorentwurf des bebauungsplans in der fassung vom 22.08.2011 hat in der zeit vom 05.08.2011 bis 08.09.2011 stattgefunden.
- die frühzeitige beteiligung der behörden und sonstigen träger öffentlicher belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den vorentwurf des bebauungsplans in der fassung vom 22.08.2011 hat in der zeit vom 17.08.2011 bis 15.09.2011 stattgefunden.
- zu dem entwurf des bebauungsplans in der fassung vom 30.11.2011 wurden die behörden und sonstigen träger öffentlicher belange gemäß § 4 abs. 2 BauGB in der zeit vom 14.02.2012 bis 17.03.2012 beteiligt.
- der entwurf des bebauungsplans in der fassung vom 30.11.2011 wurde mit der begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der zeit vom 03.02.2012 bis 12.03.2012 öffentlich ausgelegt.
- die stadt hauenberg hat mit beschluss des bauausschusses vom 21.03.2012 den bebauungsplan gem. § 10 abs. 1 BauGB in der fassung vom 30.11.2011 als satzung beschlossen.

hauenberg, den **22. Mai 2012**

*[Signature]*  
 Wipplinger, 2. Bürgermeister

7. der satzungsbeschluss zu dem bebauungsplan wurde am 07.04.2012 gemäß § 10 Abs. 3 halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. der bebauungsplan ist damit in kraft getreten.

hauenberg, den **22. Mai 2012**

*[Signature]*  
 Wipplinger, 2. Bürgermeister

massstab m 1:1000

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMASSE 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).

STADT HAUZENBERG  
 LANDKREIS PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

plan nr. 01  
 lageplan m 1/1000  
 planung  
 koerberl doeringer architekten  
 dr.-ernst-derra-straße 4  
 d-94036 passau

koerberl doeringer architekten

koerberl doeringer architektenpartnerschaft  
 dr.-ernst-derra-straße 4  
 94036 passau  
 +49 (0) 851 - 85 18 72 80  
 +49 (0) 851 - 85 18 72 81  
 info@koerberl-doeringer.com  
 www.koerberl-doeringer.com

passau 30.11.2011

BEBAUUNGSPLAN "WA MÜHLBERG"  
 DECKBLATT NR. 12