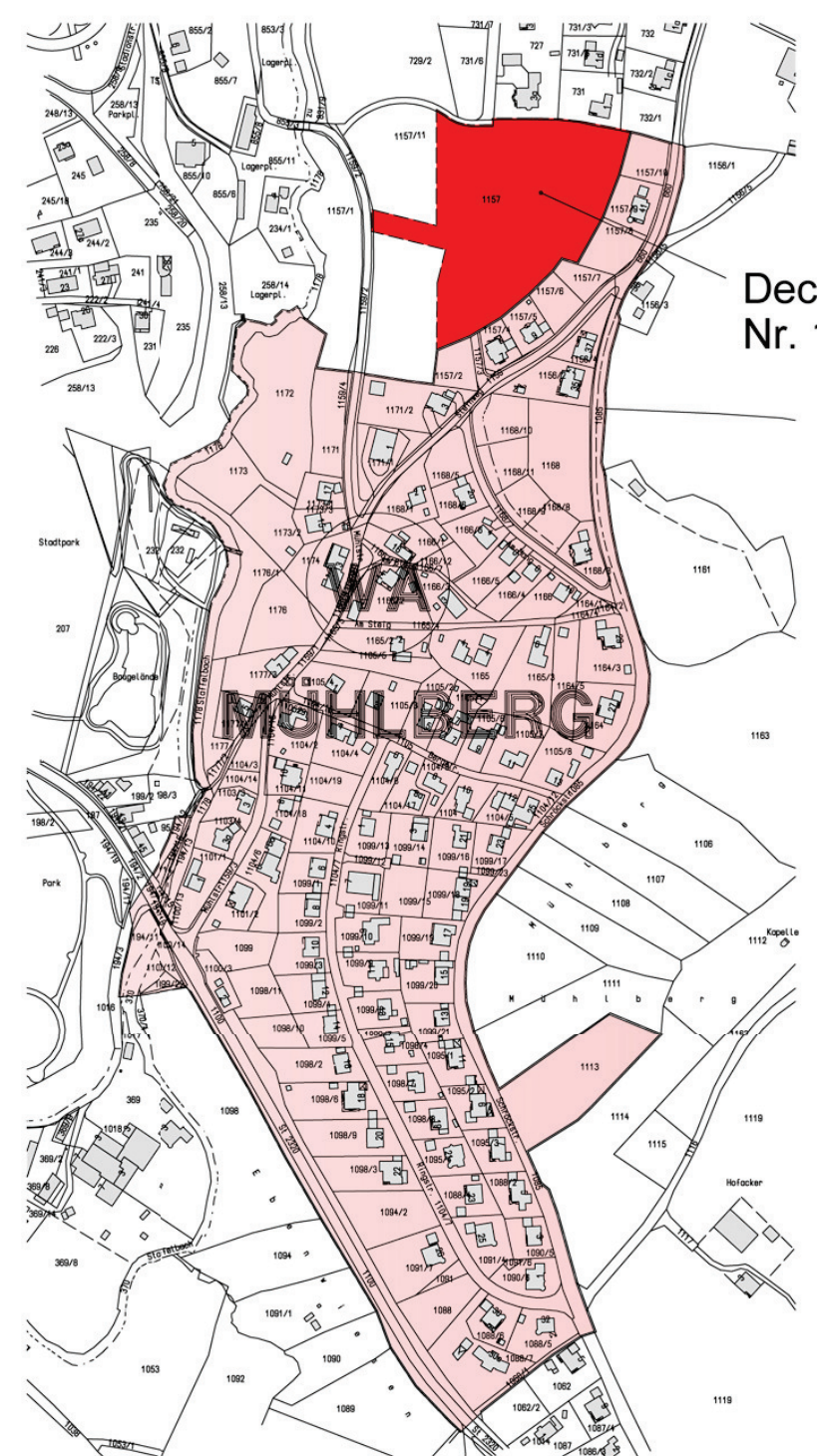




Auszug Bebauungsplan m 1/1000



Deckblatt Nr. 11

Lageplan m 1/5000

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

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

in jahre 1980/81 wurde eine überarbeitung dieses bebauungsplanes vorgenommen. teilweise wurde der geltungsbereich vergrößert. vor allen dinge 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 deckblattes ist das waschen von pkw's und somit das einleiten von schmutzwasser in der regenwasserkanal unzulässig.

GEÄNDERTE UND ERGÄNZENDE 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

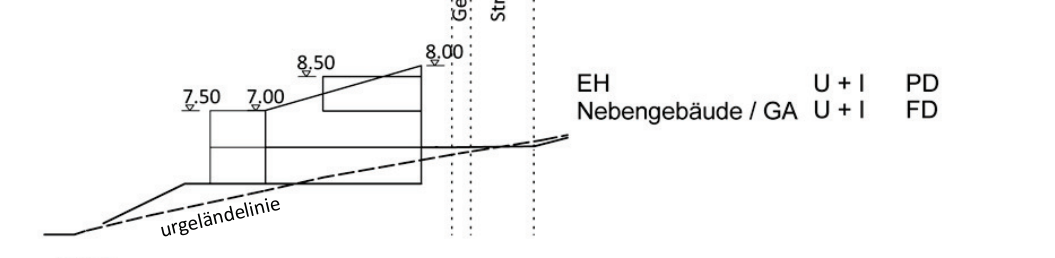
II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

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

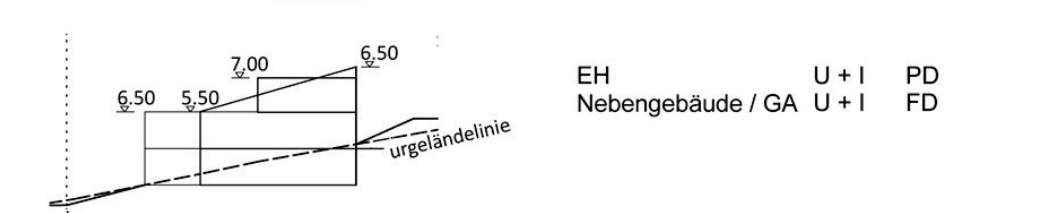
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 hangefälle.
5. gestaltung der baulichen anlage

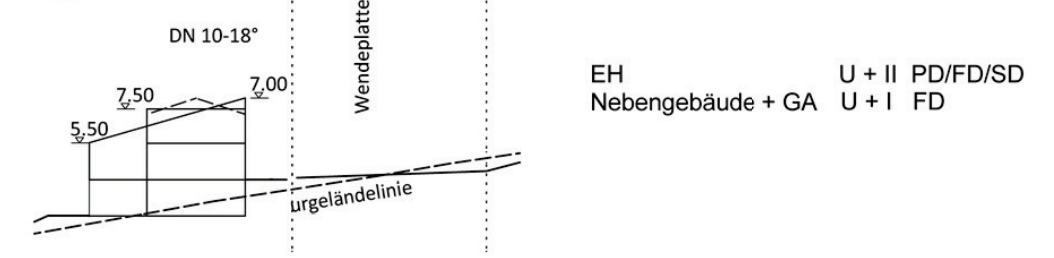
typ a



typ b



typ c



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

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

6. garage und nebengebäude:
garagen/nebengebäude/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 bayersichen 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 terrassierten 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 strasseneiveau auszubilden ist. im bereich der garagenzufahrt ist eine höhendifferenz von mind. +30cm über dem strasseneiveau auszuführen.

**DECKBLATT NR. 11
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„WA - MÜHLBERG“

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

aufstellungs-/änderungsbeschluss 03.12.09

vorgezogene bürger- und trägerbeteiligung vom bis

bürger- und trägerbeteiligung vom bis

satzungsbeschluss

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**BEBAUUNGSPLAN "WA MÜHLBERG"
DECKBLATT NR. 11**



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

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

passau 10.03.2010, geändert 09.09.2010