

# Antrag auf Deckblattänderung

**Bezeichnung  
Bebauungsplan:** An der Mimminger Straße II

**Gemeinde:** Hengersberg



**Antragsteller:** Richard Christian Wandinger  
Frühlingstraße 16  
94491 Hengersberg

**Planungsbüro:** Walter Aidenberger, Architekt  
Nibelungenstr. 28  
94032 Passau

**Fassungsdatum der  
Unterlagen:** 06.07.2023

**Deckblatt** Nr. 9



Markt  
Hengersberg

10. Juli 2023

  
Christian Mayer  
Bürgermeister

## **Begründung:**

Kniestockhöhe bei „I+D“, Änderung auf „II“

Die derzeit vorhandene Kniestockhöhe von ca. 1,15 m (nach B-Plan von 1980 bis 1,20 m zulässig) verhindert eine vernünftige Nutzung der Dachgeschossfläche.

Der Ausbau und die Nutzung von vorhandenen Dachgeschossflächen, wird vom Staat ausdrücklich befürwortet. Diese Nachverdichtungsmöglichkeit würde auch zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden führen und ist im Sinn von § 1a Abs. 2 BauGB.

Für eine adäquate Flächennutzung mit angemessener Raumhöhe, ist eine Änderung von „I+D“ auf „II“ unablässig.

Da die Frühlingstraße im westlichen Teil mit „II“ zugelassen ist, sollte dies auch für die weiteren Parzellen möglich sein. Eine wesentliche städtebauliche Abweichung zum Bestand, sollte sich hierbei nicht ergeben.

## **Traufhöhe Garage**

Das an der Grundstücksgrenze anliegende Teilstück der Garage wird als Baukörper mit Flachdach ausgeführt. Lichte Raumhöhe, Deckenkonstruktion, Flachdachaufbau und Attikahöhe lassen sich mit "Traufhöhe 2,75 m" nicht realisieren.

Bei einer für heute adäquaten (B-Plan von 1980 - Autos werden immer größer) lichten Einfahrts- / Raumhöhe, ergibt sich eine erforderliche Traufhöhe von 3,00 m.

Die Überschreitung der Traufhöhe um 0,25 m dürfte daher vertretbar sein.

## **Baugrenzen, Stellplatznachweis**

Da das Bestandsgebäude nicht den eingetragenen Baugrenzen im aktuellen B-Plan entspricht, wurde dies mit der Deckblattänderung korrigiert.

In diesem Zuge wurden auch die erforderlichen Stellplätze eingetragen.

**Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Mimminger Straße II“ gelten weiterhin und werden durch die Festsetzungen des Deckblattes 9 ergänzt.**

Richard Christian Wandinger  
Hengersberg, den 06.07.2023





# TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 650 qm

0.2.2. Bei geplanten Kettenhausgrundstücken = 540 qm

0.2.3. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 350 qm

## 0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.11. und 2.1.20.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN:

siehe Teil-Grünordnungsplan (erstellt von den Landschaftsarchitekten Mauk + Skala, Deggendorf).

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,75 m, 3,00 m für Parzellen 31 bis 41 - Deckblatt 9

0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.15. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## 0.6. GEBÄUDE:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.11. und 2.1.20.

Dachform:

Satteldach 23 - 35°

Dachdeckung:

Pfannen dunkelbraun oder rot

Dachgauben:

ab Schleppgauben ab 40°

Kniestock:

bei II unzulässig

Sockelhöhe:

nicht über 0,50 m

Ortsgang:

Überstand mindestens 0,20 m; nicht über 0,80 m bei Balkon bis 1,50 m

Traufe:

Überstand mindestens 0,25 m; nicht über 0,70 m

Traufhöhe:

bei I+D talseitig nicht über 4,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche  
bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Deckblatt 4

Sattel- bzw. Spitzgauben ab 30°, bei mind. 7 m Ortsgang-

länge bereits ab 25° Dachneigung

max. 2 Stück je

Dachseite im

Mittelbereich

Deckblatt 3

## 0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Für den Bebauungsplan wird von den Landschaftsarchitekten Mauk + Skala, Deggendorf ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

0.6.3

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.30

- Dachform: - Satteldach 23 - 35°
- Dachdeckung: - Pfannen dunkelbraun oder rot
- Dachgauben: - bei **I + D** Sattel- bzw. Spitzgauben ab 30°,  
bei mind. 7,00m Ortganglänge bereits ab 25°  
Dachneigung, max. 2 Stück je Dachseite im  
Mittelbereich
- Kniestock: - bei **II** unzulässig
- Sockelhöhe: - bei **I + D** bis 1,20m zulässig
- Ortgang: - bei **II** unzulässig
- Traufe: - nicht über 0,50m
- Traufhöhe: - Überstand mind. 0,20m, nicht über 0,80m bei Balkon  
bis 1,50m
- Traufe: - Überstand mind. 0,25m, nicht über 0,70m
- Traufhöhe: - bei **I + D** talseitig nicht über 4,30m ab natürlicher  
Geländeoberfläche
- Traufhöhe: - bei **II** talseitig nicht über 6,50m ab natürlicher  
Geländeoberfläche
- Wohnungen: - maximal 3
- Schallschutz: - bei **II**  
Für Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der  
lärmzugewandten Seite (Tonabbaugelände) sind Fenster  
der SSKL 3 vorzusehen. Notwendige Lüftungsfenster  
sind auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen.  
Alternativ ist der Einbau von mechanischen  
Lüftungsanlagen möglich.

 DBG

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

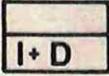
### 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

- 1.1.3.  Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl  
Mittelstrich = Firststrichtung

- 2.1.11.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoßausbau zulässig.  
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.30

- 2.1.20.  zwingend Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Parzellen 77 bis 88 I + D oder II möglich

Parzellen 31 bis 41 - I+D oder II möglich

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

- 3.5.  Baugrenze

Deckblatt 9

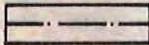
## 4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

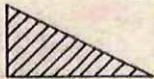


Trafostation

Deckblatt Nr. 1

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÖGE:

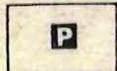
- 5.2.  überörtliche Hauptverkehrsstraßen

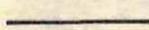
- 5.4.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

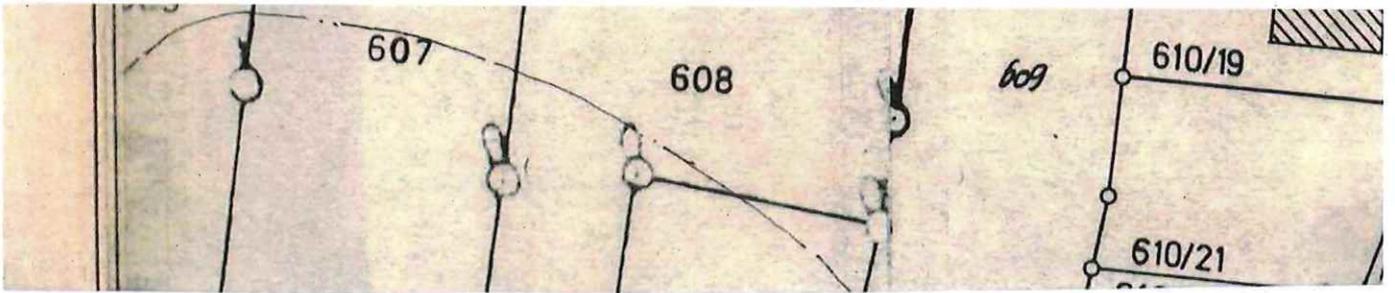
## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

- 6.1.1.  Gehweg

- 6.2.  öffentliche Parkflächen

- 6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



2.1.30

Parzellen 1 - 22

I+D
II

- I + D: Erdgeschoss und Dachgeschoss  
GRZ 0,4 GFZ 0,6

alternativ

- II: Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss  
GRZ 0,4 GFZ 0,8

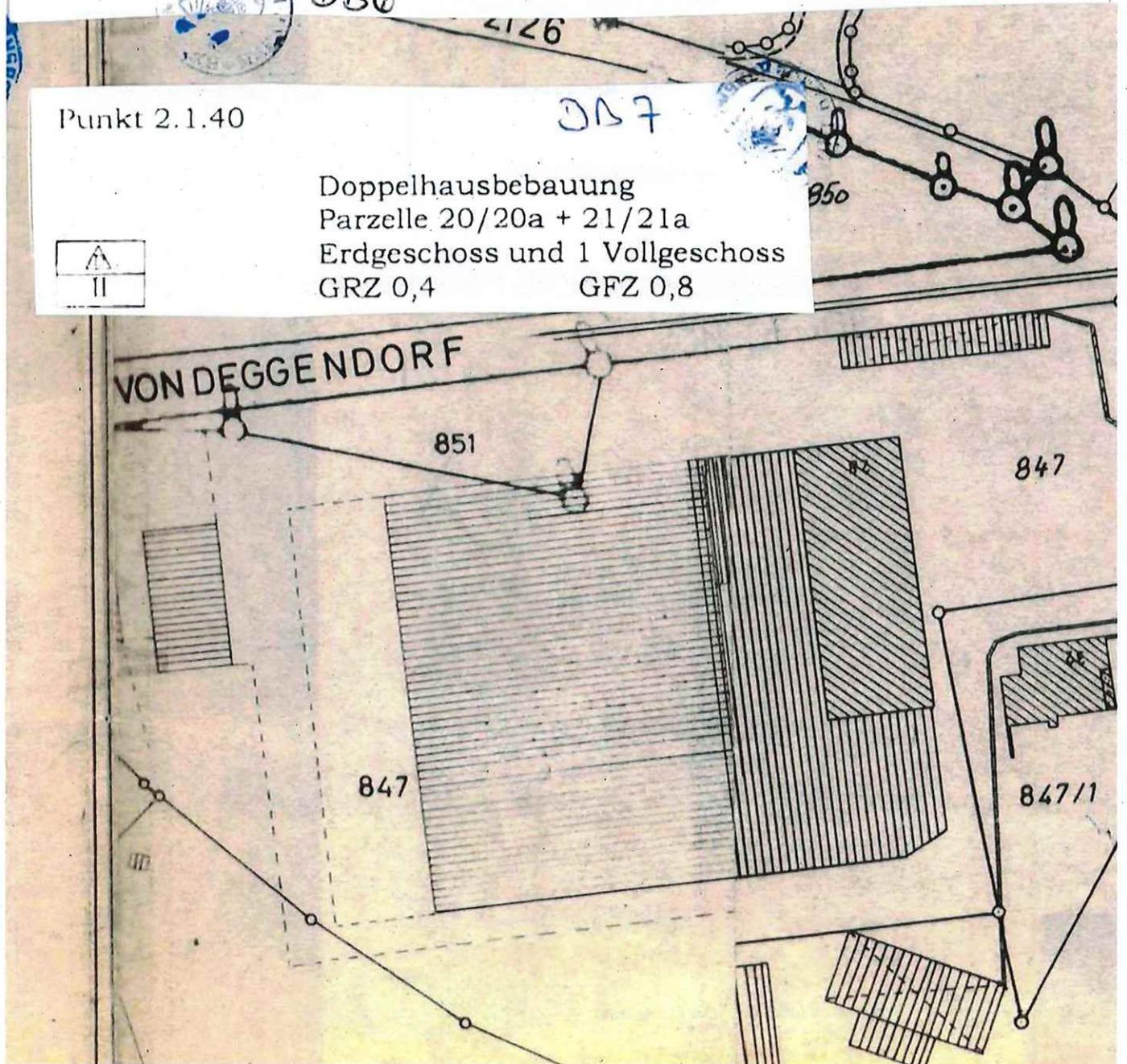
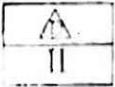


DB6

Punkt 2.1.40

DB7

Doppelhausbebauung  
Parzelle 20/20a + 21/21a  
Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss  
GRZ 0,4 GFZ 0,8



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

entfällt

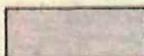
## 8. FÖHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN:

entfällt

## 9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

9.7.  öffentlicher Spielplatz

9.9.  öffentliche Grünflächen

9.10.  private Grünflächen

9.13.  Verkehrsgrünfläche

Gestaltung siehe  
Teil-Grünordnungsplan

## 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:

entfällt

## 11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN:

entfällt

## 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT:

entfällt

## 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

13.1.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.8.  Einzäunungslinie



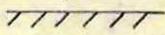
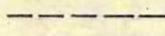
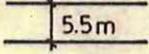
Teilbereich der Aufhebung

Teilaufhebungsplan



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

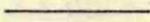
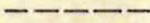
- 14.12.2.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 14.12.3.  Ortstafel
- 14.12.4.  anbaufreie Zone
- 14.14.8.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.15.1.  Maßzahl
- 14.16.1.  Grundstücksnumerierung

## 15. HINWEISE: entfällt

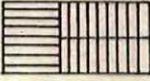
## 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

### 16.1. FESTPUNKTE: entfällt

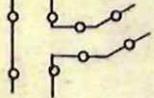
### 16.2. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 16.2.1.  Grenzstein
- 16.2.4.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 16.2.5.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

### 16.3. BAUWERKE:

- 16.3.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 16.3.6.  Böschung

### 16.4. STRASSEN UND WEGE:

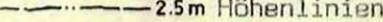
- 16.4.1.  abgemarkter Weg

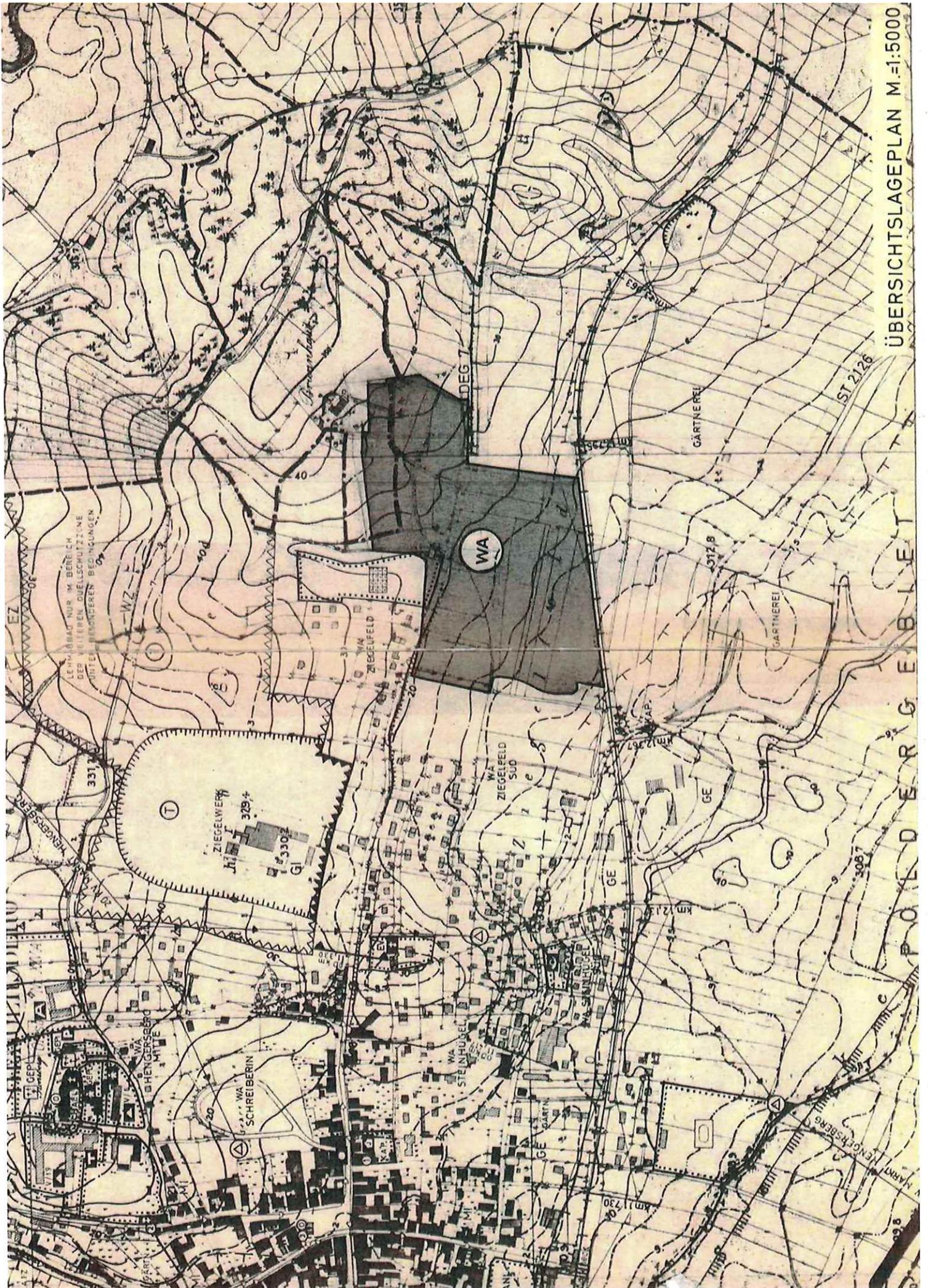
### 16.5. GEWÄSSER: entfällt

### 16.6. NUTZUNGSARTEN: entfällt

### 16.7. TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE: entfällt

### 16.8. VERSCHIEDENES:

- 16.8.1.  2.5m Höhenlinien
- 16.8.2. 293 Flurstücksnummern



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1:5000

LEHMBLAD NUR IM BEREICH  
DER WEITEREN QUELSCHUTZLINE  
UNTER NIEDRIGEREN BEDINGUNGEN

WA

ZIEGELWERK  
328,4  
330,2

ZIEGELFELD  
SUD

GÄRTNEREI

GÄRTNEREI

ST 2126

WA  
SCHREIBERIN

WA  
STEINHÜGEL

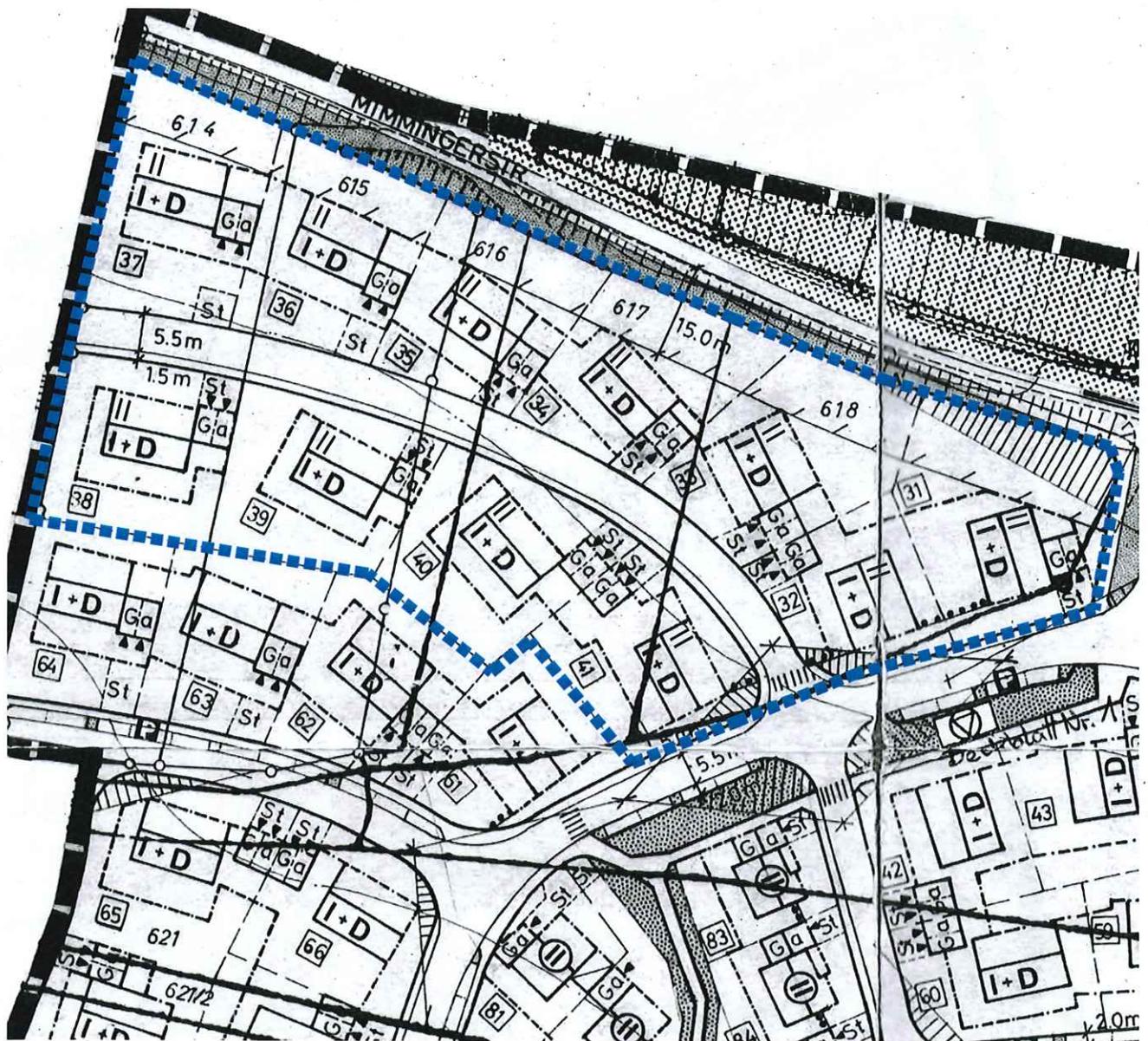
WA  
STEINHÜGEL

WA  
GARTEN

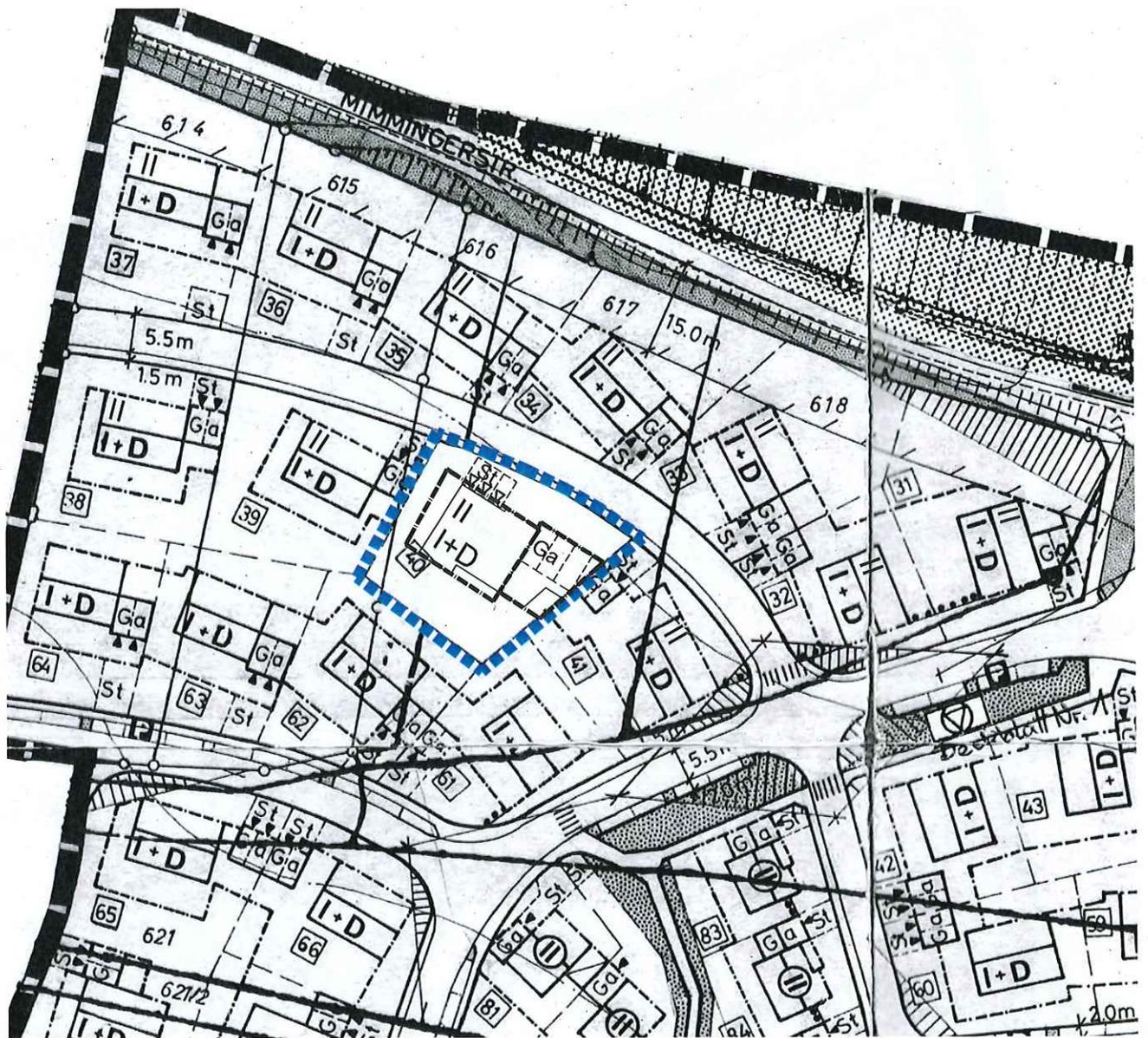
Km 1,730

Km 1,215

Km 1,287



Deckblatt 9 zu Parzellen 31 - 41	Bebauungsplan	Deckblatt 9
0.5 Garagen und Nebengebäude 0.5.3 Traufhöhe	Traufhöhe = 2,75 m	Traufhöhe = 3,00 m
2.1.11 Maß der baulichen Nutzung	I + D GRZ = 0,4, GFZ = 0,6	I + D GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
2.1.20 Maß der baulichen Nutzung	zwingend II GRZ = 0,4, GFZ = 0,8	oder II GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
3.5 Baugrenze		



Deckblatt 9 zu Parzelle 40

Deckblatt 9

0.5 Garagen und Nebengebäude  
0.5.3 Traufhöhe

2.1.11 Maß der baulichen Nutzung

2.1.20 Maß der baulichen Nutzung

3.5 Baugrenze

Baugrenze geändert