

Gemeinde Bernried  
Birket 34  
94505 Bernried

PROJEKT

**DECKBLATT NR. 1**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Gutshof“**

PLANERSTELLER

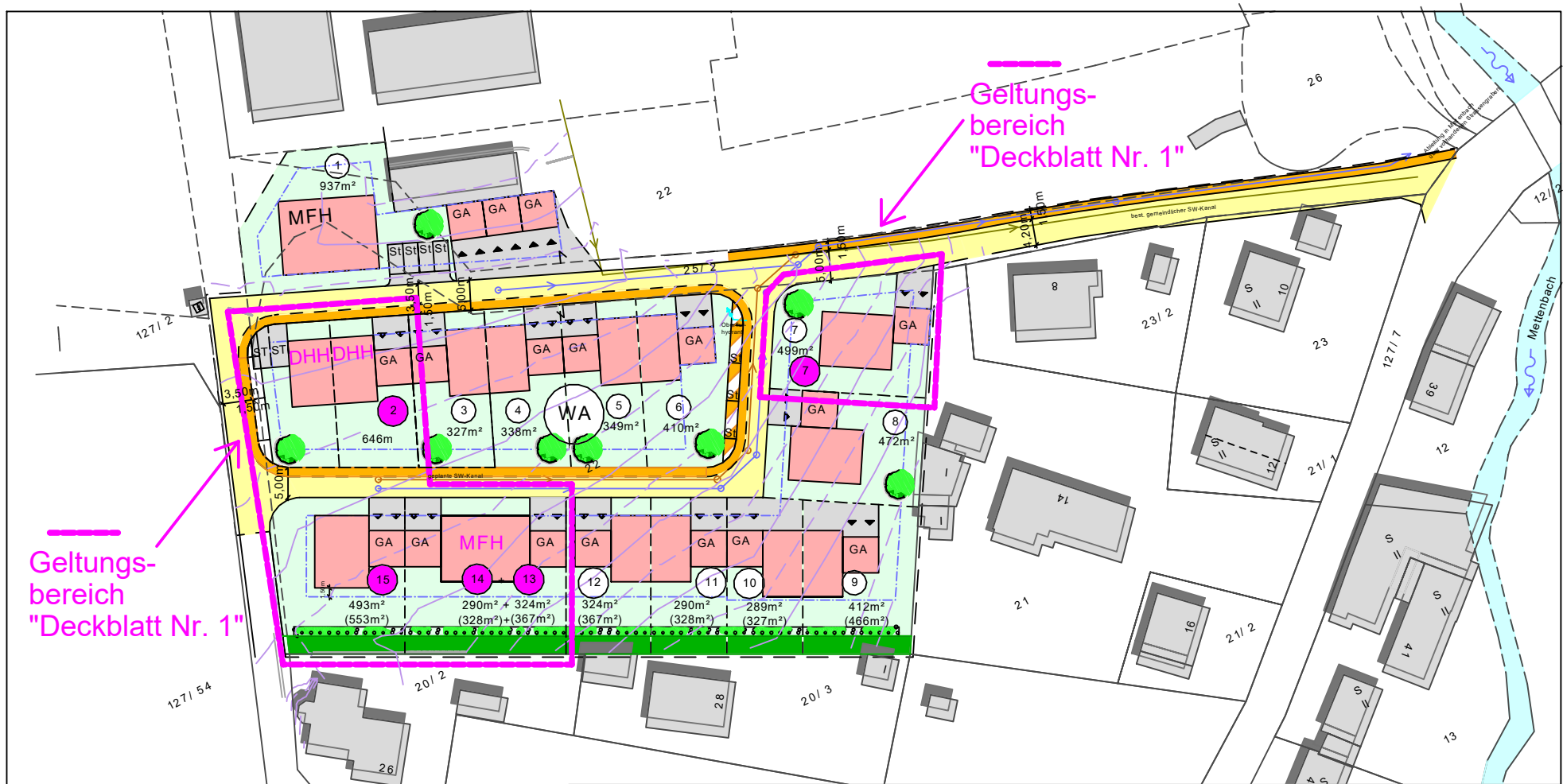


**WOHNBAUZENTRUM**  
**MÜHLBAUER GMBH**

Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH  
Lindforster Straße 10  
94374 Schwarzach

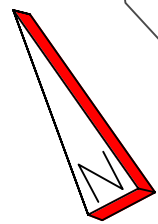
 **WOHNBAUZENTRUM**  
**MÜHLBAUER GMBH**  
Lindforster Straße 10 - 94374 Schwarzach  
Tel.: 09962 / 99 99 789 - info@wohnbauzentrum.de  
Internet: www.wohnbauzentrum.de

PROJEKT	NR.	INDEX	ERSTELLER	MAßSTAB	DATUM
W010	1	A	(ki) - tm	1:1000	31.03.2021



— Geltungsbereich "Deckblatt Nr. 1"

— Geltungsbereich "Deckblatt Nr. 1"



**Deckblatt Nr. 1**  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Gutshof"  
 Gemeinde Bernried  
 Datum: 31.03.2021

**M1:1000**

# DECKBLATT NR. 1

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Gutshof“

Gemeinde: Bernried  
Landkreis: Deggendorf  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Planung: Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH  
Lindforster Str. 10  
94374 Schwarzach

### **A) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **Anlass der Änderung:**

Auf den Parzellen 13+14 soll ein MFH mit vier Wohneinheiten entstehen. Gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan ist lediglich jeweils eine DHH mit einer Wohneinheit zulässig.

Auf der Parzelle 2 wurde jedoch entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan kein MFH mit 6 Wohneinheiten errichtet, sondern lediglich zwei DHH mit jeweils einer Wohneinheit (Gesamt: 2 WE).

Durch diesen Umstand wird mit diesem Deckblatt die mögliche Bebauung für die Parzelle 2 und die Parzellen 13/14 getauscht.

Auf der Parzelle 2 ist nun mehr nur eine Bebauung mit zwei DHH mit jeweils einer Wohneinheit zulässig.

Auf der Parzelle 13+14 ist dann dadurch eine Bebauung mit einem MFH mit 4 Wohneinheiten zulässig.

Dadurch mindert sich trotzdem die geplante max. Anzahl der Wohneinheiten für die Parzellen 2,13 und 14 (8 WE) um 2 Wohneinheiten auf nur mehr insgesamt 6 Wohneinheiten.

**Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Verkehrsaufkommen durch dieses Deckblatt nicht vergrößert.**

## **B) LAGE VON GARAGEN UND CARPORTS**


### **Anlass der Änderung:**

Auf den Parzellen 2, 7 und 15 wurden jeweils Doppelhaushälften errichtet. Dies sehen der Baubauungsplan bzw. die Festsetzungen auch so vor. Jedoch wurden die Baugrenzen so dargestellt, dass für die jeweils westlichen DHH keine Garagen und Carports möglich wären.

Alle Eigentümer der jeweiligen DHH wollen jedoch gerne einen Carport oder eine Garage.

Um nicht drei Bauanträge für die jeweiligen Garagen/Carports stellen zu müssen soll dies für diese drei Parzellen über dieses Deckblatt geändert werden, wodurch im Nachgang ein Freisteller für die Genehmigung der je Garagen und Carports ausreicht.

Schwarzach, 31.03.2021

 **WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH**  
Lindforster Straße 10 - 94374 Schwarzach  
Tel.: 09962 / 99 99 789 - info@wohnbauzentrum.de  
Internet: www.wohnbauzentrum.de

---

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Mühlbauer

# DECKBLATT NR. 1

## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Gutshof“

Gemeinde: Bernried  
Landkreis: Deggendorf  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

### ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN

Planung: Wohnbauzentrum Mühlbauer GmbH  
Lindforster Str. 10  
94374 Schwarzach

Schwarzach, 20.03.2021

 **WOHNBAUZENTRUM  
MÜHLBAUER GMBH**  
Lindforster Straße 10 - 94374 Schwarzach  
Tel.: 09962 / 99 99 789 - [info@wohnbauzentrum.de](mailto:info@wohnbauzentrum.de)  
Internet: [www.wohnbauzentrum.de](http://www.wohnbauzentrum.de)

---

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Mühlbauer

## Änderung der Textlichen Festsetzungen

### Festsetzung alt:

#### **3.1.1 – Art und Mass der Baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, dementsprechend darf die Länge zusammenhängender Hausgruppen höchstens 50 m betragen.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise, auf den Parzellen 1 und 2 zudem noch Mehrfamilienhäuser.

Pro Gebäude „Einzelhaus“ (EFH) sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Pro Gebäude „Mehrfamilienhaus“ (MFH) sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetiefe, Wandhöhe, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

#### **3.2.8 – „leer“**

Festsetzung neu:

### **3.1.1 – Art und Mass der Baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, dementsprechend darf die Länge zusammenhängender Hausgruppen höchstens 50 m betragen.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise, auf den Parzellen 1 und 13+14 zudem noch Mehrfamilienhäuser (Wobei Parzelle 13+14 als eine Parzelle zählt).

Pro Gebäude „Einzelhaus“ (EFH) sind max. 2 Wohneinheiten, pro Gebäude „Doppelhaushälfte“ ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Pro Gebäude „Mehrfamilienhaus“ (MFH) auf Parzelle 1 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Pro Gebäude „Mehrfamilienhaus“ (MFH) auf Parzelle 13+14 sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetiefe, Wandhöhe, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

### **3.2.8 – Garagen und Nebenanlagen**

3.2.8.1 Garagen und Nebenanlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.8.2 Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Gutshof“ gelten weiterhin unverändert.**