

DECKBLATT NR. 04

zum

BEBAUUNGSPLAN

"HOCHWASSERSANIERUNGSGEBIET"

vom 06.02.1967

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Neuhaus am Inn
Passau
Niederbayern

MASSTAB:
1/500

DATUM:
13.07.2015

PLANUNG :

ARCHITEKTIN DIPL.ING. (FH)
MANUELA MAYRHOFER
VIEHHAUSERSTR. 4
94152 NEUHAUS AM INN
TEL.: 08503-922079



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Nutzung: Gaststätte/Wohnen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,40 Grundflächenzahl (GRZ)

0,80 Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

max. WH 6,5m maximal zulässige Wandhöhe über dem natürlichen Gelände

3. BAUWEISE

o offene Bauweise

----- Baugrenze

4. DÄCHER

SD Satteldach, Neigung 20 - 35°

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 4
zum Bebauungsplan

-x--x-- abzubrechende Gebäude

↔ Firstlinie

▼ Einfahrtsbereich

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

▨ Erschließungsfläche für Stellplätze

St Stellplätze

○ zu erhaltende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:
allgemeines Wohngebiet WA
Nutzung: Gaststätte

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,40

GFZ 0,80

max. zulässige Wandhöhe siehe 3.

3. ABWEICHUNGEN VON DEN ABSTANDSFLÄCHEN (des Art. 6 BAYBO)

Das bestehende Gebäude weicht zu mehreren Seiten bzw. Nachbargrundstücken von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BAYBO ab.

Aus diesem Grund werden auch für einen Ersatzbau folgende Abweichungen von den Abstandsflächen zulässig.

Zu folgenden Flur-Grundstücken darf an die Baugrenze gebaut werden, wenn folgende max. Wandhöhen eingehalten werden:

- zu Flur-Nr. 86/14: max. WH 6,50m
- zu Flur-Nr. 89: max. WH 5,00m (bzw. 6,00m zu kurzer gem.Grundstücksgrenze)
- zu Flur-Nr. 76 max. WH 5,80m
- zu Flur-Nr. 77 max. WH 6,80m
- zu Flur-Nr. 86/19 max. WH 6,50m

4. BAUWEISE

offene Bauweise

5. DÄCHER

Satteldach 20 - 35°

6. GESTALTUNG

Baugestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

Fassadengestaltung: Die Aussenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen. An zwei Fassadenseiten können zu Werbezwecken notwendige Werke angebracht werden. Die Reklamefläche darf an einer Wandfläche max. 20% der gesamten Wandfläche einnehmen.

7. VERKEHRSANLAGEN

Gehwege, Zufahrten, Stellplätze

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Gehwege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen etc. zu gestalten.

8. HOCHWASSERSCHUTZ

Die besonderen Schutzvorschriften des §78 (3) sind zu erfüllen:

1. die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
2. der Wasserstand und Abfluss darf bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden.
3. der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.
4. hochwasserangepasste Bauweise muß erfüllt sein:

- Keller sowie Auffüllungen sind nicht zulässig.
- FOK des Erdgeschosses mind. 309,25m ü.N.N. (ca. 30-jähriges Ereignis)
- EG, nur untergeordnete Nutzung zulässig (z.B. Gasträume, Abstellräume), nur aus Baustoffen (z.B. Beton, Betonmauerwerk), die bei einer Überschwemmung nicht geschädigt werden. Gleiches gilt auch für die beim Innenausbau verwendeten Baustoffe.
- eine schnelle Räumbarkeit des Erdgeschosses ist sicherzustellen.
- eigener, abschaltbarer Stromkreis für das EG, Leitungen und Betriebsmittel in Feuchtraumausführung
- die FOK des 1. Obergeschoßes mind. 312,00m ü.N.N.
- folgende Nutzungen / Installationen sind nur im OG zulässig:
 - die Küche
 - der elektrische Hausanschluß und der Sicherungsverteiler
 - die Heizungsanlage (Erdgasversorgung)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hochwassersanierungsgebiet" vom 6.02.1967 sieht für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 eine Aussiedlung der Gebäude vor, wie auch für alle anderen Gebäude, die im Bereich der Hochwasserlinie von 1954 liegen. Lediglich das Kloster und die Schule sollen erhalten bleiben. Das Grundstück mit dem ehemaligen Wirtshaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft dazu und schliesst städtebaulich diese Einheit. Ein Ersatzbau an dieser Stelle soll zulässig sein. Der Ortsrand der Gemeinde Neuhaus entlang der Innlande ist u.a. im Bereich des Volksfestplatzes aufgerissen bzw. zerklüftet. Im Rahmen der städtebauförderung sind im Bereich des E-Baches und der Innlande Gestaltungsmaßnahmen angedacht. Das Planungsgebiet schliesst sich an den Bereich der Innlande an.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Grundstücke mit den Flur-nr. 87, 77/2 und 86/19 und liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Neuhaus am Inn. Er ist mit einem ehemaligen Wirtshaus bebaut, das seit mehreren Jahren leer steht. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Schule und das Kloster, das, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen, erhalten bleiben soll. Die Grösse des Planungsgebietes beträgt ca. 1075m².

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die geplante Gaststätte tritt als Ersatzbau an die Stelle des bestehenden Gaststättengebäude.

Der neue Baukörper nimmt die Raumkanten des Bestandes wieder auf. Auch die maximalen Wandhöhen und die Kubatur orientieren sich am Bestand.

Auf diese Weise orientiert sich das Gebäude nach Osten zum Inn hin und schottet den Gastgartenbereich sowie den Stellplatzbereich von der naheliegenden Wohnbebauung im Westen ab.

Desweiteren schneidet das Grundstück mit der Flur-nr. 86/19, das den öffentlichen Abwasserkanal beinhaltet, in das Plangrundstück ein und begrenzt die Lage der baulichen Anlagen. Eine Überbauung des Kanals ist nur zulässig, wenn dieser im Zuge dessen erneuert wird.

4. ERSCHLIESSUNG

Verkehr:

Das Plangebiet wird durch die Klosterstrasse (Kr PA 16) entlang der Nordseite erschlossen. Die Zufahrt hierzu ist hauptsächlich entlang der Innlande zu erwarten.

Wasserwirtschaft:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal.

Abwasserbeseitigung:

Das neugeplante Gebäude wird, wie bereits der Bestand, an den bestehenden Abwasserkanal (Mischsystem) angeschlossen.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Firma E.ON sichergestellt.

