



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>0.1 FIRSTRICHUNG</b>	Die einziehende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1/2.2
<b>FESTSETZUNG NACH ART 10 BAYBO</b> (Kubische Gestaltung der baulichen Anlagen)	
<b>0.2 GEBÄUDE</b>	Die Gebäude sind als Mauerwerk-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Putzflächen mit hellen Farben - möglichst weiß gestrichen.
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachneigung</b>	25 - 35 Grad
<b>Dachdeckung</b>	Gebannte, naturrote Dachziegel
<b>Dachgaupen</b>	Zulässig ab einer Dachneigung von 32 Grad mit einer max. Vorderfläche von 1,50 qm pro Dachfläche und höchstens 2 Gaupen pro Dachseite, zulässig bei I
<b>Kniestock</b>	unzulässig bei I zulässig bei I bis 0,80 m, ausnahmsweise zulässig bei I bis 1,20 m, wenn Fassadenfläche des Kniestockes mit Holz verschalt wird.
<b>Geschaubau</b>	zulässig
<b>Gitgang</b>	mindestens 30 cm
<b>Traufe</b>	nicht unter 50 cm
<b>Traufhöhe</b>	Bei I: Tafelhöhe max. 3,0 m ab natürlicher Geländeante Bei I + DG (mit Kniestock) max. 4,20 m Bei II: Tafelhöhe max. 6,0 m ab natürlicher Geländeoberkante.
<b>0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE</b>	sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachneigen sind hierbei zu vermeiden. Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Gestaltung und Stellung nach dem Erstbauenden zu richten. Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachform: Satteldach, Dachneigung mind. 15 Grad.
<b>0.4 EINFRIEDEREN</b>	Höhe bis 1,0 m über Gelände zulässig. Der Höhenverlauf der Einfriederung ist zum Gelände parallel zu führen. <b>Ausführungsmöglichkeiten:</b> 0.4.1 Maschendrahtzaun nur mit Hinterpflanzung zulässig 0.4.2 Holzzaun senkrechte oder waagrechte Brettbearbeitung zulässig Bei Grundstücken, die im Bereich von Einfriederungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bzw. Pflanzungen angesetzt werden, die nicht höher als 80 cm sind. (Sichtzweck) Geschnitten wird Straßenfrontlänge pro jeweiligem Grundstück, mind. jedoch 20 m in beiden Richtungen.
<b>0.5 VORGÄRTEN UND VORPLATZE</b>	sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen anzulegen.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	WA MI	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	2.1 2.2 2.3	zulässig Erdgeschoss im WA GR2 = 0,4 GR2 = 0,4 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WA GR2 = 0,4 GR2 = 0,8 Baumassenzahl für 1,2 als Höchstgrenze
<b>3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN</b>	3.1	offene Bauweise Baugrenze
<b>4. VERKEHRSFLÄCHEN</b>	4.1 4.2 4.3	Straßenverkehrsflächen Gehsteige und Grünstreifen Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
<b>5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN</b>	5.1 5.2	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf Uniformerstation
<b>6. FÜHRUNG GEOMETRISCHER VERKEHRSMÄSSIGER UND LEITUNGSANLAGEN UND LEITUNGS</b>	6.1	oberirdische Freileitung einschl. Sicherheitsabstände
<b>7. GRÜNLÄCHEN</b>	7.1 7.2 7.3 7.4	öffentliche Grünflächen z. T. mit Baum- und Strauchpflanzungen Kinderspielfeld Zu pflanzende Bäume Strauchpflanzungen als Abgrenzung der privaten Gärten und als Lärmschutz.
<b>8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>	8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8	Flächen für private Stellplätze (Mindestlänge auf dem Grundstück = 5,00 m) Der Stellplatz darf zur Straße hin nicht abgegrenzt werden Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Geltungsbereich eines angrenzenden Baugebietes Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes in der Nachbarschaft Diese Häuser sollen wegen ihrer Nähe zu den Bundesstraßen durch Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, siehe Ziffer 09

**BEBAUUNGSPLAN JÄGERFELD II**

GEMEINDE: NEUHAUS / INN  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**1. AUSLEGUNG**  
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 3.2.84 mit Begründung wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG vom 2.10.84 bis 8.11.84 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.7.84 ortsüblich durch Anschlag an der Amtskasse bekannt gemacht.  
Neuhaus a. Inn, den 8.12.84

**2. SATZUNG**  
Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7.12.84 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAUG und Art. 107 Abs. 4 BayVerf. als Satzung beschlossen.  
Neuhaus a. Inn, den 8.12.84

**3. GENEHMIGUNG**  
Die Regierung von Niederbayern/der Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.1.85 Nr. SO 36/85 gem. § 11 BBAUG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23.10.1989 in der Fassung vom 25.11.1989) genehmigt.  
Passau, den 16.1.85

**4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.1.85 bis 19.02.85 gemäß § 12 Abs. 1 BBAUG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.1.85 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.  
Neuhaus a. Inn, den 16.1.85

INGENIEURBÜRO HERMANN DIETL  
8399 NEUHAUS A. INN, KELLERFELDSTR. 23  
TEL. 08503 / 437

BEBAUUNGSPLAN M=1:1000  
ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

<b>0.6 STÜTZMAUERN, TREPPENWÄNGEN, PFLANZSTRÖBE</b>	Ausführung in Mauerwerk (wie 0.4.3) oder Beton (0.4.4) zulässig. Glatte Sichtbetonflächen nicht zulässig
<b>0.7 PFLANZGEREIT</b>	gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG Durch Planzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festzulegen. Bei den nördlichen und nordwestlichen, an die B 12 und B 512 angrenzenden Baugrundstücken ist aus Schallschutzgründen eine flächentiefen ca. 10 - 15 m breite Strauchgruppe vorgesehen, einschließlich der öffentlichen Grünflächen. Für die Bepflanzung sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauernd zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
<b>0.8 ORTSBILD</b>	Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbebaute Grundstücke vor Versauerung zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mind. zweimal jährlich zu mähen.
<b>0.9 LÄRMSCHUTZ</b>	Durch Planzeichnung sind die nördlichen zwei Häuserreihen, entlang der B 12 und B 512, als Lärmschutzbauweise festzulegen. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen. (Lärmschutzfenster Klasse 2, Rücklichtnahme bei der Grundwahl v. 3.) Siehe auch Ziffer 0.7 Für durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auftretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z. B. bei Durchführung des Winterdienstes durch Streusalz oder Schneeeinlagerungen) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Abhilfemaßnahmen geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauvertrug zu übernehmen.
<b>0.10 MISCHGERIET</b>	äußere Gestaltung Die Festsetzungen unter Ziffer 0.2 bis 0.8 gelten sinngemäß auch für das Mischgeriet. <b>Ausnahmen (gelten nicht für Wohngebäude)</b> Dachneigung: von 14° - 35° Dachform: zulässig auch Flachdach Dachdeckung: Bei Flachdach als Klapperrasdach oder Flachdach zulässig.

<b>0.9 ABS. 1, NR. 3 BBAUG</b>	Abtrennung für Bauzone II Vorläufig nicht zur Bebauung freigegeben.
<b>0.10</b>	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, baulichen Entwicklung
<b>0. KARTENZEICHEN DER BAYRISCHEN FLURWARTEN</b>	Bestehende Flurgrenzen mit Grenzstein Bestehende Gebäude (Wohn- u. Gewerberäume) Anbauzone zur B 12 bzw. B 512 20m - 40 m
<b>VERFAHRENSVERWERKE</b>	Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1, Sätze 1 u. 2, sowie Abs. 2 des BBAUG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBAUG beim Zustandekommen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 155 a BBAUG). Neuhaus/Inn, ... 16.1.1985 Der Bürgermeister (Lachhammer) Die Ausbaufurte II wird durch Beschluß der Gemeinde am ..... rechtsverbindlich. Neuhaus/Inn, ..... Der Bürgermeister (Lachhammer)