

Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze:
 E + I Erdgeschoß und ein Obergeschoß
 E + D Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß

GFZ max. 0,6
 GRZ max. 0,3

Wandhöhe max. 6,50m ab natürlicher Geländeoberkante

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Bauweisen

Offene Bauweise

Satteldach als Dachform für Hauptbaukörper ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. (Bei den Abmessungen der Hauptbaukörper soll ein Längen-Breiten-Verhältnis von Mind. 1,4 zu 1 eingehalten werden).

Sonstige Planzeichen

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene zu entfernende Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich

Sonstige Festsetzungen

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Jägerfeld GE

Begründung:**Planungsgegenstand:**

Für die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses in Fortführung der bestehenden Bebauung südöstlich des Millberger Wegs soll im rechtsgültigen Bebauungsplan Jägerfeld (GE) das bestehende Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Deckblatt Nr. 10 um eine Bauparzelle (WA) nördlich der Flur Nr. 494/55 erweitert werden und der bestehende Geltungsbereich auf Breite der Flur Nr. 494/55 geringfügig nach Südosten verschoben werden, um dort ein Nebengebäude errichten zu können. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) S. 1 BauGB zu entsprechen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 15 geändert.

Das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO) wurde mit Deckblatt Nr. 6 bereits im Jahr 2001 soweit eingeschränkt, dass nur die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen sind. Die tatsächliche Nutzung entspricht dieser Einschränkung. Insofern sind erhebliche Störungen zwischen WA und (GE) nicht zu erwarten. (Siehe auch beiliegende Aktennotiz zur Besprechung am 28.4.2016 im Landratsamt Passau, SG 52; Umweltschutz).

Die neue Bauparzelle grenzt direkt an den bestehenden Millberger Weg an und kann von diesem erschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung kann über den bestehenden Abwasserkanal am östwärtigen Grundstücksrand der neuen Bauparzelle erfolgen.


Planinhalt/Festsetzungen:**Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Zulässig sind 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
E + I	Erdgeschoß und ein Obergeschoß
E + D	Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß
	GFZ max. 0,6
	GRZ max. 0,3
	Wandhöhe max. 6,50m ab natürlicher Geländeoberkante

Überbaubare Grundstücksflächen

-----	Baugrenze
	Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bauweisen

○	Offene Bauweise
	Satteldach als Dachform für Hauptbaukörper ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. (Bei den Abmessungen der Hauptbaukörper soll ein Längen-Breiten-Verhältnis von Mind. 1,4 zu 1 eingehalten werden).