

DECKBLATTÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „JÄGERFELD GE“

GEMEINDE NEUHAUS a.Inn
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Deckblatt Nr. 11

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Deckblatt Nr. 11

GEMEINDE NEUHAUS a.Inn
LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

„ JÄGERFELD GE “

I. Änderung der planlichen Festsetzungen durch Planzeichen

Zeichenerklärung siehe Plan

1. Art der Nutzung

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Bisher: Wiese/Grünfläche

Neu: allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

2.1 zu 1.1.3 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Erdgeschoss und ein Obergeschoss

Bisher: GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

Neu: GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

**Die sonstigen, nicht veränderten planlichen Festsetzungen des best.
Bebauungsplanes und vorgegangenen Deckblätter bleiben geltend.**

II. Änderung der textlichen Festsetzungen

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3.1 Wohngebäude

Dachform: bisher: Satteldach mit freiwählbarer Firstrichtung.
Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
Längen-Breiten-Verhältnis bisher mind. 1,4 zu 1
Neu: Satteldach wie vor
Das Längen-Breiten- Verhältnis wird auf 1,25 zu 1 reduziert.

Dachneigung:
bisher: 27° - 38°
Neu: 20° - 38°

Dacheindeckung:
Bisher: gebrannte, naturrote Ziegel
Neu: zusätzlich braune/anthrazitfarbene Ziegel

Kniestock: bisher: unzulässig bei 2 Vollgeschossen
Zulässig bei E + DG bis max. 1.20 m , wenn der Kniestock nach
außen optisch mittels Holzverschalung oder Vordach verringert
wird.
neu: unzulässig bei 2 Vollgeschossen
Zulässig bei E + DG bis max. 1,50 m ohne Holzverschalung

Traufhöhe bei II:
Bisher: max. 6,00 m ab natürlicher Geländeoberkante talseits
Neu: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante talseits

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung die OK Fertigfußboden EG des Gebäudes zuverlässig über der HQ 100 auszuführen ist.
Bei evtl. Kellergeschossen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

0.4 Garagen, Nebengebäude, Carport

Dachform: bisher: Satteldach mit frei wählbarer Firstrichtung, Neigung wie Hauptgebäude

Pulldach: Neigung mind 15°

Neu: Satteldach , Neigung wie Hauptgebäude

Flach geneigte Pulldächer (3 – 10° DN)

Flachdächer

Dacheindeckung:

Bisher: Satteldach Eindeckung wie Hauptdach Wohnhaus

Neu: Satteldach Eindeckung wie Hauptdach Wohnhaus

Flach geneigte Pulldächer: Blecheindeckung, nicht reflektierend

Flachdächer: Folien-, Kies- oder Gründach

Traufhöhe: bisher: nicht über 2,75 m straßenseitig

Neu: nicht über 3.00 m straßenseitig

Die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.

III. Begründung der Deckblattänderung:

In der Gemeinde Neuhaus a.Inn sind in den Ortschaften etliche Baulücken im Innenbereich vorhanden. Des Weiteren sind einige rechtskräftige Bebauungspläne zur Wohnbebauung ausgewiesen.

Intensive Verhandlungen mit den Eigentümern der Grundstücke im Innenbereich sowie im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne hatten alle zum Ergebnis, dass weder die Eigentümer der Grundstücke im Innenbereich, noch im Bereich der Bebauungspläne derzeit bereit sind Flächen zu verkaufen.

Aktuell kann die Gemeinde Neuhaus a.Inn selbst keine Bauparzelle zur Wohnbebauung anbieten.

Nur die genannte Teilfläche von Flur Nr. 494, Gemarkung Neuhaus a.Inn, wird vom Eigentümer verkauft.

Aus den dargelegten Gründen ist es erforderlich, die genannte Teilfläche von Flur Nr. 494, Gemarkung Neuhaus a.Inn, im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus a.Inn von derzeit „Grünfläche/Wiese“ in ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ zu ändern.

Parallel dazu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jägerfeld GE“ um diese Teilfläche von Flur Nr. 494, Gemarkung Neuhaus a.Inn, ergänzt und als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.
Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 660 m².