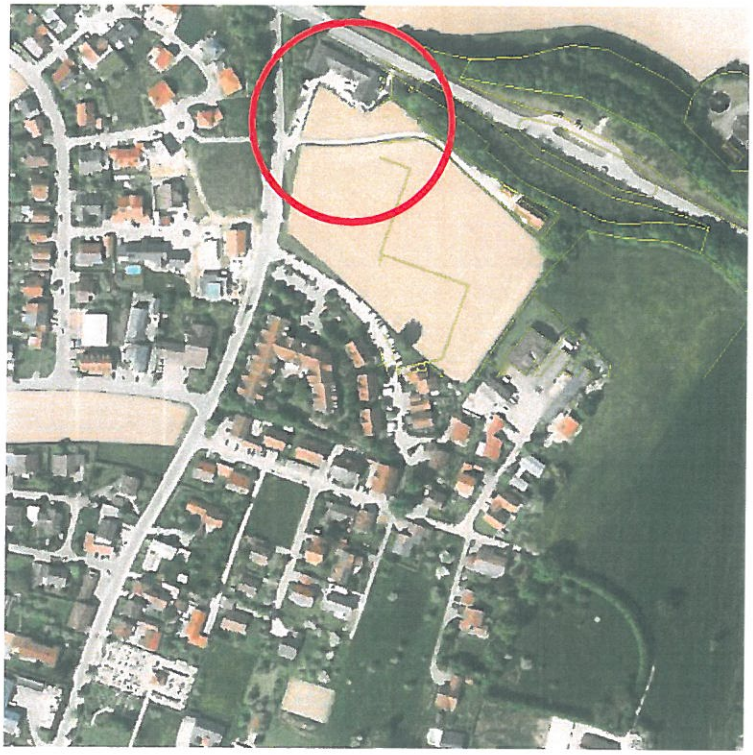
Gemeinde Neuhaus am Inn

GE Jägerfeld
Deckblatt 14



Lage im Gemeindegebiet

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

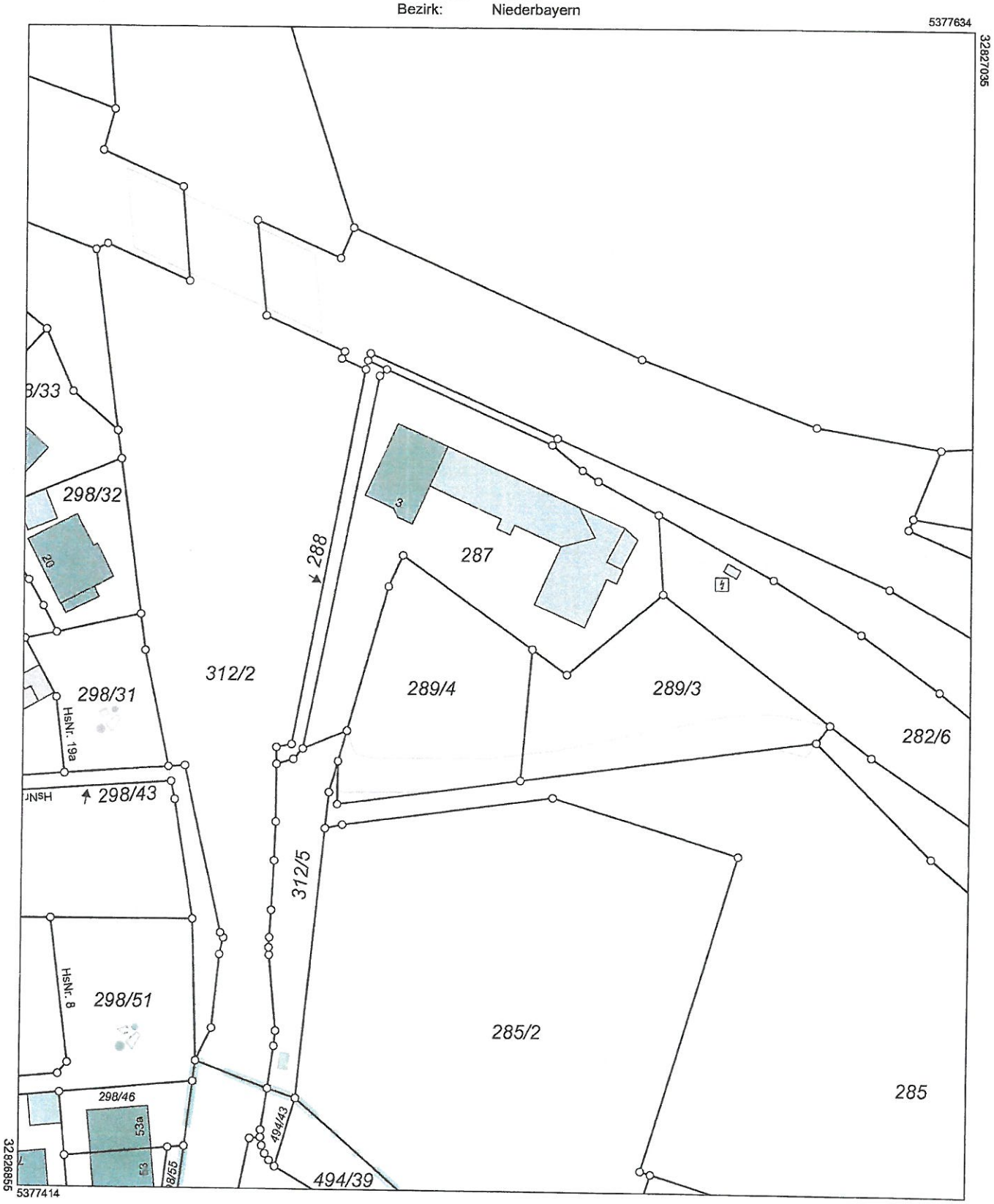
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 08.04.2020

Flurstück: 287
Gemarkung: Vornbach

Gemeinde: Neuhaus a.Inn
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

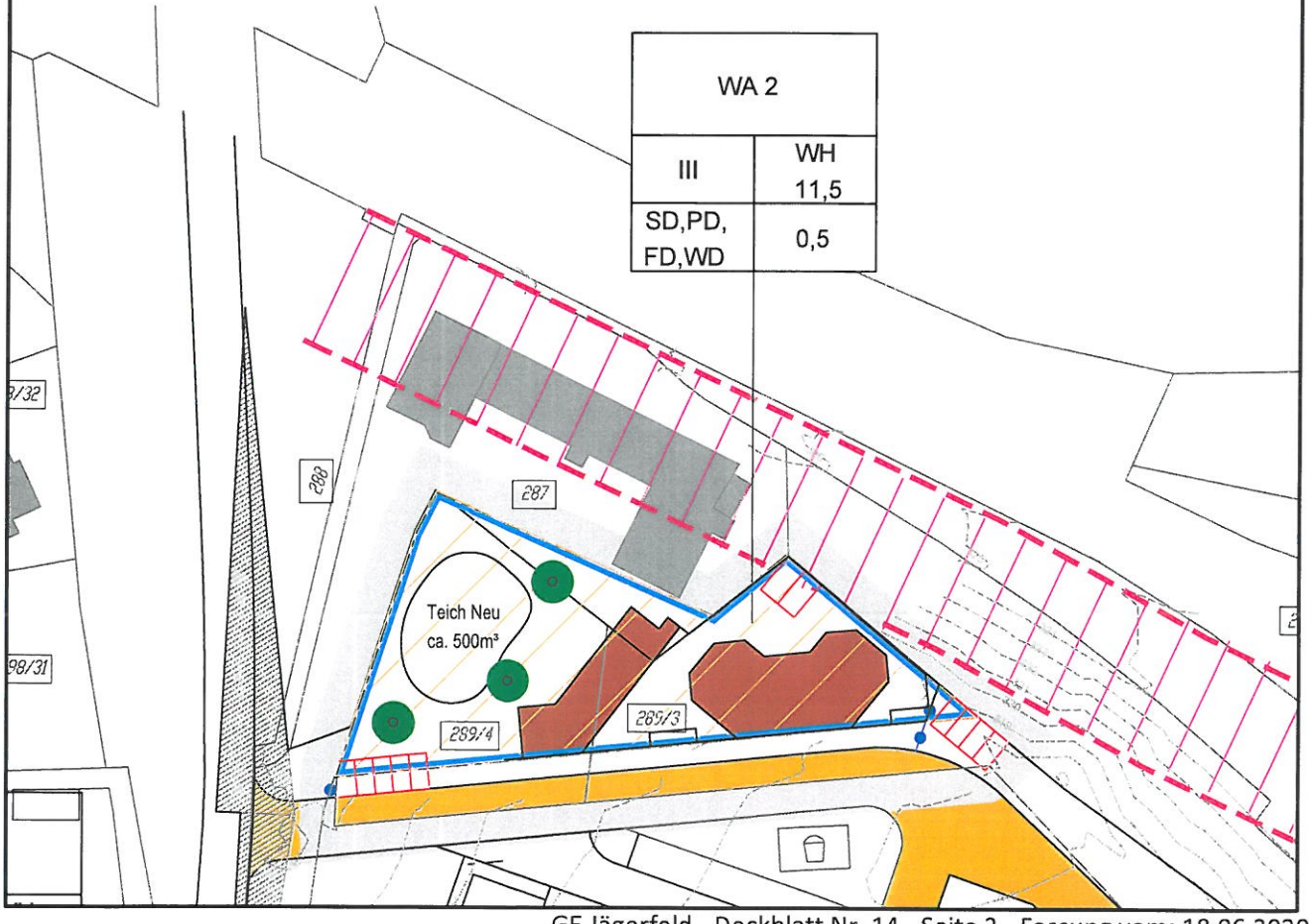
Geschäftszeichen: jahn

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Vilshofen an der Donau
- Außenstelle Passau -
jahn

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Bisher gültiger Bebauungsplan GE Jägerfeld - Deckblatt 12

Neuer Bebauungsplan GE Jägerfeld - Deckblatt 14



1. Begründung

Die Grundstücke mit der Flur Nr. 289/3 und 289/4 sowie ein Teil des Grundstücks mit der Flur Nr. 287 sollen mit einer Grundstücksübergreifenden Bebauung überbaut werden. Somit ist eine Zusammenlegung und Veränderung der Baugrenzen erforderlich. In nördlicher Richtung grenzen die Grundstücke an das Grundstück Flur Nr. 287. Dieses Grundstück soll teilweise mit in den Bebauungsplan integriert werden. In nörd-östlicher Richtung grenzt das Grundstück an die Straßenböschung der B512. Der Mindestabstand von 20m ist einzuhalten.
Somit kann die Baugrenze entsprechend der Grundstücksgrenze verlegt werden.

Um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhauses mit 9 größeren und kleineren Wohnungen geplant. Diese Wohnungen dienen sowohl dem bereits bestehenden Bedarf als auch dem noch zu erwartenden Bedarf an Wohnungen z.B. für Mitarbeiter des gegenüberliegenden Altersheims. Dadurch werden attraktive arbeitsnahe Wohnungen geschaffen. Diese Wohnungen sind auch attraktiv für Angehörige von Heimbewohnern.

Durch den geänderten Baukörper bedingt sich eine Erhöhung der GRZ von 0,40 auf 0,50.
Hierdurch wird die lt. Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 festgelegte Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete um 0,10 überschritten.
lt. Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 2 können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Städtebaulich ist im Bereich der Änderungssatzung ein Baukörper geplant, der sich in seiner Höhenentwicklung an das gegenüberliegende Altersheim sowie an das in Parzelle 2 geplante Gebäude mit 3 Vollgeschossen anpasst.
Die Vorgaben und Festsetzungen der Änderungssatzung stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Der Überschreitung der GRZ stehen keine öffentlichen Belange entgegen.
Zum Ausgleich wird festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Sandbett und mindestens 30% Fugenanteil auszuführen sind.
Begründet werden diese Bestimmungen damit, dass bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zugänge nur mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist.
Die GFZ bedarf keiner Änderung und wird weiterhin wie im Bebauungsplan festgelegt mit 0,8.

Um vernünftige und gut nutzbare Wohnungen zu erhalten, wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen von 2 auf 3 erhöht. Das bedeutet eine erlaubte Bebauung mit einem Kellergeschoss als Vollgeschoss und 2 zusätzlichen Vollgeschossen.
Dadurch wird auch die zulässige Wandhöhe von 6,50 auf 11,50 m geändert.
Durch den Einbau in das vorh. Gelände und Anschluss an die nördliche Bebauung wirkt das Gebäude jedoch nicht so massiv.
Der geplante Baukörper passt sich an das gegenüberliegende Altersheim sowie an das in Parzelle 2 geplante Gebäude mit 3 Vollgeschossen an. Durch seine Einfügung in das vorhandene Gelände leitet der Baukörper harmonisch von den dreigeschossigen Gebäuden zum nördlich gelegenen 2-geschossigen Bestandsgebäude über.
Zudem wirkt das geplante Mehrfamilienhaus gleichzeitig als Schallschutzbarriere für die nachbarschaftliche Bebauung.

2. Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise
Die festgelegten Planzeichen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit

3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

4. Schallschutz
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

5. Grünordnung
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

5. Sonstige Festsetzungen
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

6. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... Ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

b) Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

c) Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom ..... Wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Neuhaus am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neuhaus am Inn, ...

.....
Stephan Dorn
Erster Bürgermeister

GE Jägerfeld - Deckblatt Nr. 14	
Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Hubert Lerch Geiselbergfeld 7 94081 Fürstenzell	Antragsteller: [redacted] 94152 Neuhaus am Inn
Gemeinde: Neuhaus am Inn	Maßstab: 1:1.000