

Deckblatt Nr...6...

Bebauungsplan

GE Jägerfeld

Gemeinde:

Neuhaus a. Inn

Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

1. Auslegung

Das Deckblatt Nr. ...6... vom 12.7.01 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.01 bis 24.08.01 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 16.07.01 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.

Neuhaus a. Inn, den 30.11.01

Schifferer
1. Bürgermeister

2. Satzung

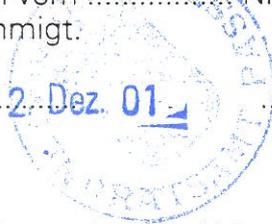
Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.09.01 das Deckblatt Nr. ...6... gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 30.11.01

Schifferer
1. Bürgermeister

3. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. ...06... mit Schreiben vom 12.12.01 Nr. 6905 BP gem. § 10 Abs. 2 genehmigt.

Passau, den 12. Dez. 01

Mühlberger

4. Inkrafttreten nach der Genehmigung

Die Genehmigung des Deckblatts ist am 11.01.2002 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden und wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Das Deckblatt tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Neuhaus a. Inn, den 11.01.2002

Schifferer
1. Bürgermeister

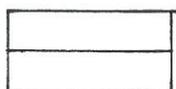
Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GE eingeschr.	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO) Es dürfen nur Betriebe errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen, welche nach §4 B1SchG einer Genehmigung bedürfen, werden nicht zugelassen

Maß der baulichen Nutzung

zu WA	zulässig 2 Vollgeschoße zwingend, Erdgeschoß und Untergeschoß, E+U , (Hangbebauung)
zu GE eingeschr.	Zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, II
zu WA	GFZ = 0,6 als Höchstgrenze GRZ = 0,3 als Höchstgrenze
zu GE eingeschr.	GFZ = 1,6 als Höchstgrenze GRZ = 0,8 als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise
	Baugrenze
	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.

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
--	-----------------

GEMEINDE NEUHAUS AM INN
BEBAUUNGSPLAN JÄGERFELD M 1/1000

DECKBLATT NR. 6

12.07.2001

PROF.:N.NEULEITNER DIPL.ING.ARCHITEKT
ALTDORFERSTRASSE 1
93049 REGENSBURG
TEL: 0941/2803385 FAX:0941/2803386

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung:
Zahl der Vollgeschoße: nach Planeintrag
2. Baugrenzen: nach Planeintrag
3. Wohngebäude E+U+D:
Traufhöhe:
max. 6,00 m ab Geländeoberkante
4. Garagen, Nebengebäude und Anbauten
- Dachform:
zulässig sind zusätzlich Sattel- oder Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 15° bei Satteldächern und 7° bei Pultdächern.
6. Außenanlagen:
das Gelände ist möglichst im natürlichen Verlauf zu belassen; die auf Grund der Hangsituation notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken
7. Verkehrsanlagen:
Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig

Begründung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für die geplante Errichtung von 2 Einfamilienhäusern soll der bestehende Bebauungsplan Jägerfeld mit Deckblatt Nr. 6 um 2 Bauparzellen (WA) erweitert werden, die das bestehende Baugebiet zur südlich angrenzenden Nachbarbebauung hin abrunden.

Das nördlich angrenzende GE, das den ehemaligen Klosterhof umfaßt, wird deshalb aus Immisionsschutzgründen dahingehend eingeschränkt, daß nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diese Änderung trägt auch der im Südwesten direkt angrenzenden bestehenden Wohnbebauung Rechnung.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen für die 2 neuen Bauparzellen sind auf die besondere Hanglage der Grundstücke abgestimmt. Es sind 2 Vollgeschoße (E+U) und ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig.

Die Zulässigkeit von Pultdächern für Garagen, Nebengebäude und Anbauten ist erforderlich, um sie an die hangseitig nur erdgeschoßigen Hauptbaukörper ohne komplizierte Dachverschneidungen anschließen zu können.

Verkehrsflächen:

Zur Erschließung der 2 neuen bzw. auch bestehender Bauparzellen geht die private Erschließungsstraße vom Millbergerweg zum ehem. Klosterhof mit einer Breite von ca. 5,0m in das Eigentum der Gemeinde Neuhaus über, ebenso die auf dem Grundstück des ehem. Klosterhofes dargestellte Wendemöglichkeit für Müll- und Räumfahrzeuge (20m Durchmesser).

Bei einer evtl. erneuten Erweiterung des Baugebietes sichert der Grundeigentümer zu, daß keine weiteren Erschließungskosten für die im Deckblatt 6 geschaffenen 2 Parzellen entstehen.