



Dieses Deckblatt ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K E L L E R F E L D, der Gemeinde Neuhaus/Inn in Vornbach.

Grundlage ist das Bundesbaugesetz (BBauG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die bayerische Bauordnung (BayBO) in den z. Zt. gültigen Fassungen, sowie die zu diesen Fassungen gehörenden Durchführungsverordnungen sowie der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan.

Die Ausbaustufe II wird erst durch gesonderten Beschluß der Gemeinde Neuhaus/Inn rechtsverbindlich.

A. FESTSETZUNGEN

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des best. Bebauungsplanes Kellerfeld
 - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Änderungsbereich
 - 1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Ausbaustufe II

- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.11 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 2.12 **LW** Landwirtschaftliche Flächen

- 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Höchstzulässig sind gem. planlicher Festsetzung:
- 3.11 **E + D** 1 Vollgeschoss als Erdgeschoss
Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit einer max. Kniestockhöhe von 0,80 m, bei Holzverschalung ausnahmsweise von 1,20 m zulässig (OK Rohboden, OK Fußplatte)
 - 3.12 **E + U** 1 Vollgeschoss als Erdgeschoss
1 Untergeschoss hangseitig voll sichtbar
Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
Kniestock ist unzulässig
 - 3.13 Nebengebäude: 1 Vollgeschoss
 - 3.14 **0,4** max. Grundflächenzahl GRZ
 - 3.15 **0,8** max. Geschossflächenzahl GFZ

- 4. BAUWEISE UND UBERBAUBARE FLÄCHEN**
- 4.12 offene Bauweise § 22, Abs. 2, BauNVO
 - 4.20 überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
 - 4.21 Baugrenze § 23, Abs. 3, BauNVO
 - 4.22 Baulinie § 23, Abs. 3, BauNVO

- 5. BAULICHE GESTALTUNG**
- 5.1 Hauptgebäude
 - 5.11 Baukörper mit Firstrichtung, die parallel zur Gebäudelängsseite verläufen muß.
Satteldach für Haupt- und Nebengebäude
Firstanordnung mittig mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes.
Ausnahmsweise sind Halbwalme bei einer Hauptdachneigung von mind. 30°, bis zu einer Höhe von 1,50 m, zulässig.
Das Pultdach ist nur für untergeordnete Dachflächen zulässig.
 - 5.12 Dachform:
 - Die Dachflächen sind in Anlehnung die gewachsene alte Bebauung mit gebrannten, naturbelassenen Tonziegeln einzudecken.
 - 5.13 Dachneigung: 28° - 35°
 - 5.14 Dachhaut:
 - 5.15 Dachaufbauten: Dachgauben sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Dachgauben mit einer max. Vorderfläche von 1,5 m² bei einer mind. Dachneigung von 32° zugelassen werden.
Ausnahmsweise können Quergiebel zugelassen werden, wenn keine Dachgauben errichtet werden, max. 1 Giebel/Traufseite, Dachneigung 30° - 45°, Anordnung mittig.
 - 5.16 Dachflächenfenster sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Dachfenster mit einer max. Fläche von 1 m² zugelassen werden (max. 1 Stück/Dachseite).
 - 5.17 Kniestock: Bei E + U ist der Kniestock unzulässig
Bei E + D ist der Kniestock zulässig, max. Höhe 0,80 m, bei Holzverschalung ausnahmsweise 1,20 m (Messung von OK Rohboden bis OK Fußplatte).
 - 5.20 Traufhöhe: Die Traufhöhe darf bei Einbau eines Hanggeschosses (UG)
 - hangseitig - 5,50 m
 - bei eingeschossigen Gebäuden - 3,20 m gerechnet ab OK Gelände am Gebäude, nicht überschreiten.
 - Bei Nebengebäuden und Garagen - 2,50m
 - 5.22 Sockel: Die Betonung der Sockelzone oder eines Untergeschosses ist unzulässig.
Die Fassade ist farblich bis zum Erdboden einheitlich zu gestalten.

- 5.30 Nebengebäude und Garagen
 - 5.31 Nebengebäude und Garagen müssen sich dem Hauptgebäude anpassen.
Dachform: Flachdach ist unzulässig.
Für Pultdächer gilt:
Ein Pultdach ist in Dachneigung, Ortsgang und Traufausbildung dem Hauptgebäude anzupassen.
Dachneigung mind. 18°.
 - Dachhaut: wie Hauptgebäude
 - 5.32 Fassade: Außengestaltung wie beim Hauptgebäude
 - 5.40 Einfriedigungen
 - 5.41 Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzaune ohne deckenden Anstrich und ohne Steinsockel zulässig.
 - 5.42 Zaunhöhe mind. 0,80 m, max. 1,20 m
 - 5.43 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art, die über 1,0 m über die Fahrbahn ragen, unzulässig.

- 6. Grünordnung und Bepflanzung**
- 6.1 Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9, Abs. 1, Nr. 25 b, BBAUG)
Die im Deckblatt eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Im Kronbereich sind Erd- und Bauarbeiten aller Art, sowie das Befahren mit Fahrzeugen, und das Lagern von Baumaterialien und pflanzenschädlichen Flüssigkeiten, nicht zulässig. (s. Richtlinien zum Schutz von Bäumen + Sträuchern im Bereich von Baustellen, RSBB).
 - 6.2 Pflanzgebot: § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, BBAUG
Durch Planzeichnungen sind Einzelbaum oder Strauchgruppenbepflanzungen festgelegt.
Für die Bepflanzungen sind heimische Laubbäume oder Sträucher zu verwenden (s. Artenliste).
Sie sind dauernd zu unterhalten.
Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
 - 6.3 Artenliste: Damit die Bebauung nicht als Fremdkörper bestehen bleibt, sind in jedem Baugrundstück große Bäume zu pflanzen, welche die Maßstäblichkeiten von Gelände und Baukörper wiederherstellen.
Je 300 m² Grundstücksfläche etwa ein großkroniger Baum:
Linde, Ahorn, Eberesche, Eiche, Nußbaum, Buche, Hainbuche, Kastanie, alle Obstbäume
- Grundstücksgrenzungen durch ungeschichtete Hecken, eine Pflanze etwa je m²:
- Liguster, Weißdorn, Rotdorn, Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenrosen, Flieder, Spierstrauch, Zierstrauch, Pfeifenstrauch
 - Berberitze, Hasel, Schneeball, Hartriegel, Buche, Kornelkirsche, Kolwitzie, Zierapfel, Kufschneeball, Schmettelingsstrauch

- 7. Ergänzung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gem. § 107 BayBO)**
- 7.1 Baukörperproportionen: Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung, wie Holzverschalungen oder Balkone auszubilden.
Es sind bei der Gestaltung der Baukörper die traditionellen Elemente der örtlichen alten Bebauung aufzunehmen und weiterzuentwickeln.
Geschosshöhen über 3,0 m sind nicht zulässig.
Untergeschosse sind so zu planen, daß unnatürliche Abbockungen und Aufschüttungen nicht erforderlich sind.
 - 7.2 Fassaden: Baustoffe
Für Fenster, Außentüren und Tore, sowie Balkonbrüstungen und Verschaltungen ist in der Regel der Baustoff - Holz - zu verwenden.
Gemauerte Wandflächen sind zu verputzen und in hellen Farben zu streichen.
Betonflächen sind in hellen Farben zu streichen.
Unzulässig sind Wandverkleidungen aus Marmorplatten, Spaltplatten, Kunststoffplatten, Asbestzementplatten o.ä.
Der Farbton der Verklebungen am Dach, wie Gaupenverkleidungen, Rinnen, Kehlen usw. ist dem Farbton der Dacheindeckung anzupassen.
Aluminium und hell wirkende Kunststoffe dürfen nicht verwendet werden.

- 7.2 Fassaden: Fensteröffnungen
Die Fensteröffnungen sollen hochformatig sein.
Größere Fensteröffnungen auch bei Schaufeltern sind durch Mauerpfeiler oder starke Holzsprossen zu gliedern.
Fensterrahmen, Fensterläden und Rollläden sind in der Regel in Holz auszuführen.
Ausnahmsweise können auch andere Materialien verwendet werden, wenn diese den Farbton der übrigen Fassadenflächen angepaßt werden.
Fensterflächen aus Glasbausteinen sind unzulässig.

- 7.3 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke
Gelände
Das gewachsene Gelände ist soweit wie möglich bei der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstückes zu berücksichtigen.
Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne scharfe Übergänge in das gewachsene Gelände einzufügen.
Den Bauvorlagenunterlagen ist ein Plan mit Eintragung des gewachsenen Geländes, der Geländeneigung, mit Höhenangaben und der vorgesehene Bepflanzung beizufügen.

B. HINWEISE UND ZEICHENERKLÄRUNG

- 8.1 Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Garage und Stellflächen
- 8.2 Bestehende Grundstücksgrenze
- 8.21 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 8.22 Bestehende Hauptgebäude
- 8.23 Bestehende Nebengebäude
- 8.24 Maßpunkt mit bestehender Grenze
- 8.25 Hofstelle
- 8.26 zu erhaltende Bäume
- 8.27 zu pflanzende Baum- oder Strauchgruppen
- 8.28 Parzellennummer
- 8.29 Sichtdreiecke - keine Sichtbehinderungen jeglicher Art, die über 1,0 m über die Fahrbahn ragen

BEARBEITUNGSVERMERKE

Die Änderung des Deckblattes wurde im Auftrag der Gemeinde Neuhaus/Inn
aufgestellt:

Bad Füssing, den 06-09-99
10-12-99

Arch.- & Ing.-Büro
Luehrs & Meisenberger
Fuchsweg 6 - 10
8197 Bad Füssing 4

C. VERFAHNSVERMERKE

Das Deckblatt Nr. 2a vom 06.09.90 mit Begründung vom 06.09.90 wurde gemäß § 2, Abs. 6, BBAUG in der Zeit vom 20.03.90 bis 20.10.90 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 20.03.90 ortsbüchlich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Neuhaus/Inn, den 11.01.91
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neuhaus/Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.90 die Bebauungsplanung gemäß § 10 BauG und Art. 107, BayBO als Satzung beschlossen.

Neuhaus/Inn, den 11.01.91
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat die Bebauungsplanänderung mit Verfügung vom 15.04.93, Nr. 644/BP gemäß § 11 BBAUG (in Verbindung mit der Verordnung vom 22.11.1960 GVLG S. 170) ~~ausnahmsweise als rechtsverbindlich~~ ~~unverbindlich~~ ~~bestätigt~~.
Der Genehmigung liegt der ~~ausgehende~~ ~~unverbindlich~~ ~~bestätigt~~ vom zu Grund.

Passau, den
Landratsamt

Die genehmigte Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung vom 20.09.93 bis 20.05.93 im Rathaus... gemäß § 12, Satz 1, BBAUG, öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 20.09.93... ortsbüchlich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12, Satz 3, BBAUG, rechtsverbindlich.

Gemäß § 155 a BBAUG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBAUG beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1, Satz 1 und 2 und Absatz 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.

Neuhaus/Inn, den 30.05.93
i.H.
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan
KELLERFELD
- ORTSTEIL VORNACH / INN -**

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE
NEUHAUS / INN
8399 NEUHAUS / INN

DECKBLATT NR. 2a

GEZ./EK.	ERGANZT	DATUM	DATUM	GEANDERT/ERGANZT
GEZ./EK.		06.09.90		
GEZ./EK.		10-12-90		

ALLE MASSE SIND EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN

PLANINHALT

PLAN NR.
1
MASSTAB
1 : 1000

Arch.- & Ing.-Büro
LUEHRS & MEISENBERGER
W ü r d i n g F u c h s w e g 6 - 1 0
T e l . 0 8 5 3 1 1 8 9 1 F a x . 2 1 6 6 8
8 3 9 7 B A D F Ü S S I N G