

Deckblattänderung des Bebauungsplans Mittich – Mitte

Gemeinde: Neuhaus am Inn
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Maßstab: 1: 1000

Deckblatt Nr. 6

94152 Neuhaus am Inn, Gemarkung
Mittich, Mitticher Straße 18,
Flurstück 82/1

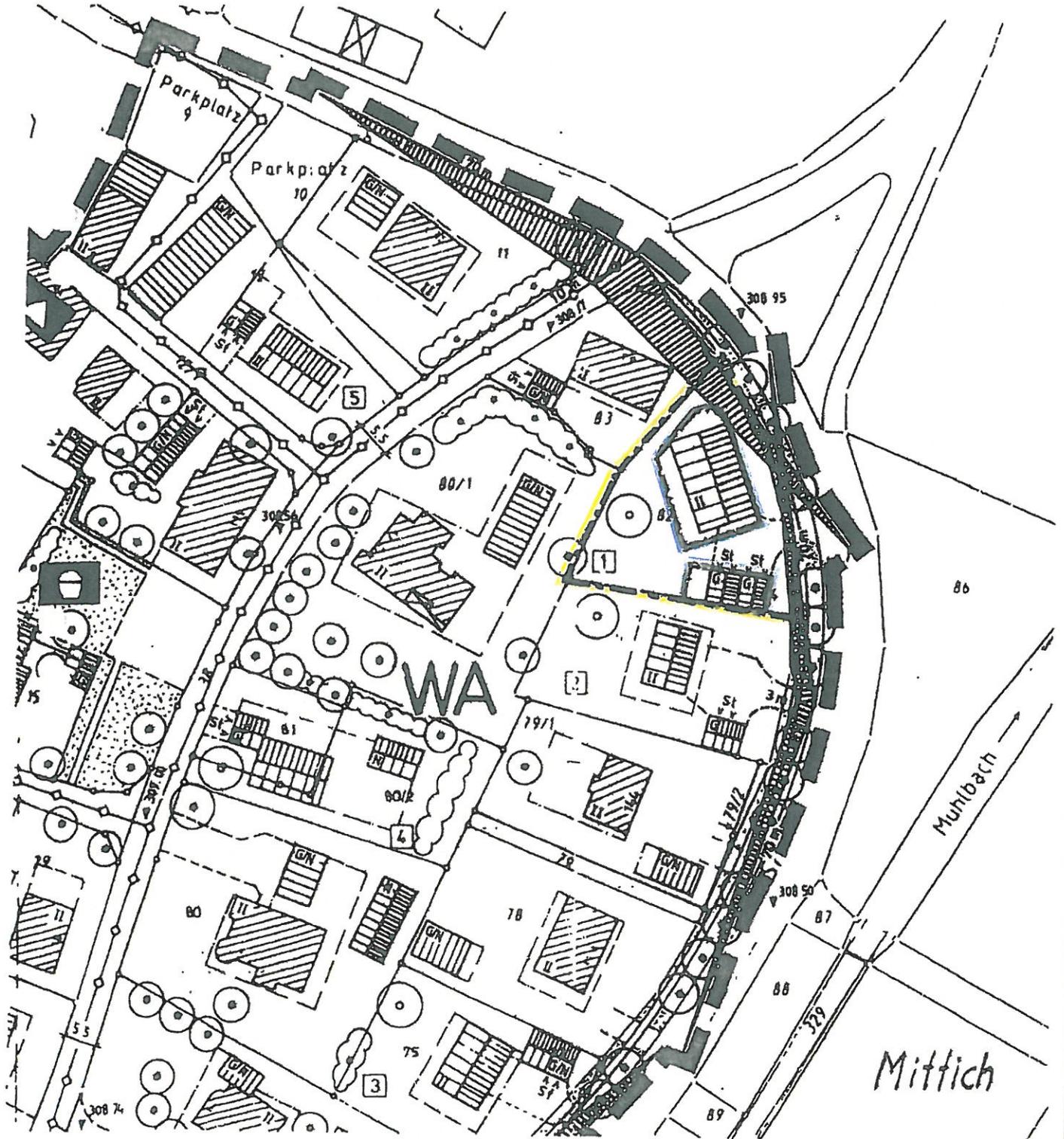
Planungsteil

Planung: Siegfried v. Hopffgarten
Dipl.-Ing. Architekt 07545 Gera
Schülerstraße 40 0365-5519320-1
www.DIALOG-IM-KONTEXT.de

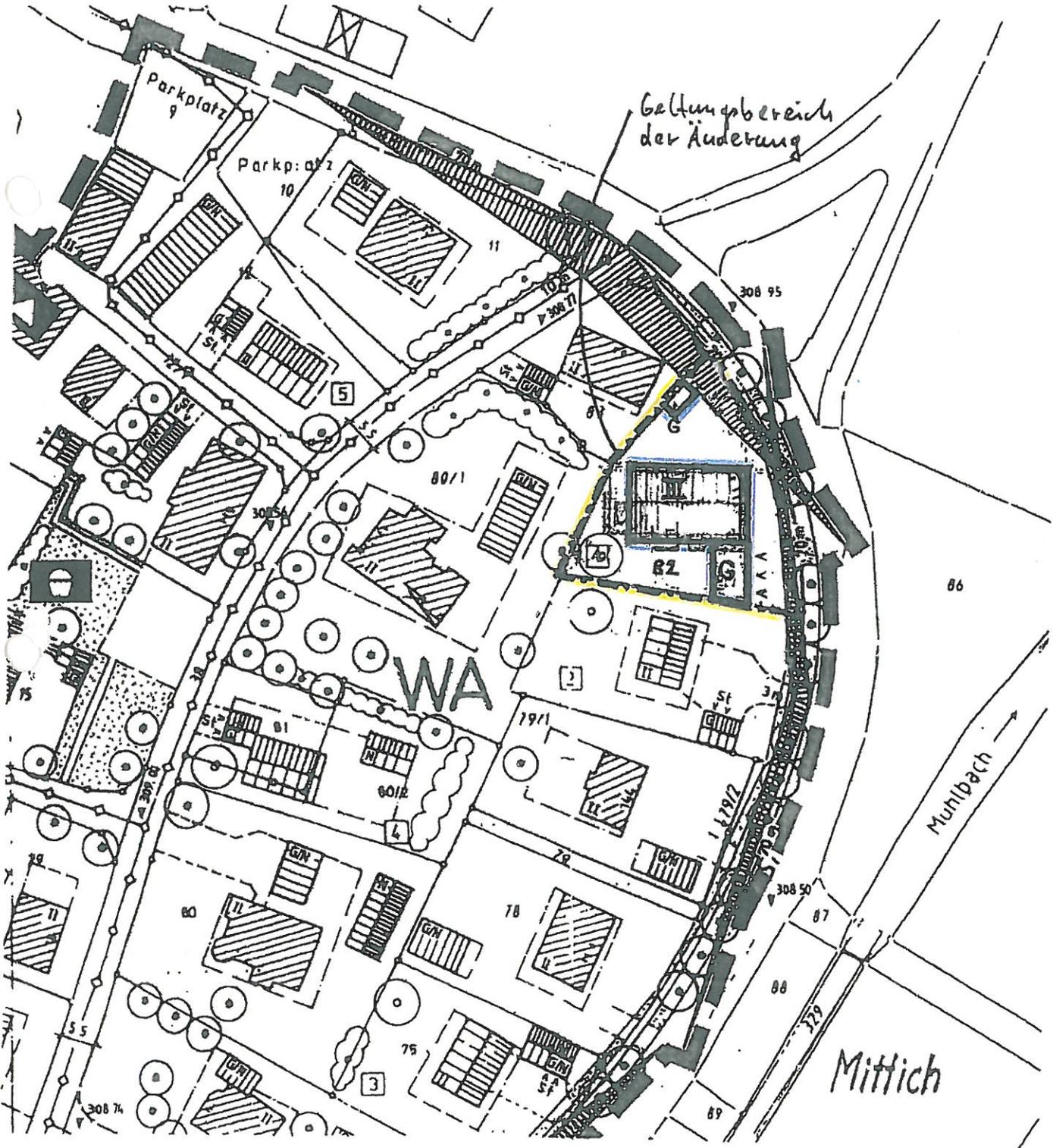
Blattinhalt: Deckblattänderung
des Bebauungsplanes

Datum / gez. 15.7.2016 S. v. Hopffgarten
22.9.2016 S. v. Hopffgarten

Bestehender Bebauungsplan Maßstab 1:1000



Bebauungsplanänderung Maßstab 1: 1000



Änderung des Bebauungsplans / Deckblatt Nr. 6

Gemeinde Neuhaus am Inn
Landkreis Passau / Regierungsbezirk Niederbayern

„Mittich – Mitte“

Begründung der Deckblattänderung

Änderung der planlichen Festsetzungen:

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss zulässig.

Die Deckblattänderung für das Grundstück sieht 3 Vollgeschosse vor.

Begründung: 3 Vollgeschosse sind notwendig, um auf dem exponiert am Rande des Bebauungsplanes liegenden und besonders schwierig zu bebauenden dreieckigen Grundstücks eine ausreichende Anzahl genügend großer Wohnungen errichten zu können.

Für GRZ und GFZ werden keine Erhöhungen erforderlich bzw. vorgesehen.

3. Baufenster / Baugrenze

Die Einhaltung des Baufensters würde zu unbeabsichtigten Härten führen und einer guten Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung widersprechen.

Schon das südliche Nachbargebäude steht anders, als im B-Plan vorgesehen.

Durch seine geplante Stellung bildet das Gebäude mit den Nachbarhäusern im Süden und Nordwesten eine lockere Reihe. Es verbaut für die westlich gelegenen Grundstücke nicht mehr den Blick nach Osten.

Heutige Energiestandards und noch viel mehr das Vorhaben der Bauherrschaft, das Sechsfamilienhaus in einem vorbildlichen Passivhausstandard zu errichten, erfordern die Ausrichtung der

Gebäudelängsseite nach Süden. Der Baukörper kommt damit ideal in der Mitte des Grundstücks zu liegen.

Nicht zuletzt ergibt sich auch für die Zufahrt eine bessere Platzierung. Sie liegt nun genau gegenüber der Straßeneinmündung im Nordosten.

Gegenüberstellung der Größe des Baufensters

Baufenster (Haus) laut Bebauungsplan:	334 qm
Baufenster (Haus) laut Deckblattänderung	324 qm
Baufenster (Garagen) laut Bebauungsplan	100 qm
Baufenster (Garagen) laut Deckblattänderung	99 qm

Mithin wird mit der Deckblattänderung die absolute Größe des Baufensters **nicht erhöht**.

Änderung der textlichen Festsetzungen nach §§ 9 BauGB

Kniestock

Im Bebauungsplan zulässig bis 0,80 m / in der Deckblattänderung vorgesehen bis 1,10 m;

Begründung: Mit den Festsetzungen zum Kniestock soll einem klobigen Erscheinungsbild von Bauten entgegengewirkt werden. In dem Projekt wird ein solcher Eindruck vermieden zum einen durch die deutliche Differenzierung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, zum anderen dank der hohen Fenster im Obergeschoss und schließlich durch die Gliederung des Baus mit vorspringenden Wandteilen, Gauben und farblichen Absetzungen der Giebel.

Traufhöhe

Im Bebauungsplan zulässig bis 6,50 m talseits / in der Deckblattänderung vorgesehen bis 7,20 m;

Begründung: Der Begriff „talseits“ ist grundsätzlich fragwürdig in Anbetracht der Höhenlage der „talseits“ vor dem Grundstück liegenden Straße.

Im Bebauungsplan Mittich – Mitte wird lediglich eine hauptsächliche Höhenlage der Baugrundstücke von 309,00 bis 310,00 ü. N. N. angegeben. Die in der Deckblattänderung vorgesehene Traufhöhe vermeidet ständige Verschattungen der Fenster und ist damit notwendig zur Erreichung des energetischen Standards.

Oberkante Erdgeschoss

Im Bebauungsplan festgelegt mindestens 309,25 ü. N. N. / in der Deckblattänderung vorgesehen 307,85 ü. N. N.

Begründung: Im Bebauungsplan ist ein Keller nicht ausdrücklich verboten. In der Deckblattänderung wird ein unterstes Geschoss ermöglicht, das sozusagen Keller und Erdgeschoss in einem darstellt.

Die Festlegung „keine Wohnungen“ wird eingehalten, ebenso diejenige bezüglich „Beton und Betonmauerwerk“.

Um dieses „Erdgeschoss“ sinnvoll nutzen zu können, sollen hier Stellplätze für PKW auch mit Aufbauten Platz finden. Dafür ist die entstehende Raumhöhe erforderlich und infolgedessen die Absenkung.

Ausgleichsflächenerfordernis

Der Eingriff in die Natur und die Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplans auf dem Grundstück gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht vergrößert oder verstärkt. Insofern ist eine weitere oder besondere Ausgleichserfordernis nicht gegeben.

Die Festlegung im bestehenden Bebauungsplan bezüglich eines neu zu pflanzenden Baums wird ausdrücklich beibehalten. Auch soll es beim Erhalt der zu erhaltenden Bäume bleiben.

Gewässerbenutzung, Niederschlagswasserbeseitigung

Mit der Bebauungsplanänderung ist keine Gewässerbenutzung verbunden. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll so, wie im Bebauungsplan bzw. sonstigen Satzungen vorgesehen, vorgenommen werden.

Umweltbericht

1. Einleitung

- Kurzbeschreibung-

Gegenstand der Deckblattänderung ist eine geänderte Positionierung der möglichen Bebauung, die Zulässigkeit dreier Vollgeschosse sowie die Vergrößerung der zulässigen Kniestock- und Traufhöhe.

- Planungsvoraussetzung –

ist der bestehende Bebauungsplan.

- Vorhabenstyp –

Abgesehen vom oben genannten sind keine Änderungen vorgesehen.

2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

- Schutzgut Arten und Lebensräume –

Die Änderung hat keinerlei ökologische Bedeutung für Landschaft und Natur. Es kommt zu keinem Lebensraumverlust für Tiere. Durch die Verschmälerung des Baufensters sinkt die Firsthöhe. Eine Störung des Vogelflugs wird dadurch sogar verringert. Auch gehen keine für den Artenschutz relevanten Flächen verloren.

- Schutzgut Boden –

Da das Baufenster nicht vergrößert wird, bleiben die Auswirkungen auf den Boden neutral.

- Schutzgut Wasser –

Da das Baufenster nicht vergrößert wird, bleiben die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel neutral.

- Schutzgut Luft / Klima

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima. Durch die geplante West-Ost-Ausrichtung des Firstes wird die Durchlüftung gegenüber der vorherigen Nordwestnord-Südostsüd verbessert.

Die durch die Änderung erst mögliche Passivhausbauweise verbessert ferner den Klimaschutz.

- Schutzgut Landschaftsbild –

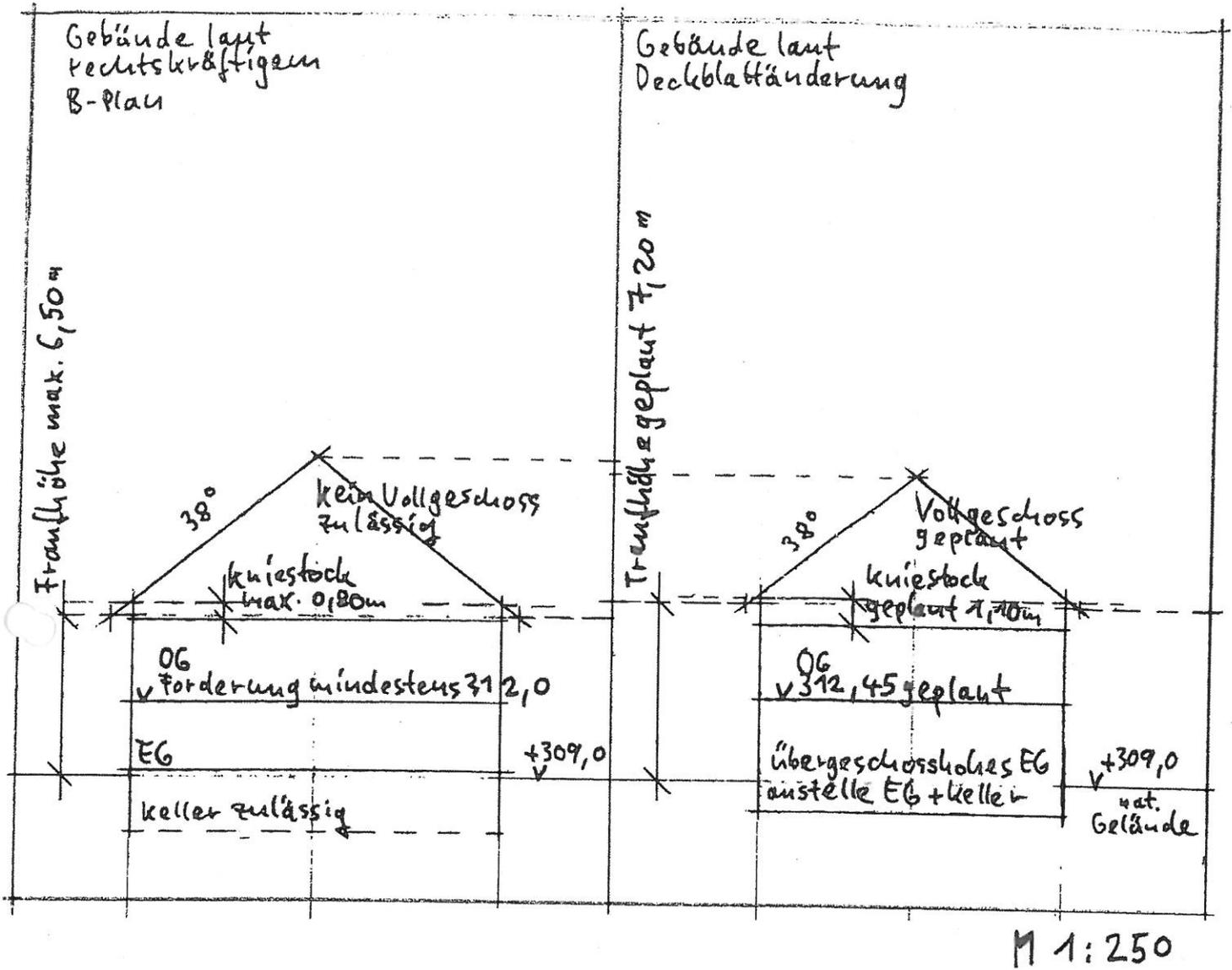
Die Planung beeinträchtigt weder exponierte Lagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Erholungsgebiete werden nicht negativ berührt.

3. Zusammenfassende Bewertung

Inhalt der Deckblattänderung ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück für ein Sechsfamilienhaus im Passivhaus-Standard mit Garagen.

Für die Schutzgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in Bezug auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung der Situation eintreten.



Schemazeichnung bezüglich der geplanten Gebäudehöhen analog den Schemazeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die Schemazeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten keine Angaben zu Wand-, Trauf- und Firsthöhen.

Um dennoch die Analogie herzustellen, wird der Schemaschnitt grundstücksspezifisch vergleichend zwischen dem dort laut bestehenden Bebauungsplan zulässigen und dem mit der Bebauungsplanänderung geplanten Gebäude dargestellt.

Hieraus ergibt sich plastisch die insgesamt zurückhaltendere Baumasse des mit der Bebauungsplanänderung geplanten Gebäudes gegenüber dem laut bestehendem Bebauungsplan zulässigen.

Damit wird nachgewiesen, dass sich die geplanten Gebäudehöhen städtebaulich einfügen.

Alle sonstigen, nicht veränderten Festsetzungen und Hinweise des bestehenden Bebauungsplanes Mittich – Mitte bleiben geltend.

94152 Neuhaus am Inn, Gemarkung Mittich, Mitticher Straße 18, Flurstück 82/1

Planungsteil

Planung: Siegfried v. Hopffgarten
Dipl.-Ing. Architekt 07545 Gera
Schülerstraße 40 0365-5519320-1
www.DIALOG-IM-KONTEXT.de

Blattinhalt: Deckblattänderung des Bebauungsplans
Datum / gez. 15.7.2016 S.v. Hopffgarten
22.9.2016 S.v. Hopffgarten