

DECKBLATTÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ WA SCHULSTRASSE “

DECKBLATT NR. 13

Gemeinde: Neuburg/Inn
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung der Deckblattänderung:

Allgemein

Das Wohnhaus auf der Fl. Nr. 29/17 wurde in den frühen 60er Jahren gebaut und besteht aus einem talseitig teilweise sichtbaren KG, einem EG (Wohnung Eltern) und einem DG, das von den Bauherren bewohnt wird.

Die vorhandene Grundfläche und der niedrigen Kniestock von ca. 95 cm im DG wird von den Bauherren als beengend empfunden und entspricht nicht ihren Vorstellungen/Anforderungen an ein modernes, wirtschaftliches und familienorientiertes Wohnen.

Sie möchten nur ihre Wohnfläche im OG vergrößern, verzichten auf eine kostenintensive Erweiterung ab dem EG. Außerdem können so die neuesten Energieeinsparungsverordnungen leichter umgesetzt werden. Der Umbau sieht den Abbruch des best. DG mit Kniestock und dem Satteldach vor. Um den mittlerweile teuren Wohnraum besser ausschöpfen zu können, soll das OG als Vollgeschoss mit einem flacher geneigten Pultdach ausgeführt werden.

Im Einzelnen sollen für diese Fl. Nr. folgende Ergänzungen bzw. Änderungen in das Deckblatt Nr. 13 aufgenommen werden.

Änderungen der Festsetzungen zu Deckblatt Nr. 13

Änderung der planlichen Festsetzungen

Baugrenzen

Auf der best. straßenseitigen Baugrenze beginnt der jetzige Baukörper und erstreckt sich im Baufenster in Richtung gegenüberliegende Gartenseite. Eine Erweiterung in diese Gartenrichtung würde aber die Wohnung der Eltern im EG qualitativ beeinträchtigen. Die Erweiterung wird auf der nord-östlichen Straßenseite als geeigneter angesehen. Die vergrößerte Grundfläche wird auf Stützen gegründet. Das Baufenster soll um die Anbaubreite von 4,75 m vergrößert werden. Im Gegenzug wird das Baufenster auf der Gartenseite verkleinert.

Die best. Garage wird durch eine Neue ersetzt.
Die Bebauungsvorderkante bleibt gleich, die Breite ändert sich von 3,00 auf 5,00 m. Auf dieses Maß wird die Baugrenze abgeändert.

Änderung der textlichen Festsetzungen

Gestaltung der baulichen Anlagen

Zu 1.61 c

Gebäudetypen

Der bisherige Bestand beinhaltet ein talseits großteils sichtbares KG, ein EG und ein DG mit einem Kniestock.

Um mehr Wohnraum zu gewinnen, soll das OG als Vollgeschoss mit einem flacher geneigten Pultdach ausgeführt werden.

Durch die Bebauung mit II ändert sich die konstruktive Traufhöhe talseits auf 8,20 m.

Dachform

Als Dachform wird aus gestalterischen Gründen ein höhenversetztes, flacheres Pultdach gewählt. Somit kann auch die Gebäudehöhe niedriger präsentiert werden (anstelle eines etwas steileren Satteldaches).

Bei dem flacher geneigten südl. Pultdach (DN 10 - 12°) wird aus bautechnischen Gründen ein Blechdach konstruiert, um die Wasserdichtigkeit zu gewährleisten.

Der straßenseitige, nördliche Pultdachbereich wird bei 14-16° mit einer Ziegeldeckung mit regensicherem Unterbau versehen.

Zu 1.62

Garage

Die best. Einfachgarage ohne Abstellmöglichkeit hat sich als zu klein erwiesen und kann nicht mehr mit einfachen Mitteln erweitert werden.

Sie wird durch eine größere Planung ersetzt.

Die neue Garage wird im gleichen Kellergeschossniveau in den Hang gesetzt wie beim Bestand. Die sich anbietende, darüber liegende EG-Fläche wird als Platz für Büro und Arbeitsraum genutzt. Die Erschließung erfolgt durch eine Außentreppe.

Der obere Dachabschluss besteht aus einem bekliesten Flachdach (höhenmindernde Optik).

Zu Maß der baulichen Nutzung lt. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird für diese Parzelle auf 0,30 festgelegt, die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,70 bleibt unverändert.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Bei der Anwendung des vereinfachten Vorgehens für diese Parzelle wurde - auf Grund der ökologisch geringwertigen Flächenbeurteilung, der sich nicht wesentlich veränderten bebauten Grundfläche, der direkten Lage in einer schon länger best.

Siedlungsbebauung und einer abgesenkten GRZ auf 0,30 - die

Ausgleichsflächenregelung nicht angewandt und dafür die Checkliste gem. Richtlinien erstellt.

Diese liegt als Bestandteil bei.

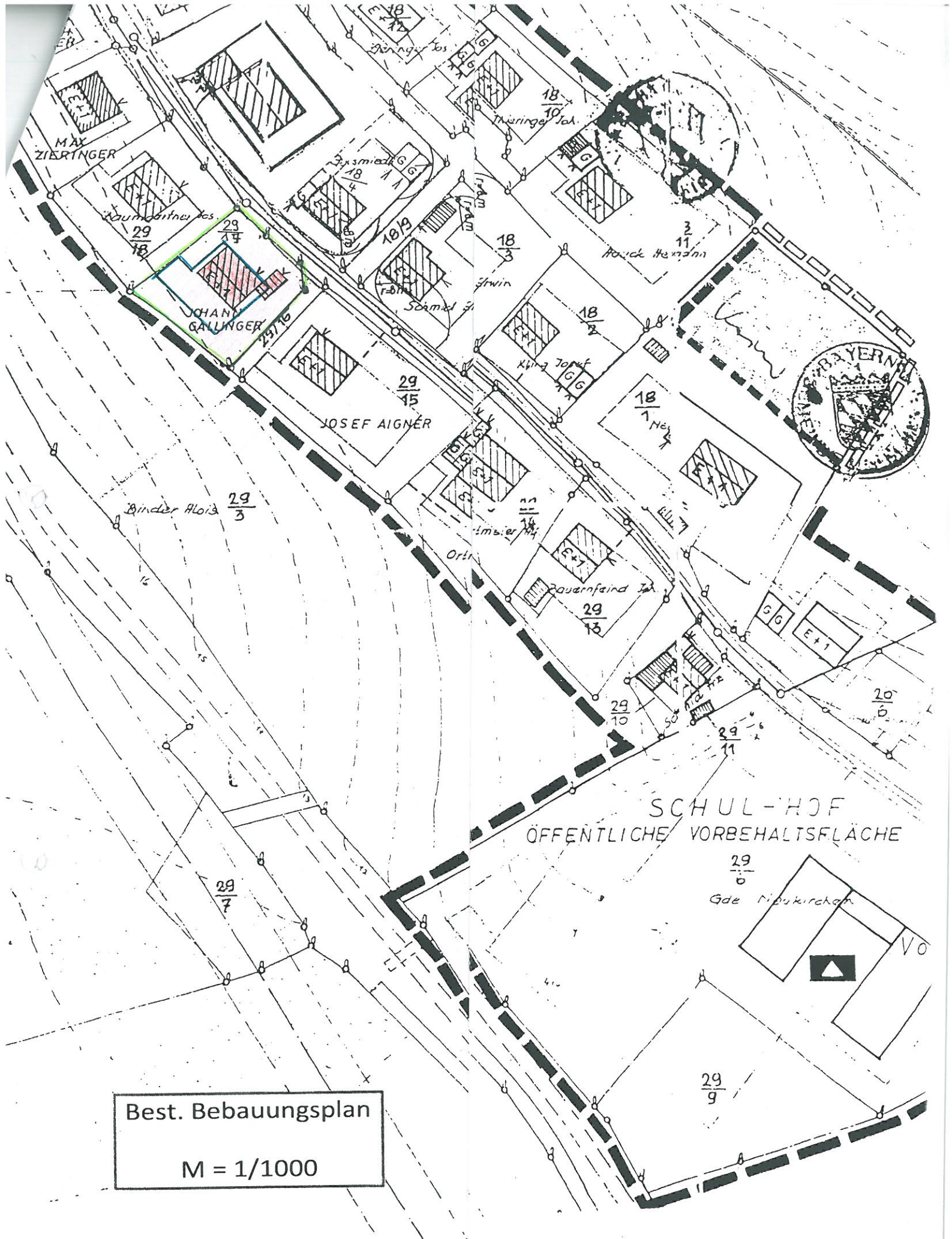
Es gelten die sonstigen, nicht veränderten textlichen und planlichen Festsetzungen des best. Bebauungsplanes.

Planung:


Niederschärding 54 · 94152 Neuhaus
Tel.: 085 03 / 506 · Handy: 0171 / 72 73 850
Fax: 085 03 / 92 39 619
E-mail: zimmerei.huber@web.de

Neuhaus, 12-01-12





Best. Bebauungsplan
 M = 1/1000

Deckblatt 13

Bebauungsplan „Schulstrasse“

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Neuburg/Inn
Passau
Niederbayern

1. Änderung

Die Gemeinde Neuburg/Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{28. NOV. 2011} für das Deckblatt 13 mit Begründung die Änderung gem. § 13 BauGB beschlossen.

2. Satzung

Die Gemeinde Neuburg/Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{30. JAN. 2012} das Deckblatt 13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Genehmigung

- Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt 13 mit Schreiben vom gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Eine Genehmigung war nicht erforderlich

4. Inkrafttreten

- Die Genehmigung des Deckblattes
- Das Deckblatt 13 ist am ^{06. FEB. 2012} gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Neuburg/Inn, den ^{06. FEB. 2012}



Stöcker
1. Bürgermeister