

BEBAUUNGSPLAN - SCHLOSS - SIEDLUNG II NEUBURG / INN - LANDKREIS - PASSAU

~~VEREINFACHTE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG~~ DECKBLATT NR. 4

Verfahrensvermerk:

Das Deckblatt Nr. 4 vom 05.12.2002 hat mir Begründung vom 17.01.03 bis 17.02.03 in der Gemeindeverwaltung Neuburg/Inn ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang am 09.01.03 bekanntgemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 24.02.03 dieses Deckblatt gemäss § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BAYBO als Satzung beschlossen.

Neuburg/Inn, den 25.02.2003



Gemeinde Neuburg/Inn



.....
1. Bürgermeister

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Schloss-Siedlung II - Neuburg/Inn wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 25.02.2003 gemäss §10 Abs. 3 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Deckblatt Nr. 4 sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang am 25.02.2003 bekannt gemacht.

Neuburg/Inn, den 26.03.2003




Gemeinde Neuburg/Inn


.....
1. Bürgermeister

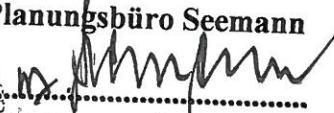
Neuburg/Inn, den 05.12.2002

Für die Fertigung:
Gemeinde Neuburg/Inn


.....
1. Bürgermeister



Planungsbüro Seemann


.....
PLANUNGSBÜRO SEEMANN
Hauptstraße 1
94481 Grafenau
Telefon 08552 / 96330

B e g r ü n d u n g

Zur Bebauungsplanänderung – Schloss-Siedlung II Neuburg/ Inn

Vereinfachte Änderung durch Deckblatt Nr. 4

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich lediglich auf die Parzelle 16 mit der Flr.Nr. 39/7. Hier sollte entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine andere Gestaltungsmöglichkeit des Wohngebäudes zugelassen werden, da folgende Kriterien dafür sprechen, die nachfolgend aufgeführt sind.

1. Die bessere Einfügung des Wohngebäudes in die vorhandene Hanglage
2. Durch die Veränderung der Lage des Gebäudes und somit der Baulinien, die nur geringfügig überschritten werden, ergibt sich eine bessere und grosszügige Nutzung des Südgartens sowie des Sonneneinfalls.
3. Durch die Wahl einer flachen Pultdachform am Haupt- und Nebengebäude wird dem Bauwerk von Norden gesehen eine bestimmte Dominanz genommen, da auch die Ausmasse der Gebäude filigran dargestellt sind.
4. Da sich das zu bebauende Grundstück nicht in mitten des Baugebietes, sondern im westlichen und südlichen Randbereich als auch am tiefsten Punkt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, spricht auch hier aus städtebaulicher Sicht nichts dagegen. Eine andere Bauform, bringt hier sogar eine bestimmte Auflockerung im Übergang vom Baugebiet zur bestehenden Bebauung.
5. Positiv zu sehen ist auch, dass die KFZ-Stellplätze (Carport) im Gebäude integriert werden und daher Garagenbauten entfallen.
6. Es ist darauf zu achten das die vorhandenen Baumbestände möglichst belassen werden und auch der sichtbare Fels mit einem Katasterpunkt erhalten bleiben soll.
7. Bei der Bauausführung wäre darauf zu achten, dass keine reflektierenden Baumaterialien, vor allem bei der Dachdeckung gewählt werden.
8. Die vorgegebenen GRZ und GFZ-Werte als auch die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Überschreitung an der Westseite der Baulinie fällt auf Gemeindegrund und wird übernommen.

Diese Bebauungsplanänderung führt in folgenden Teilen des genehmigten Bebauungsplanes zu folgenden zusätzlichen Festsetzungen: (nur für Parz. 16)

1. Bei den textlichen Festsetzungen
041 Gestaltung der baulichen Anlagen unter C
Bei Parzelle 16 wird auch eine Pultdachform zugelassen:

042 Dachform: Pultdach
Neigung: 3-10°
Dachdeckung: Metaldach nicht reflektierend
Kniestock: entfällt
Dachgaupen: nicht zulässig

Zwerchgiebel: entfällt

51 Garagen als auch Stellplätze (wie Carports), dürfen in einem Nebengebäude, vom Wohnbereich abgeschirmt, untergebracht werden.

2. Bei den planlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.2 wäre festzusetzen, dass Stellplätze-Carports in einem Nebengebäude integriert zugelassen sind.

Ansonsten gelten weiterhin die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Anmerkung:

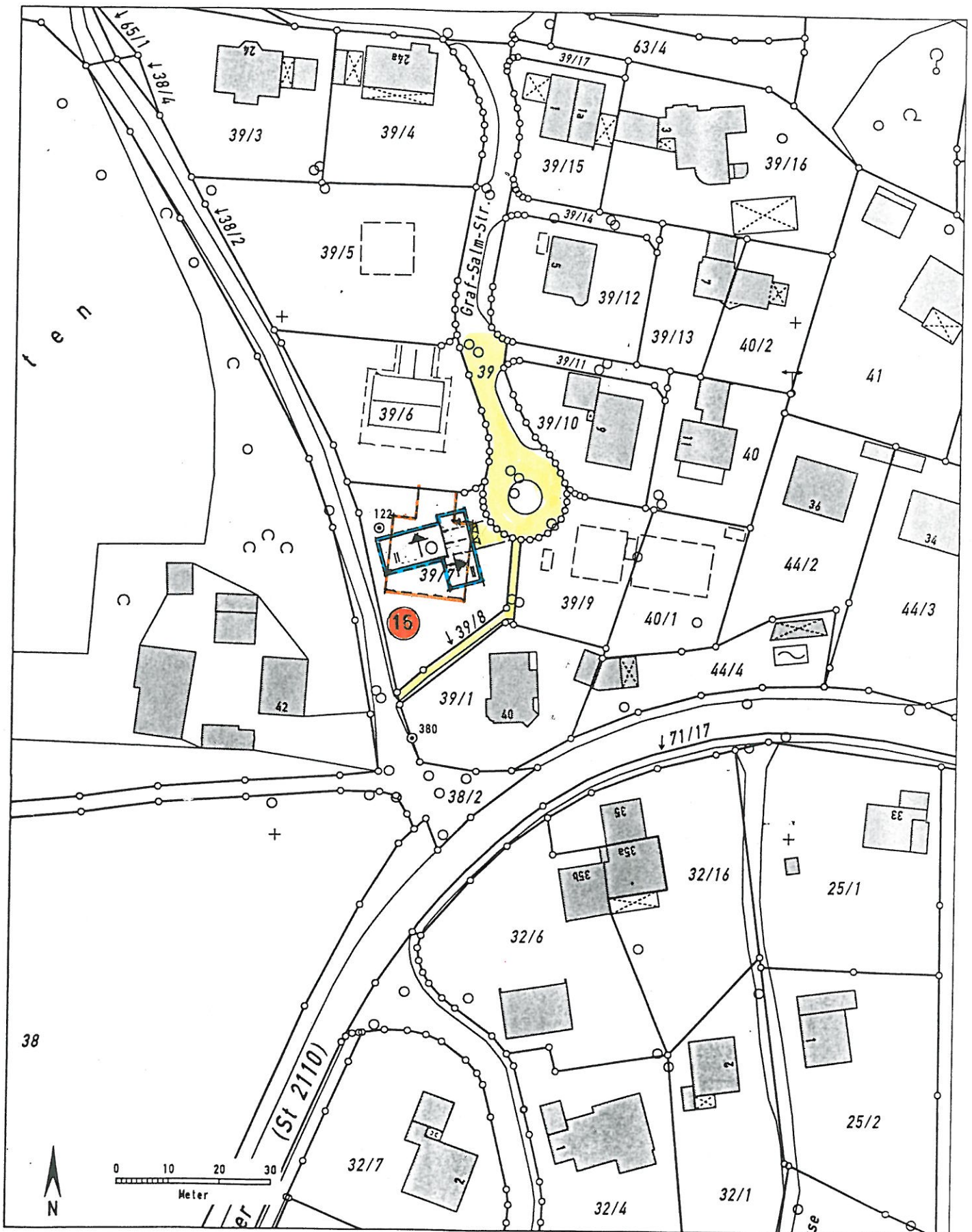
Für das Deckblatt Nr. 4 wurde ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes verwendet, da zum Grossteil die ausgewiesenen Parzellen bebaut sind und sich dadurch ein anderes Bebauungsbild gegenüber dem Bebauungsplan zeigt und zur Beurteilung der Bebauungsplanänderung hilfreich scheint.

Zur besseren Übersicht liegen auch ein Lageplan 1:200, ein amtlicher Lageplan zu Vergleichszwecken 1:1000 als auch ein Auszug aus dem Bebauungsplan bei.

Neuburg/Inn, den 05.12.2002

Der Fertiger:

Planungsbüro Seemann



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Neuburg a.Inn, Flist. 39/7

Vermessungsamt Passau, 14.11.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Neuan