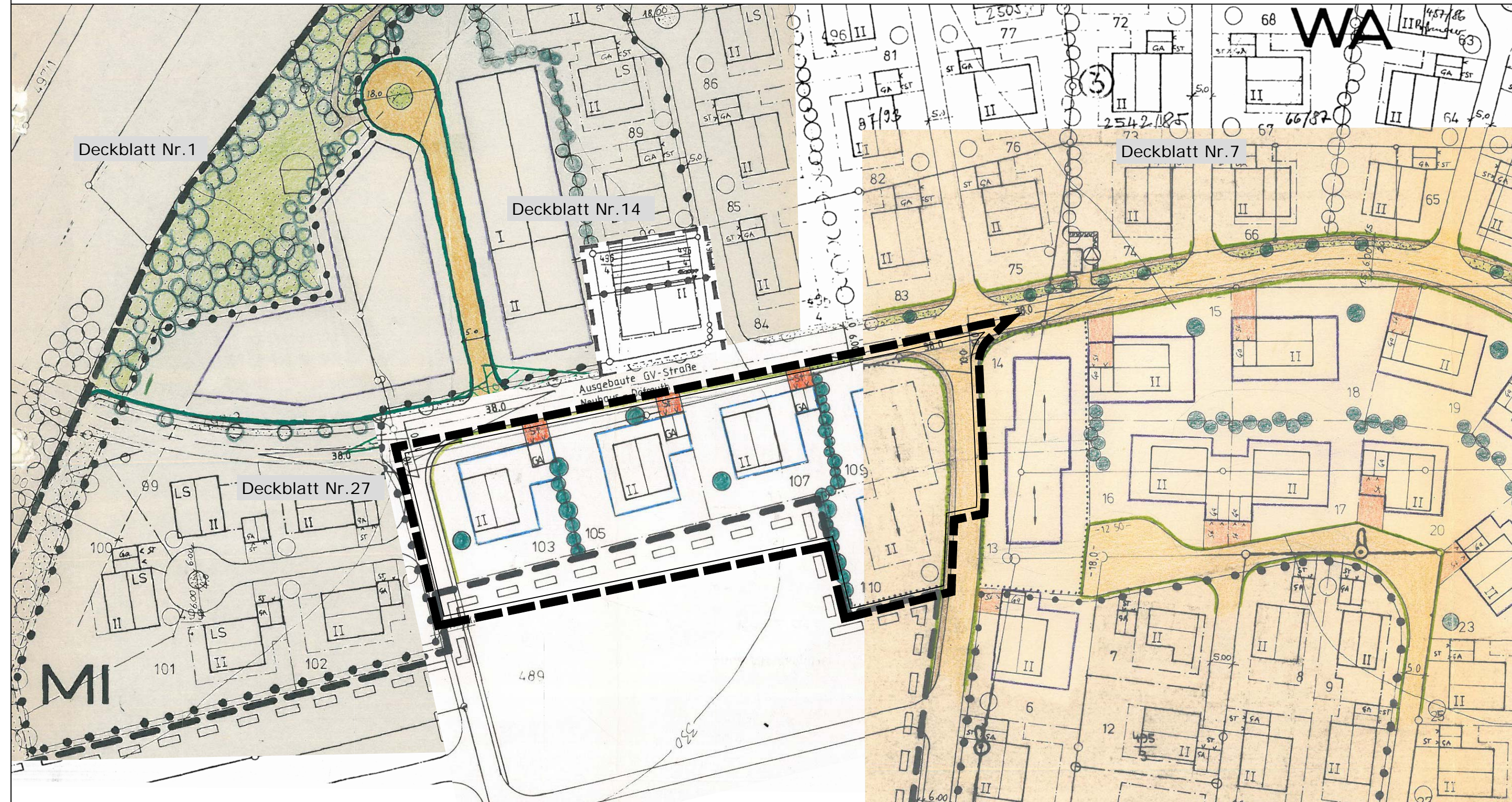
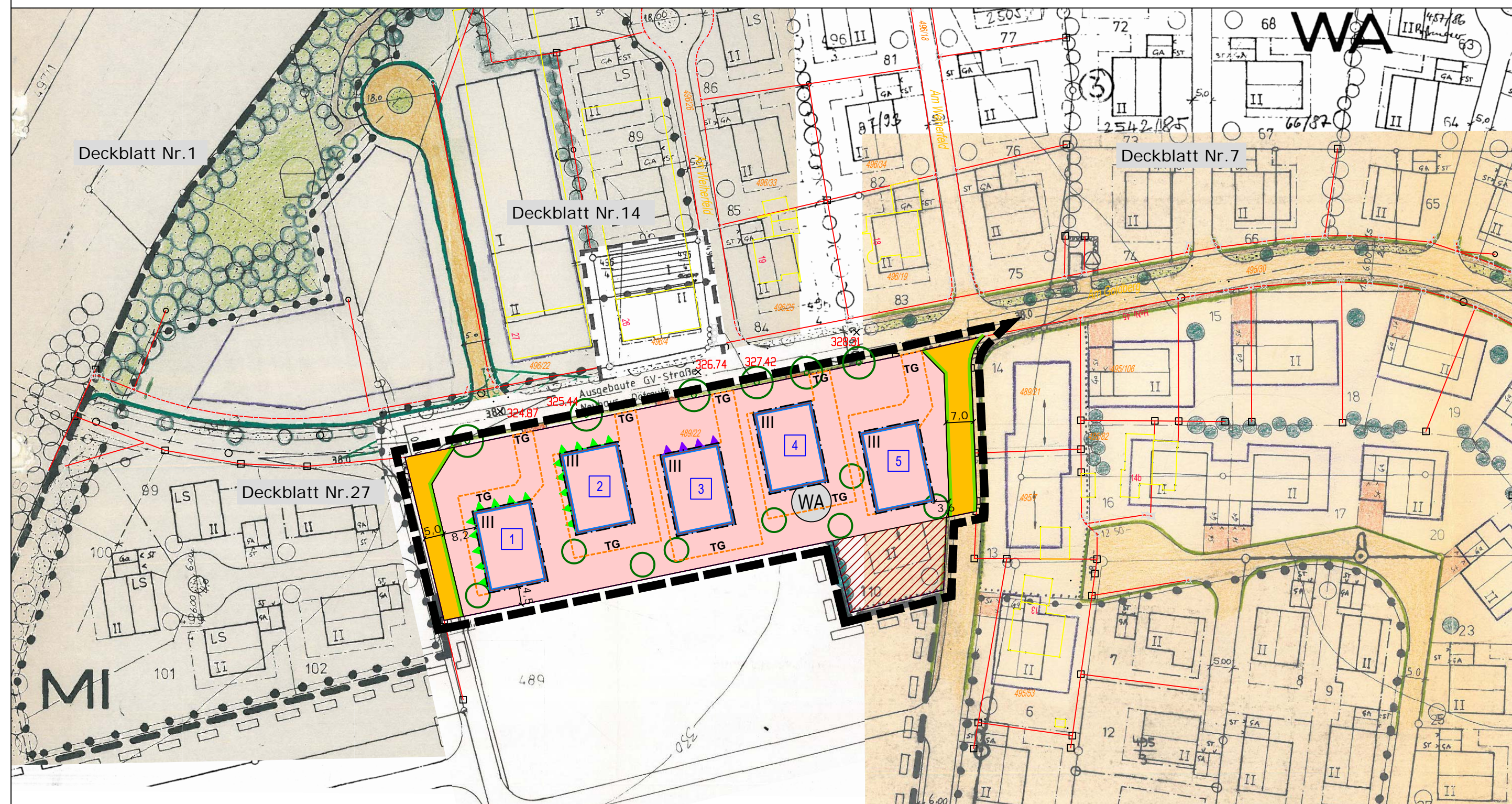


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Jägerfeld II" mit Änderungen durch die Deckblätter 1, 7, 14 und 27 - rechtskräftige Fassung M 1:1.000



Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr.36



Präambel

- Die Gemeinde Neuhaus am Inn im Landkreis Passau erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 12.03.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 12.03.2019, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 12.03.2019
- 3) Schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.U.M vom 15.12.2018 (Anlage 1)

Gemeinde Neuhaus am Inn, den _____, Josef Schifferer, 1. Bürgermeister

HINWEIS:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Jägerfeld II" mit allen Änderungen (1. - 35.) haben weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung aufgehoben werden. Die Nummerierung aller planlichen und textlichen Festsetzungen entspricht der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

- 2.4 zulässig max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise
Baugrenze: Auf der gesamten Länge im Westen der Gebäude sind Terrassen in einer max. Tiefe von 2,5m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.2 Baugrenze für Tiefgarage (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

- 4.3 Straßenbegrenzungslinie

7.0 GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 7.3 zu pflanzende Einzelbäume:
 Obstbaum, Walnuss oder Baum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.3. Eine lagemaßig Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 36 zum Bebauungsplan (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

- 8.8 Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich II (siehe Punkt Textliche Festsetzungen 0.9)

- Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich III (siehe Punkt Textliche Festsetzungen 0.9)

- 8.11 Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" mit allen Änderungen in diesem Bereich

9.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Flurstücksnummer

10.0 HINWEISE

- 10.1 Bemaßung
10.2 Gebäudenummer

11.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 11.1 Bestandsbäume
11.2 Bestandshöhen der Straße aus Geodaten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 FIRSTRICHTUNG

wird aufgehoben

FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.2 GEBÄUDE

Fassadengliederung und Material: Der Punkt "Fassadengliederung und Material" wird für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 36 aufgehoben.

Dachform: Satteldach, Flachdach

Dachneigung: 25 - 35 Grad für Satteldach bis 5 Grad für Flachdach

Dachdeckung: Der Punkt "Dachdeckung" wird für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 36 aufgehoben.

Traufhöhe: Bei max. I: max. 3,0 m ab der im Norden angrenzenden Straßenhöhe, jeweils in der Mitte der festgesetzten Baugrenze
Bei I + DG (mit Kniestock) max. 4,20 m ab der im Norden angrenzenden Straßenhöhe, jeweils in der Mitte der festgesetzten Baugrenze
Bei max. II: max. 6,0 m ab der im Norden angrenzenden Straßenhöhe, jeweils in der Mitte der festgesetzten Baugrenze
Bei max. III: max. 9,5 m ab der im Norden angrenzenden Straßenhöhe, jeweils in der Mitte der festgesetzten Baugrenze.
Bei der Errichtung von drei Geschossen ist als Dachform ausschließlich Flachdach erlaubt.

0.9 LÄRMSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 36 zum Bebauungsplan können die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingehalten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord und West der Gebäude 1 und 2 sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereiche III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschallschützmaß der Außenbauteile erf. R'w.ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w.ges		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
III	40 dB	35 dB	30 dB

- (2) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nord des Gebäudes 3 ist nach DIN 4109 den Lärmpegelbereiche II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschallschützmaß der Außenbauteile erf. R'w.ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w.ges		
	Bettenräume	Wohnnutzung	Büronutzung
II	35 dB	30 dB	30 dB

- (3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschallschützmaß wie für die Fassaden.

- (4) Das erforderliche Schallschützmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
(5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
(6) Die Grundrisse von Wohnungen der Gebäude 1-3 sind so anzuordnen, dass Schlaf- und Ruheräume auf lärmabgewandte Seiten orientiert sind (Süden und Osten).
(7) Sollten schutzbedürftige Räume nur zu lärmzugewandten Seiten hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
(7) Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mindestens 7m.

0.11 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

0.12 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück von jeweils max. 1,5 m sind bezogen auf die im Norden angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der jeweiligen Baugrenze zulässig. Allgemein sind in einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an die landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzt keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen generell maximal mit einer Böschungsneigung von 1:2 erfolgen.

0.13 NEBENANLAGEN

Müllhäuschen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.14 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

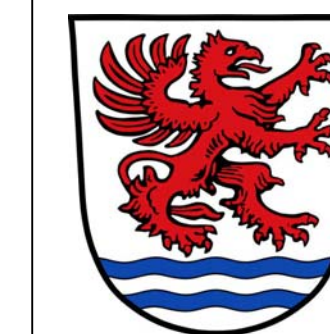
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

LÄRMSCHUTZ

Die Planungsflächen im nördlichen und westlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 36 zum Bebauungsplan sind Verkehrslärm von der Bundesstraße 512 ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schallschützmaßnahmen sind Mindestanforderungen. Höhere Schallschützmaßnahmen der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschallschützmaßnahmen der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

Übersichtslageplan o. M.



Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr.36 gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Neuhaus am Inn
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2018

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Neuhaus am Inn hat in der Sitzung vom _____ die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 i. d. F. vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Gemeinde Neuhaus am Inn, den _____, Josef Schifferer, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Jägerfeld II" durch Deckblatt Nr. 36 ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Neuhaus am Inn, den _____, Josef Schifferer, 1. Bürgermeister

Ufheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 22.01.2019, 12.03.2019

ENTWURFSVERFASSER:



Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
94647 Jochamstadt 94603 Altmühl
Tel. +49 9903 20 141-0 Tel. +49 9903 20 141-1
Fax: +49 9903 20 141-29 Fax: +49 9903 20 141-27 www.jocham-kellhuber.de