



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 FIRSTRICHUNG
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2,1/2,2

FESTSETZUNG NACH ART 10 BAYRO
(Kubische Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.2 GEBÄUDE
Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerk-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Putzflächen mit hellen Farben - möglichst weiß gestrichen.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25 - 35 Grad

Dachdeckung: Gebannte, naturrote Dachziegel

Dachgaupen: Zulässig ab einer Dachneigung von 32 Grad mit einer max. Vorderfläche von 1,50 qm pro Dachfläche und höchstens 2 Gaupen pro Dachseite, zulässig bei I

Kniestock: unzulässig bei I
zulässig bei I bis 0,80 m, ausnahmsweise zulässig bei I bis 1,20 m, wenn Fassadenfläche des Kniestockes mit Holz verschalt wird.

Geschaubau: zulässig

Gitgang: mindestens 30 cm

Traufe: nicht unter 50 cm

Traufhöhe: Bei I: Traufhöhe max. 3,0 m ab natürlicher Geländeante
Bei I + DG (mit Kniestock) max. 4,20 m
Bei II: Traufhöhe max. 6,0 m ab natürlicher Geländeoberkante.

0.3 GARAGEN UND NEINNEBENGEBÄUDE
sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachneigen sind hierbei zu vermeiden. Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Gestaltung und Stellung nach dem Erstbauenden zu richten. Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachform: Satteldach, Dachneigung mind. 15 Grad. Pultdach, Dachneigung mind. 15 Grad.

0.4 EINFRIEDEREN
Höhe bis 1,0 m über Gelände zulässig. Der Höhenverlauf der Einfriederung ist zum Gelände parallel zu führen.

Ausführungsmöglichkeiten:
0.4.1 Maschendrahtzaun nur mit Hinterpflanzung zulässig
0.4.2 Holzzaun senkrechte oder waagrechte Brettanordnung zulässig

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einfriederungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bzw. Pflanzungen angesetzt werden, die nicht höher als 80 cm sind. (Sichtzweck) Geschnitten wird Straßenfrontlänge pro jeweiligem Grundstück, mind. jedoch 20 m in beiden Richtungen.

0.5 VORGÄRTEN UND VORPLATZ
sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen anzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG und § 1 Abs. 1 - 3 BAU NVO)
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
 - 1.2 **MI** Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG und § 16 u. 17 BAU NVO)
- 2.1 zulässig Erdgeschoss im WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,4
 - 2.2 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze im WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
 - 2.3 **BMZ 600** Baumassenzahl für 1,2 als Höchstgrenze
- 3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN**
(\$ 9 Abs. 1 Buchst. b BBAUG und § 22 und 23 BAU NVO)
- 3.1 offene Bauweise
 - Baugrenze

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
(\$ 9 Abs. 1, Nr. 3 BBAUG)
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Gehsteige und Grünstreifen
 - 4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN**
- 5.1 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - 5.2 Uniformerstation
- 6. FÜHRUNG GEOMETRISCHER VERKEHRSMARKIERUNGEN UND LEITUNGEN**
(\$ 9 Abs. 1, Nr. 6 BBAUG)
- 6.1 oberirdische Freileitung einschl. Sicherheitsabstände
- 7. GRÜNLÄCHEN**
- 7.1 öffentliche Grünflächen z. T. mit Baum- und Strauchpflanzungen
 - 7.2 Kinderspielfläche
 - 7.3 Zur pflanzende Bäume
 - 7.4 Strauchpflanzungen als Abgrenzung der privaten Gärten und als Lärmschutz.
- 8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- 8.1 Flächen für private Stellplätze (Mindestlänge auf dem Grundstück = 5,00 m) Der Stellplatz darf zur Straße hin nicht abgegrenzt werden
 - 8.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 8.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 8.6 Geltungsbereich eines angrenzenden Baugebietes
 - 8.7 Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes in der Nachbarschaft
 - 8.8 LS Diese Häuser sollen wegen ihrer Nähe zu den Bundesstraßen durch Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Siehe Ziffer 09

BEBAUUNGSPLAN JÄGERFELD II

GEMEINDE: NEUHAUS / INN
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 3.2.84 mit Begründung wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBAUG vom 2.10.84 bis 8.11.84 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.7.84 ortsüblich durch Anschlag an der Amtskasse bekannt gemacht.

Neuhaus a. Inn, den 8.12.84
Der Bürgermeister (Lachhammer)

2. SATZUNG
Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7.12.84 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAUG und Art. 107 Abs. 4 BayVerf als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 8.12.84
Der Bürgermeister (Lachhammer)

3. GENEHMIGUNG
Die Regierung von Niederbayern/ das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.1.85 Nr. 5036/Reg-III § 11 BBAUG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23.10.1984 in der Fassung vom 25.11.1989) genehmigt.

Passau, den 16.1.85
Der Regierungsrat (Lachhammer)

4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.1.85 bis 19.02.85 gemäß § 12 Abs. 1 BBAUG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.1.85 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Neuhaus a. Inn, den 16.1.85
Der Bürgermeister (Lachhammer)

INGENIEURBÜRO HERMANN DIETL
8399 NEUHAUS A. INN, KELLERFELDSTR. 23
TEL. 08503 / 437

NEUHAUS A. INN, DEN 04.09.80
26.11.1980
GEÄNDERT AM 08.07.1981

BEBAUUNGSPLAN M=1:1000
ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

0.6 STÜTZMAUERN, TREPPENWÄNGEN, PFLANZSTRÖBE
Ausführung in Mauerwerk (wie 0.4.3) oder Beton (0.4.4) zulässig. Glatte Sichtbetonflächen nicht zulässig

0.7 PFLANZGEREHT
gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG
Durch Planzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festzulegen. Bei den nördlichen und nordwestlichen, an die B 12 und B 512, angrenzenden Baugrundstücken ist aus Schallschutzgründen eine flächentiefen ca. 10 - 15 m breite Strauchgruppe vorgesehen, einschließlich der öffentlichen Grünflächen. Für die Bepflanzung sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauernd zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

0.8 ORTSBILD
Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbenutzte Grundstücke vor Verfallensruhe zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mind. zweimal jährlich zu mähen.

0.9 LÄRMSCHUTZ
Durch Planzeichnung sind die nördlichen zwei Häuserreihen, entlang der B 12 und B 512, als Lärmschutzelemente festzulegen. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen. (Lärmschutzfenster Klasse 2, Rücklichtnahme bei der Grundwahl v. 8.)
Siehe auch Ziffer 0.7
Für durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auftretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z. B. bei Durchführung des Winterdienstes durch Streusalz oder Schneeeinlagerungen) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Abhilfemaßnahmen geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauvertrug zu übernehmen.

0.10 MISCHGERIET
äußere Gestaltung
Die Festsetzungen unter Ziffer 0.2 bis 0.8 gelten sinngemäß auch für das Mischgeriet.
Ausnahmen (gelten nicht für Wohngebäude)
Dachneigung: von 14° - 35°
Dachform: zulässig auch Flachdach
Dachdeckung: Bei Flachdach als Klapperrasdach oder Flachdach zulässig.

0.9 STÜTZMAUERN, TREPPENWÄNGEN, PFLANZSTRÖBE
Ausführung in Mauerwerk (wie 0.4.3) oder Beton (0.4.4) zulässig. Glatte Sichtbetonflächen nicht zulässig

0.7 PFLANZGEREHT
gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG
Durch Planzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festzulegen. Bei den nördlichen und nordwestlichen, an die B 12 und B 512, angrenzenden Baugrundstücken ist aus Schallschutzgründen eine flächentiefen ca. 10 - 15 m breite Strauchgruppe vorgesehen, einschließlich der öffentlichen Grünflächen. Für die Bepflanzung sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauernd zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

0.8 ORTSBILD
Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbenutzte Grundstücke vor Verfallensruhe zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mind. zweimal jährlich zu mähen.

0.9 LÄRMSCHUTZ
Durch Planzeichnung sind die nördlichen zwei Häuserreihen, entlang der B 12 und B 512, als Lärmschutzelemente festzulegen. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen. (Lärmschutzfenster Klasse 2, Rücklichtnahme bei der Grundwahl v. 8.)
Siehe auch Ziffer 0.7
Für durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auftretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z. B. bei Durchführung des Winterdienstes durch Streusalz oder Schneeeinlagerungen) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Abhilfemaßnahmen geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauvertrug zu übernehmen.

0.10 MISCHGERIET
äußere Gestaltung
Die Festsetzungen unter Ziffer 0.2 bis 0.8 gelten sinngemäß auch für das Mischgeriet.
Ausnahmen (gelten nicht für Wohngebäude)
Dachneigung: von 14° - 35°
Dachform: zulässig auch Flachdach
Dachdeckung: Bei Flachdach als Klapperrasdach oder Flachdach zulässig.

0.9 STÜTZMAUERN, TREPPENWÄNGEN, PFLANZSTRÖBE
Ausführung in Mauerwerk (wie 0.4.3) oder Beton (0.4.4) zulässig. Glatte Sichtbetonflächen nicht zulässig

0.7 PFLANZGEREHT
gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG
Durch Planzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festzulegen. Bei den nördlichen und nordwestlichen, an die B 12 und B 512, angrenzenden Baugrundstücken ist aus Schallschutzgründen eine flächentiefen ca. 10 - 15 m breite Strauchgruppe vorgesehen, einschließlich der öffentlichen Grünflächen. Für die Bepflanzung sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauernd zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

0.8 ORTSBILD
Zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes sind unbenutzte Grundstücke vor Verfallensruhe zu bewahren. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Grundstücke jeweils nach Bedarf, mind. zweimal jährlich zu mähen.

0.9 LÄRMSCHUTZ
Durch Planzeichnung sind die nördlichen zwei Häuserreihen, entlang der B 12 und B 512, als Lärmschutzelemente festzulegen. Hier werden passive Lärmschutzmaßnahmen dringend empfohlen. (Lärmschutzfenster Klasse 2, Rücklichtnahme bei der Grundwahl v. 8.)
Siehe auch Ziffer 0.7
Für durch den Straßenverkehr bzw. den Bestand der Straße auftretende Lärmbelastung oder sonstige Beeinträchtigungen (z. B. bei Durchführung des Winterdienstes durch Streusalz oder Schneeeinlagerungen) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Abhilfemaßnahmen geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauvertrug zu übernehmen.

0.10 MISCHGERIET
äußere Gestaltung
Die Festsetzungen unter Ziffer 0.2 bis 0.8 gelten sinngemäß auch für das Mischgeriet.
Ausnahmen (gelten nicht für Wohngebäude)
Dachneigung: von 14° - 35°
Dachform: zulässig auch Flachdach
Dachdeckung: Bei Flachdach als Klapperrasdach oder Flachdach zulässig.