

DECKBLATT NR. 09

zum

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET JÄGERFELD"

vom 30.10.1992

Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

Neuhaus am Inn
Passau
Niederbayern

MASSTAB:
1/1000

DATUM:
23.01.2015

PLANUNG :

ARCHITEKTIN DIPL.ING. (FH)
MANUELA MAYRHOFER
VIEHHAUSERSTR. 4
94152 NEUHAUS AM INN
TEL.: 08503-922079



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jägerfeld" vom 30.10.1992 sieht für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Im Laufe der Jahre haben sich jedoch in diesem Bereich unbeabsichtigt vermehrt Wohnnutzungen eingeschlichen, die im Bereich eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zulässig sind.

Um diesen Mißstand zu beheben, soll dieser Bereich in ein Mischgebiet umgewidmet werden. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Grundstücke mit den Flur-nr. 495/23, 495/73, 495/108, 495/19, 495/48, 495/31 und 495/32 und liegt benachbart zu den allgemeinen Wohngebieten "Jägerfeld" im Osten und "Viehhausen" im Süden, sowie zum Mischgebiet "Jägerfeld II" im Norden und Westen.

3. GEPLANTE / VORHANDENE BAULICHE NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird nun zum Mischgebiet umgewidmet.

D.h. Wohngebäude sind ebenso zulässig wie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

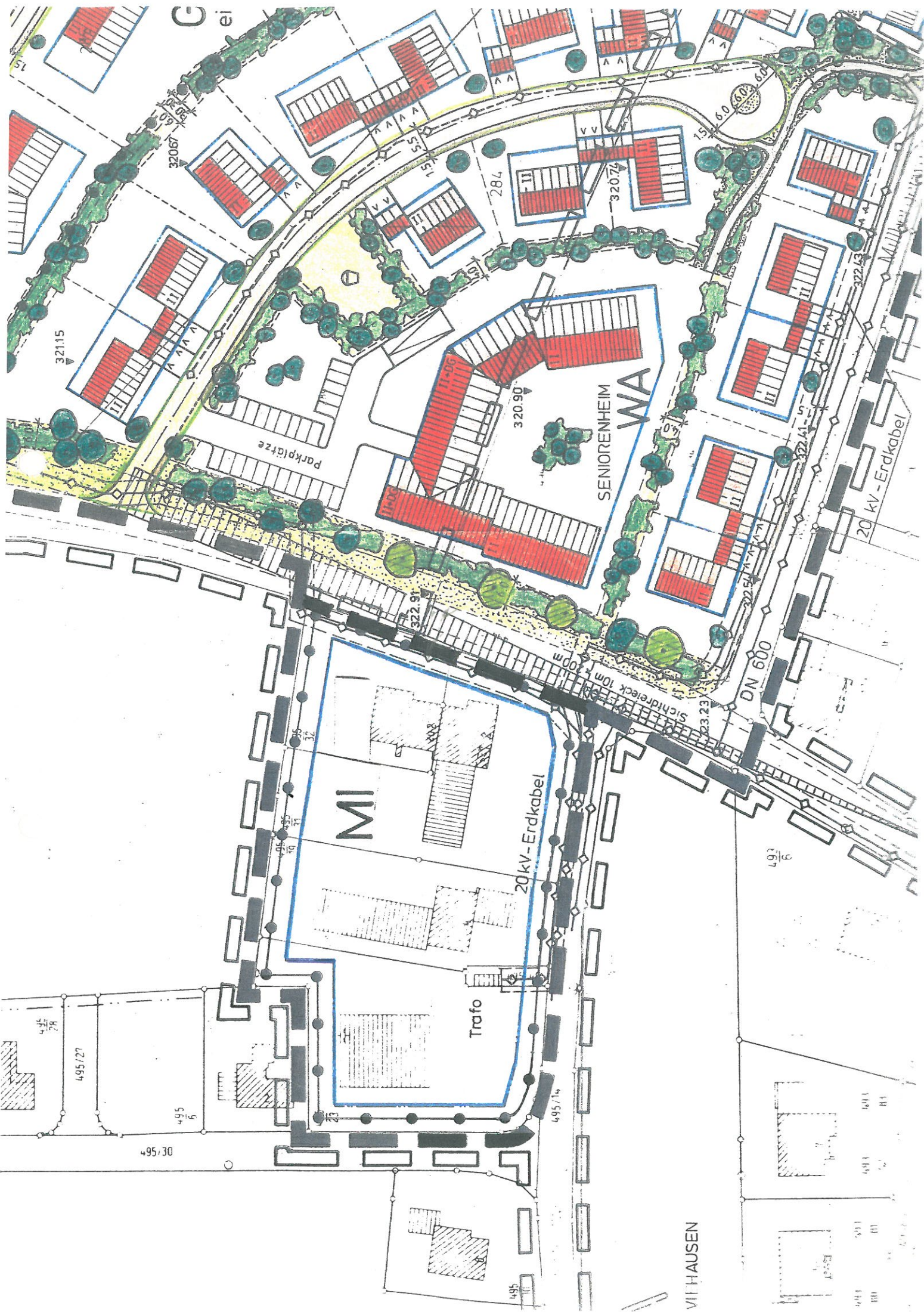
Das Planungsgebiet wird vom Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung zum Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO umgewidmet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,60 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (bleibt unverändert)

GFZ 1,20 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (bleibt unverändert)

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



ei

321.15

320.67

284

320.76

320.90

Parkplätze

SENIORENHEIM
WA

MI

20 kV-Erdkabel

Trafo

DN 600

20 kV-Erdkabel

495.30

495.27

495.28

495

495.16

495

493

VITHAUSEN