

BEBAUUNGSPLAN

„KAPSREITER - FELD“

GEMEINDE : NEUHAUS / INN
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

2.Änderung

BEGRÜNDUNG

und

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

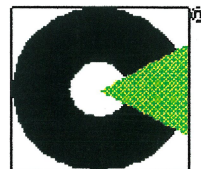
ZUR ENTWURFSFASSUNG VOM 08.12.1999



ORTSPLANUNG

COPLAN AG
Consultants – Architekten - Ingenieure
84307 Eggenfelden, Karl Rolle Str. 43
Tel. (08721) 705 - 0

Abteilung Ortsplanung
Tel. (08721) 705 - 320



COPLAN



Durch das Änderungsverfahren werden folgende Festsetzungen geändert:

A) Planliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapsreiter Feld“ als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt mit Ein-, Doppel- bzw. Mehrfamilien-Wohnhäusern bzw. mit einem Lebensmittelmarkt.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie bisher, Zusatz:

Der im Sondergebiet SO geplante Lebensmittelmarkt darf eine zulässige Nutzfläche von 700 m² nicht überschreiten.



B) Textliche Festsetzungen

1.1 Dachform / Dachgestaltung

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer bzw. als Pultdächer auszubilden, die Dachneigung beträgt mindestens 22°.

1.1.2 Die Kniestockhöhe beträgt:

bei I maximal 0,40 m konstruktiver Kniestock

1.2 Gebäudehöhen

Die maximale Wandhöhe traufseitig beträgt bei I Vollgeschoß 4,50 m ab Hochpunkt der öffentlichen Erschließungsstraße (OK Fahrbahn ist 312,19 NN).

1.2.1 Schema des Gebäudeschnittes
(siehe beiliegenden Schnitt B-B).

1.3.2 Die Sockelhöhe beträgt bei I Vollgeschoß maximal 0,30 m zum Hochpunkt Erschließungsstraße (312,19 NN).

1.5.1 Für den geplanten Lebensmittelmarkt sind da. 115 Stellplätze ausgewiesen.

1.5.3 Einzelheiten sind dem zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen. Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z. B. Pflasterung in Rasenfugenpflaster.

2.2 Bepflanzung, Eingrünung

Im Bereich der Parkflächen sowie auf der festgesetzten Grünfläche sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baustandorte sind nicht bindend.

Auf den Böschungflächen sind mehrreihige Heckenpflanzungen festgesetzt. Hierzu wird auf den Freiflächengestaltungsplan sowie auf die Pflanzliste des Bebauungsplanes verwiesen.

4. BEGRÜNDUNG

4.1 Verfahren, Bestand

Der Bebauungsplan „Kapsreiter Feld“ wurde nach längerer Laufzeit des Genehmigungsverfahrens 1995 genehmigt.

In der Zwischenzeit wurden die Verkehrsflächen sowie die Wohnbaugrundstücke parzelliert, zum Teil bereits bebaut.



Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes soll jetzt ein Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage errichtet werden.

Das Gelände wurde durch den Bau- und Erschließungsträger, der Fa. Haas AG, von der geplanten Erschließungsstraße Moosau bis zur gekennzeichneten Böschungskante aufgeschüttet und verdichtet.

4.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung der Baufläche erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße „Moosau“, die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m geplant.

Im Einmündungsbereich in die Staatsstraße ist ein Sichtdreieck festgesetzt. Im Süden ist eine Fußweganbindung zum Hochfelder Weg vorgesehen (Kiesbefestigung).

4.3 Bebauung und Gestaltung

Anstatt zweigeschossiger Mischgebietsbebauung soll ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Die zulässige Traufenwandhöhe bezieht sich auf den Hochpunkt der Erschließungsstraße Moosau mit 312,19 NN.

Die Festsetzungen zur Gestaltung des Bebauungsplanes „Kapsreiter Feld“ wurden entsprechend der geplanten Bebauung geändert.

4.4 Grünordnung / Oberflächenwasser

Durch die erfolgte Aufschüttung des Baugeländes wurde ein Teil des ursprünglichen Grünbestandes beseitigt. Als Ausgleich hierfür wird die standortgerechte Bepflanzung der Böschungfläche und der Grünfläche festgesetzt.

Das Oberflächenwasser soll von der Parkplatzfläche in Rinnen aus Wasserbausteinen zu den geplanten Rückhalteteichen geleitet werden. Diese Teiche mit noch festzulegendem Aufstauvolumen sind naturnah zu gestalten. In diesem Bereich soll der Hochwasserabfluß nicht durch Bepflanzung beeinträchtigt werden.

4.5 Gewässer

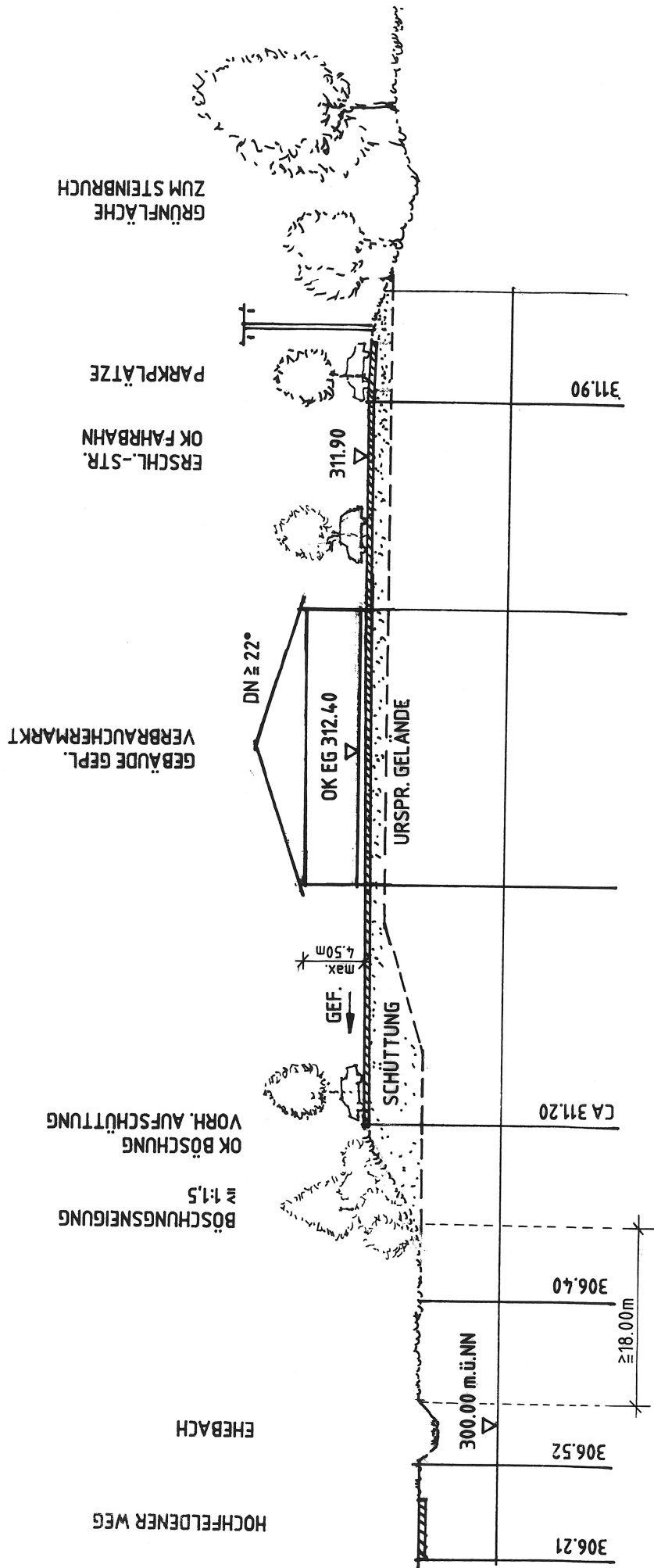
Entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 24. November 1999 muß der Abstand von OK Böschung des Ehebaches bis zum Böschungsfuß der Aufschüttung mindestens 18,0 m betragen. Dieser Abstand ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dies gilt ebenso für die Böschungsneigung von mindestens 1:1,5 und den Böschungsverlauf. Zum bereits vorgelegten Plan sind mindestens zwei Geländeschnitte vorzulegen.

Erstellt:

Eggenfelden, 9. Dezember 1999/scho-pg

COPLAN AG
Eggenfelden

Reinhard Schoske



B-PLAN-ÄNDERUNG "KAPSREITER FELD"
 GELÄNDESCHNITT - BEBAUUNG "B-B"

M 1 : 500