

Vorbemerkung

Dieses Deckblatt ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes "KELLERFELD", der Gemeinde Neuhaus/Inn, in Vornbach.

Grundlage ist das Bundesbaugesetz (BBauG), die Baunutzungsverordnung (BaunVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in den z. Zt. gültigen Fassungen, sowie die zu diesen Fassungen gehörenden Durchführungsverordnungen, die Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan.

Die Ausbaustufe II wird erst durch gesonderten Beschluß der Gemeinde Neuhaus/Inn rechtsverbindlich.

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 1.1 zu den Ziffern des rechtsgültigen Bebauungsplanes, soweit geändert oder ergänzt (§ 9 BBauG).
- 1.1.1 Anstelle von 0.2.1 u. 0.2.2 a), b) u. c) gilt:
- Zahl der Vollgeschosse
- Höchstzulässig gem. planlicher Festsetzung sind:
- für Wohngebäude:
- entweder 1 Vollgeschoss als Erdgeschoss der Ausbau des Dachraumes ist zulässig.
- oder
- 1 Vollgeschoss als Erdgeschoss ein Untergeschoss hangseitig voll sichtbar, der Ausbau des Dachraumes ist zulässig.
- für Nebengebäude
- 1 Vollgeschoss
- Dachform:
- Satteldach für Haupt- und Nebengebäude. Firstanordnung mittig, mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes. Ausnahmeweise sind Halbwalme bei einer Hauptdachneigung von mind. 30°, bis zu einer Höhe von 1,50 m, zulässig. Das Pultdach ist nur für untergeordnete Dachflächen zulässig.

- Dachneigung: 28 - 35°
- Kniestock: unzulässig
- Dachaufbauten: Liegende Dachflächenfenster, Giebeln und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmeweise können Dachgauben mit einer max. Vorderfläche von 1,5 qm, bei einer Dachneigung von mind. 32°, zugelassen werden.
- Traufhöhe: Die Traufhöhe darf bei Einbau eines Hanggeschosses (Untergeschoss) hangseitig - 5,75 m bei eingeschossigen Gebäuden - 2,75 m - gerechnet ab OK, Gelände am Gebäude, nicht überschreiten. Bei Nebengebäuden u. Garagen - 2,50 m -.
- Sockel: Die Betonung der Sockelzone oder eines Untergeschosses ist unzulässig. Die Fassade ist farblich bis zum Erdboden einheitlich zu gestalten.

- 1.1.2 Zu 0.2.3 - Garagen und Nebengebäude
- Anstelle von a) Flachdach gilt: Flachdach ist unzulässig
- Anstelle von b) Pultdach gilt: Ein Pultdach ist in Dachneigung, Ortsgang- u. Traufausbildung dem Hauptgebäude anzupassen, Dachneigung jedoch mind. 18°. Dachendeckung wie Hauptdach.
- 1.1.3 Anstelle von 0.2.4 - Dachendeckung - gilt:
- Die Dachflächen sind in Anlehnung an die gewachsene alte Bebauung mit gebrannten, naturbelassenen Tonziegeln einzudecken.
- 1.1.4 Anstelle von 0.2.5 - Einfriedungen - gilt:
- Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzäune ohne deckenden Anstrich und ohne Steinsockel zulässig.

- 1.2 Weitere Ergänzungen (gem. § 9 BBauG)
- 1.2.1 Erhaltung von Bäumen u. Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- Die im Deckblatt eingezeichneten Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Im Kronenbereich sind Erd- und Bausteilen aller Art, sowie das Befahren mit Fahrzeugen, und das Legern von Baumaterialien u. pflanzenschädlichen Flüssigkeiten, nicht zulässig. (siehe Richtlinien zum Schutz von Bäumen u. Strüchern im Bereich von Baustellen, RBBB).
- 1.2.2 Pflanzgrat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Durch Planeinzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festgelegt. Für die Bepflanzungen sind heimische Laubbäume- oder Strüchler zu verwenden (s. Artenliste). Sie sind dauernd zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
- 1.3 Ergänzung von baurechtlichen Festsetzungen (gem. § 107 BayBO)
- 1.3.1 Baukörperproportionen
- Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung, wie Holzverschalungen oder Balkone, auszubilden. Es sind bei der Gestaltung der Baukörper, die traditionellen Elemente der örtlichen, alten Bebauung aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Geschosshöhen über 3,0 m sind nicht zulässig. Untergeschosse sind so zu planen, daß unnötige Abbockungen und Aufschüttungen nicht erforderlich sind.
- 1.3.2 Fassaden
- Baustoffe
- Für Fenster, Außentüren und Tore, sowie Balkonabstufungen und Verschalungen ist in der Regel der Baustoff - Holz - zu verwenden.

- Gemauerte Wandflächen sind zu verputzen und in hellen Farben zu streichen. Betonflächen sind in hellen Farben zu streichen.
- Unzulässig sind Wandverkleidungen aus Treppplatten, Spaltplatten, Kunststoffplatten, Lebstoßzementplatten o.ä.. Der Farbton der Verblanchungen am Dach, wie Gaubenvorverkleidungen, Rinnen, Kehlen usw. ist dem Farbton der Dachendeckung anzupassen. Aluminium ungestrichen und hell wirkende Kunststoffe dürfen nicht verwendet werden.
- Fensteröffnungen
- Die Fensteröffnungen sollen hochformatig sein. Größere Fensteröffnungen auch bei Scheufenestern sind durch Maueranker oder stärkere Holzprossen zu gliedern. Fenstersturzrahmen, Fensterläden und Halläden sind in der Regel in Holz auszuführen. Ausnahmeweise können auch andere Materialien verwendet werden, wenn diese den Farbton der übrigen Fassadenflächen angepaßt werden. Fensterflächen aus Glasbausteinen sind unzulässig.
- Balkone, Loggien
- Eingezogene Balkone, sogenannte Loggien, die durch eine oder zwei, seitlich vorgezogene Mauerzungen, entstehen, sind unzulässig.

- 1.3.3 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke
- Gelände
- Das gewachsene Gelände ist soweit wie möglich bei der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks zu berücksichtigen. Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne scharfe Übergänge in das gewachsene Gelände einzufügen.
- Im Bauvorlageunterlagen ist ein Plan mit Eintragung des gewachsenen Geländes, der Geländeumgestaltung, mit Höhenangaben, und der vorgesehenen Bepflanzung, beizufügen.

- 1.3.4 Werbeanlagen
- Lichtwerbung ist nur als indirekte Beleuchtung von Schildern oder aufgesetzten Schriften zulässig. Es sind künstlerisch oder handwerklich gestaltete Schriften oder Schilder zu verwenden.
- 1.3.5 Artenliste
- Damit die Bebauung nicht als Fremdkörper bestehen bleibt, sind in jedem Baugrundstück große Bäume zu pflanzen, welche die Herbstüblichkeit von Gelände und Baukörper wiederherstellen. Je 300 qm Grundstücksfläche etwa ein großkroniger Baum:
- | | | | |
|-----------|----------------|----------|----------------------|
| Linde | Ahorn | Buche | Berberitze |
| Eberesche | Heinbuche | Kastanie | Hasei |
| Nußbaum | alle Obstbäume | | Holunder |
| | | | Pfaffenhütchen |
| | | | Heckenrosen |
| | | | Flieder |
| | | | Spietstrauch |
| | | | Zierkirsche |
| | | | Pfeifenstrauch |
| | | | Schmetterlingstrauch |
- Grundstücksbegrenzung durch ungeschnittene Hecken, eine Pflanze etwa je Quadratmeter:
- | | |
|---------------|----------------------|
| Liguster | Berberitze |
| Weißdorn | Hasei |
| Schneeball | Holunder |
| Hartriegel | Pfaffenhütchen |
| Buchs | Heckenrosen |
| Kornelkirsche | Flieder |
| Kolkwitzie | Spietstrauch |
| Zierapfel | Zierkirsche |
| Dufschneeball | Pfeifenstrauch |
| | Schmetterlingstrauch |

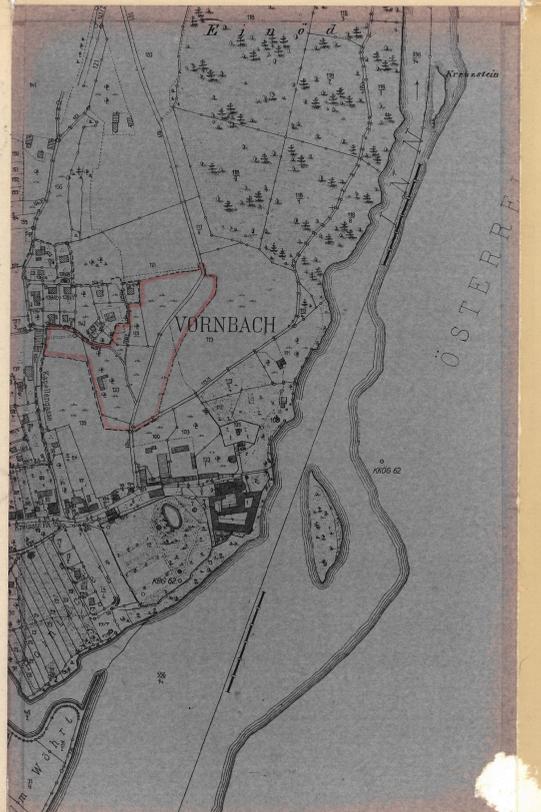
1.4 Zeichenerklärung

Zusätzliche Zeichenerklärungen zum bestehenden Bebauungsplan "Kellerfeld" für die planlichen Festsetzungen

Zu 1.1.1	E	Erdgeschoss = Dachausbau als Höchstgrenze
	E/U	Erdgeschoss = Untergeschoss, sowie Dachausbau als Höchstgrenze
Zu 1.2.1	●	Zu erhaltende Bäume siehe Punkt 1.2.1
Zu 1.2.2	⊗	Zu pflanzende Baum- oder Strauchgruppen

Sonstige Darstellungen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes "Kellerfeld"
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Änderungs- und Erweiterungsbereich
▩	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die Ausbaustufe II
⑫	Parzellennummer
▲	Sichtdreieck - keine Sichtbehinderungen jeglicher Art, die 10 m über die Fahrbahn ragen.



DECKBLATT NR. 13
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"KELLERFELD" IN VORNBACH
GEM. NEUHAUS/INN - LANDKR. PASSAU
ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

Das Deckblatt zur Bebauungsplan-Änderung u. Erweiterung, Ausbaustufe I, wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am rechtsverbindlich. Das genehmigte Deckblatt hat mit Begründung vom bis öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung sind am ortsüblich durch bekannt gemacht worden.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 u. 2, sowie Abs. 2 des BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen des Deckblattes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblattes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind (§ 155 a BBauG.).

Neuhaus/Inn, Der Bürgermeister
(Lachhammer)

Die Ausbaustufe II wird durch Beschluß der Gemeinde am rechtsverbindlich.

Neuhaus/Inn, Der Bürgermeister
(Lachhammer)

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Deckblattes wurde im Auftrage der Gemeinde Neuhaus/Inn aufgestellt:

Passau, den 15.2.78
KLAUS LINKE
ARCHITECT ZDA
TELEFON 8151541

geändert:
geändert:
geändert:

Passau, den 28.5.78
KLAUS LINKE
ARCHITECT ZDA
TELEFON 8151541

Passau, den 22.10.78
KLAUS LINKE
ARCHITECT ZDA
TELEFON 8151541

Änderung und Beendigung der Ausarbeitung nach der öffentlichen Auslegung:

Passau, den 22.10.78
KLAUS LINKE
ARCHITECT ZDA
TELEFON 8151541

Planunterlagen: a) Katasterblatt 1:5000, erg. 1973 Lagepläne 1:1000, Stand Juni 76 v. Vermessungsamt Passau
b) eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 13 v. ... 28.2.80 ... hat mit Begründung v. 17.3. bis ... 21.4.80 ... in der Gemeindekanzlei Neuhaus/Inn öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschluß an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 7.6.80 ... dieses Deckblatt gem. § 10 BBauG, und Art. 107 Bay. BO, als Satzung beschlossen.

17. JULI 1981
Der Bürgermeister
(Lachhammer)

Das Deckblatt Nr. 13 wird gem. § 11 BBauG, genehmigt. Der Genehmigung liegt zugrunde. den