

DECKBLATT NR. 28

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- KELLERFELD -

Gemeinde: Neuhaus/Inn

Gemarkung: Vornbach

Gemeindeteil: Vornbach

Landkreis: Passau

betroffene Grundstücke: Fl.-Nr. 137/5 + 137/6 + 137 + 135/3
sowie Teilgrund Fl.-Nr. 95/2

Aufgestellt:
Vilshofen, 24.10.1997 Geä.: 25.02.1998



Architekt

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL. ING. LEONHARD MAIER
SCHILLERSTR. 29 - TEL. 0 85 41 / 96 410 - Fax 96 4110
9 4 4 7 4 VILSHOFEN



Allgemeine Beschreibung:

Begründung:

Das im gültigen Bebauungsplan (genehmigt am 26.10.1971) ausgewiesene Gewerbegebiet soll zu einem Mischgebiet geändert werden.

Die örtl. Gegebenheit nach der ein GE mitten in einem WA besteht, ist nach dem BImSchG nicht tragbar.

Durch eine Doppel- und Reihenhausbebauung auf Fl.-Nr. 137/5 wird die vorhandene Wohnsiedlung zum best. Gebäude auf Fl.-Nr. 137/6 abgeschirmt. Somit fügt sich die Baumaßnahme in die best. Siedlung problemlos ein.

Es ist geplant, dass der Gewerbebetrieb im best. Gebäude auf Fl. Nr. 137/6 stillgelegt wird. Stattdessen sollen kleine Dienstleistungseinheiten, wie z.B. Geschäfts- und Büro-einheiten, Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingeplant werden. Eine Wohnnutzung im Bereich des Altbestandes bzw. auf dem Grundstück des Altbestandes ist nicht zulässig.

Zur Schaffung eines Bürgersteiges wird entlang der Schauerödstraße die bestehende Giebelwand auf Fl.-Nr. 137/6 um 1,50 m zurückgesetzt. Diese Maßnahme ist innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kellerfeld“ (Deckblatt Nr. 28) auszuführen.

Weiterhin sind im westlichen Grundstücksteil (hauptsächlich auf Fl.-Nr. 137/5)
2 Doppelhäuser sowie 3 Reihenhäuser mit Garagen geplant.

Die erforderlichen Stellplätze der Dienstleistungseinheiten werden teilweise
oberirdisch, die restlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Für die Wohngebäude ist für jedes Reihnhaus 1 Garage sowie 1 Stellplatz
vorgesehen.

Änderung der textlichen Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung (Anh. 130 Bau NVO 1. Abschnitt)

MI - Mischgebiet § 6 Bau NVO
ausgeschlossen sind Nutzungen gem. Nr. 6, 7 und 8 von § 6 Abs. 2 BauNVO
dies sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstetten.

2) Maß der baulichen Nutzung (Anh. 130 Bau NVO - 1. Abschnitt)

II	Zahl der Vollgeschoße
U	talseits sichtbares Untergeschoß
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (§ 17 u. § 19 Anh. 130 Bau NVO)
GFZ 0,95	Geschoßflächenzahl (§ 17 und § 20 Anh 130 Bau NVO)

3) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenze festgelegt.

3.2

Für das Gebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

3.3

Zur Schaffung eines Bürgersteiges wird entlang der Scheueröderstraße die best. Giebelwand auf Fl. Nr. 137/6 um 1,50 m zurückgesetzt.

Diese Maßnahme ist innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kellerfeld“ (Deckblatt Nr. 28) auszuführen.

3.4

Die lt. Art. 55 BayBO erforderlichen Stellplätze im Bereich des Altbestandes sind auf den im Lageplan gezeichneten Flächen (S) bzw. der Tiefgarage (TGa) nachzuweisen.

3.5

Für die Reihenhaus - bzw. Doppelhausbebauung (hauptsächlich auf Fl. Nr. 137/5) wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,5 Stpl./pro Wohneinheit festgesetzt.

4) Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.1

Gebäudetyp

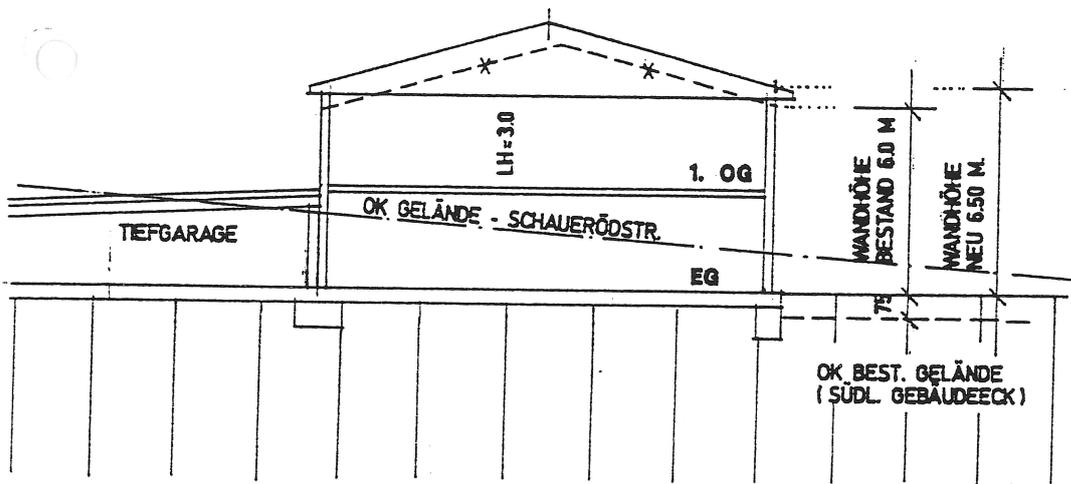
(A)

I = bergseits

II = talseits

zulässig 2 Vollgeschosse maximal

(A)



REGELSCHNITT 2

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	10° - 20°
Dacheindeckung:	Blech
Kniestock:	unzulässig
Dachgauben	unzulässig
Wandhöhe:	talseits 6,50 m
Sockelhöhen:	max. 30 cm

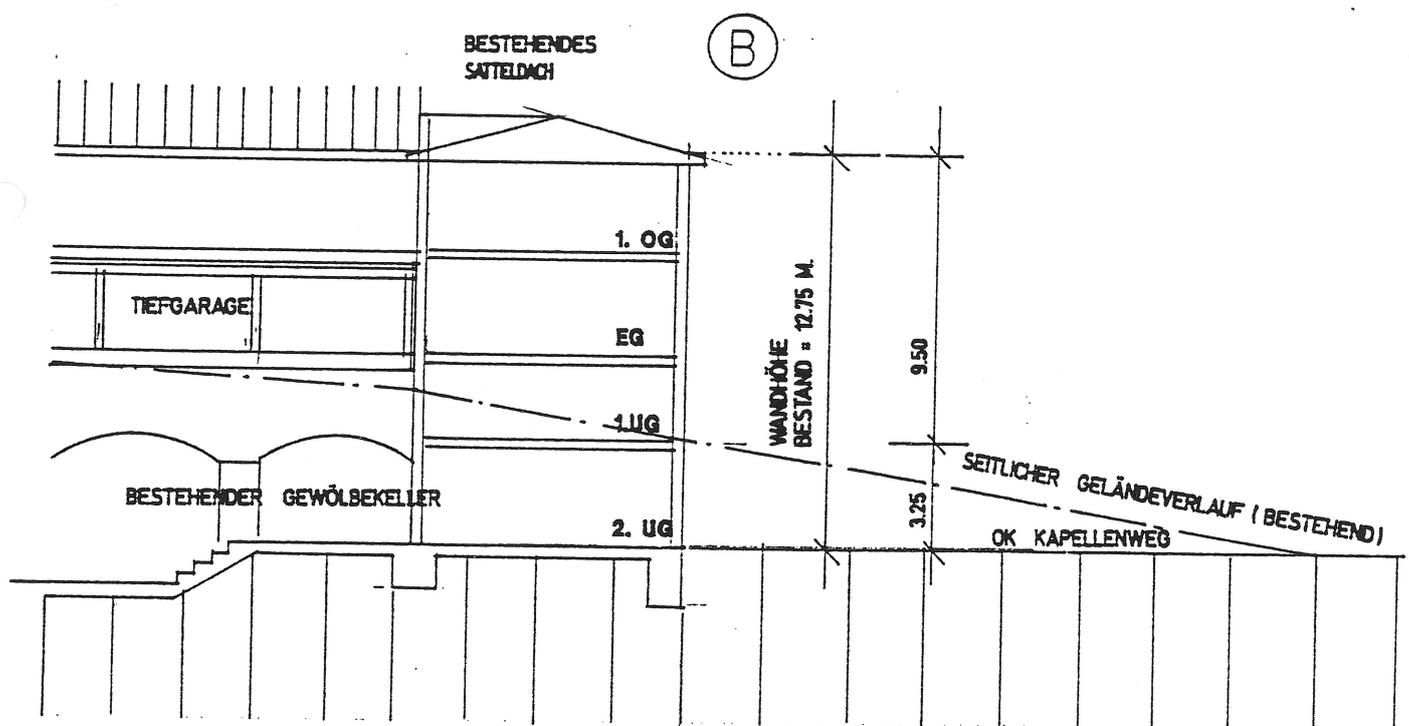
4.2

Gebäudetyp

(B)

II + 2 U (die beiden Unterg. sind keine Vollg.)

zulässig 2 Vollgeschoße und talseits 2
sichtbare Untergeschoße
Die Wandhöhe bleibt unverändert



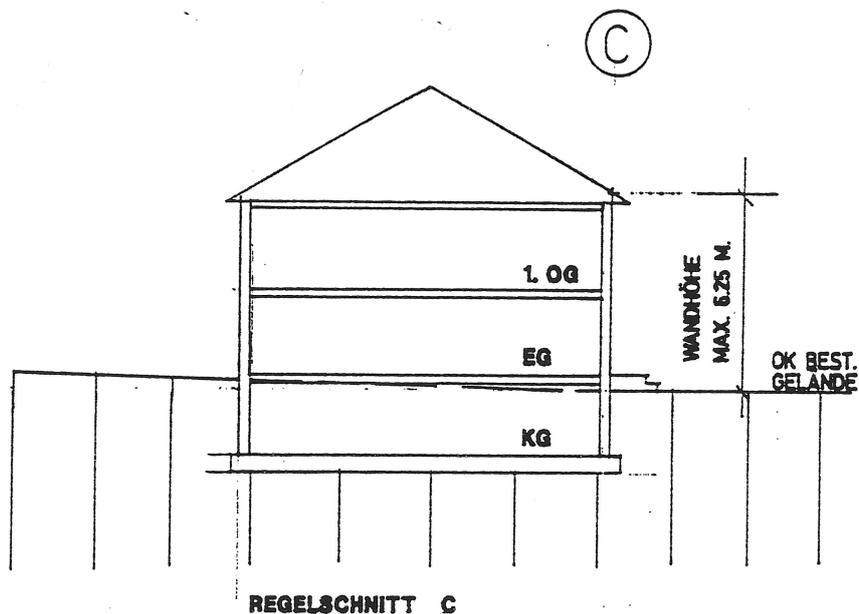
REGELSCHNITT b

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	10° - 20°
Dachdeckung:	Blech
Kniestock:	unzulässig
Dachgaube:	unzulässig
Wandhöhe:	12,75 m
Sockelhöhe:	max. 30 cm

4.3
Gebäudetyp

(C)

II
zulässig 2 Vollgeschoße



Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25° - 35°
Dachdeckung:	Pfannendeckung
Kniestock:	Kniestock von max. 0,50 m zulässig - konstruktiv gemessen v. OKRD - OK Pfette
Dachgauben:	pro Parzelle 1 Gaube zulässig Vorderfl. der Gaube max. 2,0 m ² Abstand der Dachg. zueinander und v. Ortgang mind. 2,0 m zulässig sind nur Sattel- Pultdachgauben.
Quergiebel:	unzulässig
Traufhöhe:	max. 6,25 m
Sockelhöhe:	max. 30 cm

4.4

Garage und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Art und Form der Hauptgebäude anzupassen.

Dachform:

Satteldach oder Pultdach

Dachneigung:

10° - 35°

Dacheindeckung:

Pfannendeckung wie Haupthaus
bei flacher Dachneigung ist Blecheindeckung zulässig

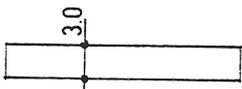
5) Planliche Festsetzungen

5.1



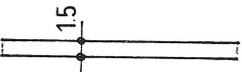
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.2



öffentliche Verkehrsfläche

5.3



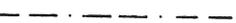
öffentl. Bürgersteig

5.4



Straßenbegrenzungslinie

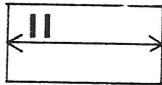
5.5



Baugrenzen

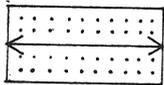
6) Planliche Hinweise

6.1



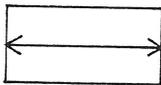
Vorgeschlagene Bebauung
mit Höchstgrenze der Vollgeschoße

6.2



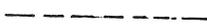
bestehende Gebäude
Gebäudetyp A + B

6.3



Firstrichtung

6.4



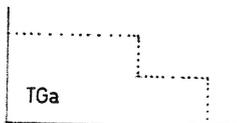
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

6.5



aufzuhebende Grundstücksgrößen

6.6



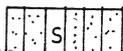
Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

6.7



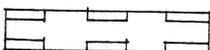
Garagen

6.8



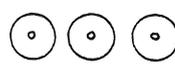
Pkw-Stellplätze

6.9



mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

7) Grünordnungsfestsetzungen

- 7.1  bestehende Bäume und Sträucher
- 7.2  Großkr. Bäume
(Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Kastanie
sowie heimische Obstbäume)
- 7.3 Kletterpflanzen zur Begrünung der Fassaden
wie Knöterich, Wilder Wein, Clematis sind erwünscht.
- 7.4 Als Bepflanzung der Grünflächen sind nur heimische Sträucher zulässig,
z. B. Holunder, Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Hagebutte, gem. Flieder
Alpenrose usw.

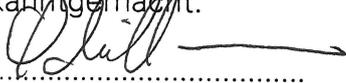
Deckblatt Nr. 28

Bebauungsplan
Kellerfeld

Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

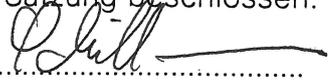
1. Auslegung

Das Deckblatt Nr. 28 vom 24.10.97 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.97 bis 16.01.98... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.12.97 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.

Neuhaus a. Inn, den 13.05.98 

2. Satzung

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.02.98 das Deckblatt Nr. 28 gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 13.05.98 

3. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 28 mit Schreiben vom 03.04.98 Nr. 643 B.P. gem. § 10 Abs. 2 genehmigt.

Passau, den 13.05.98 

4. Inkrafttreten nach der Genehmigung

Die Genehmigung des Deckblatts ist am 27.04.98 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden und wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Das Deckblatt tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Neuhaus a. Inn, den 13.05.98 

