

Bebauungsplan Kellerfeld

Deckblatt Nr. 31

Gemeinde Neuhaus a. Inn
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Änderung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.06.2006 für das Deckblatt mit Begründung die Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- 2. Satzung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.07.2007 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3. Genehmigung** Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt mit Schreiben vom _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
 Eine Genehmigung war nicht erforderlich.
- 4. Inkrafttreten** Die Genehmigung des Deckblattes
 Das Deckblatt ist am 27.07.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Neuhaus a. Inn, den 05.09.2007




Schifferer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "KELLERFELD"

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

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KELLERFELD"

Deckblatt Nr. 31
mit Ergänzungen vom 15.06.2007

- Anlage 1: Begründung zum Deckblatt
 - Anlage 2: Zeichnerische Darstellung zum Deckblatt Bebauungsplanänderung 2007, M 1:1000
 - Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kellerfeld (Abschrift) mit Änderungen
 - Anlage 4: Zeichnerische Darstellung zum Deckblatt Bebauungsplanänderung 1993, M 1:1000
 - Anlage 5: Amtlicher Lageplan zur Baugenehmigung 1993, M 1:1000
 - Anlage 6: Aktueller Auszug des amtl. Katasterstandes des Vermessungsamtes, M 1:1000
-

Antragsteller: Christian Urlberger
Schauerödstraße 10
94152 Neuhaus a. Inn
Fl.-Nr. 140/3

Planung: Alfons Bernwinkler
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Gabelsberger Str. 99
80333 München

15.06.2007 *A. Bernwinkler*



179 055

BYAK
ARCHITEKT
KAMMER DER ARCHITECTEN
NIEDERBAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN
SCHAFST DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Nachbarn: Eder Josef
Fl.-Nr. 129

Josef Neidlinger
Fl.-Nr. 140

Franz Urlberger
Fl.-Nr. 140/5

Begründung zum Deckblatt Nr. 31

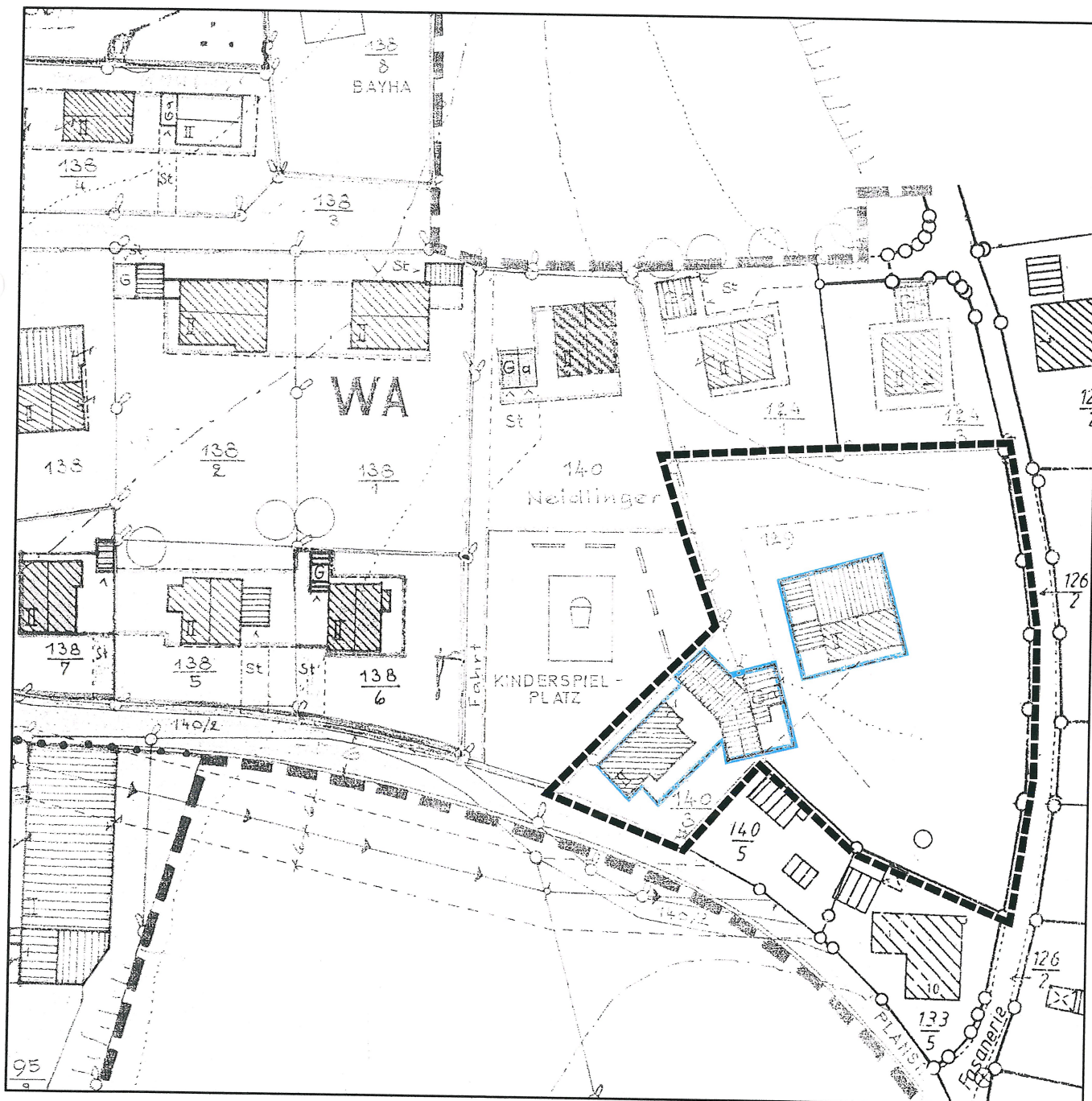
Der Bebauungsplan "Kellerfeld" der Gemeinde Neuhaus am Inn, Ortsteil Vornbach am Inn soll mittels Deckblatt Nr. 31 im markierten Geltungsbereich geändert werden. Durch die Änderungen bleiben die Grundsätze des Bauleitplans unverändert (Vgl. Anlage 3, Textliche Festlegungen), so dass nach §13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren angewandt wird. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Im markierten Geltungsbereich wird die Baugrenze an den Istzustand angepaßt und auf dem Grundstück mit Flurnr. 140/3 zwischen den Gebäudeteilen geschlossen, um eine bauliche Verbindung zu ermöglichen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet nach §17 BauNVo bleibt unverändert.




Zur Realisierung einer wirtschaftlichen Bauweise wird als Dachform ein Pultdach mit Dachneigung 5° bis 10° mit grauer Blecheindeckung (z.B. Aluminium, Edelstahl, odgl.) ermöglicht, was für Garagen und Nebengebäude bereits zulässig ist (vgl. Textliche Festsetzungen Pkt. 0.2.3) und über separate Deckblätter für andere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan Kellerfeld bereits genehmigt wurde. Das Erscheinungsbild lehnt sich an die Nachbarbebauung und die vorhandene Umgebung an. Zur Einbindung in das Gelände erfolgt die Ausrichtung der Traufe bzw. des Firstes parallel zum Hang.

Zeichnerische Darstellung zum Deckblatt Nr. 31

Antrag auf Bebauungsplanänderung "Kellerfeld" vom 21.04.2006, M 1:1000
mit Ergänzungen vom 15.06.2007



Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Kellerfeld
-  Geltungsbereich Deckblatt 31
-  Baugrenze

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Kellerfeld

Abschrift

Änderungen zum Deckblatt Nr. 31 kursiv hervorgehoben

0.1. Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.1.1. bei Einzelhausgrundstücken 450 qm
- 0.1.2. bei Hausgruppen (Reihenhäuser usw.) nach Bedarf

0.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage nach Art. 107 BayBO

0.2.1. zu 2.1. Geschößzahl II gilt als Höchstgrenze

0.2.2. Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Bei schwacher geneigtem oder ebenem Gelände sind Erdgeschoß, Erdgeschoß + 1 Obergeschoß oder Erdgeschoß + Dachgeschoß zulässig,

bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe soll Hangbauweise Erdgeschoß + Untergeschoß angewendet werden.

Die Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur zu ermitteln, Geländeschnitt und Höhenlage der Straße sind im Schnitt darzustellen.

Das Kellergeschoß darf nur bei Hangbauweise sichtbar werden.

a) Erdgeschoß + 1 Obergeschoß (oder nur Erdgeschoß)

- Dachform: Satteldach und Pultdach
- Dachneigung: 28° bis 33° und 5° bis 10° bei Pultdach
- Kniestock: unzulässig
- Dachgaupen: unzulässig
- Traufhöhe: talseits max. 6,50 m gemessen ab gewachsenem Boden
- Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° bis 34°
- Kniestock: bis max. 1,00 m
- Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung über 32° bis max. 1,50 m Vorderfläche, Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m
- Traufhöhe: talseits max. 4,50 m gemessen ab gewachsenem Boden
- Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

c) Erdgeschoß + Untergeschoß am Hang

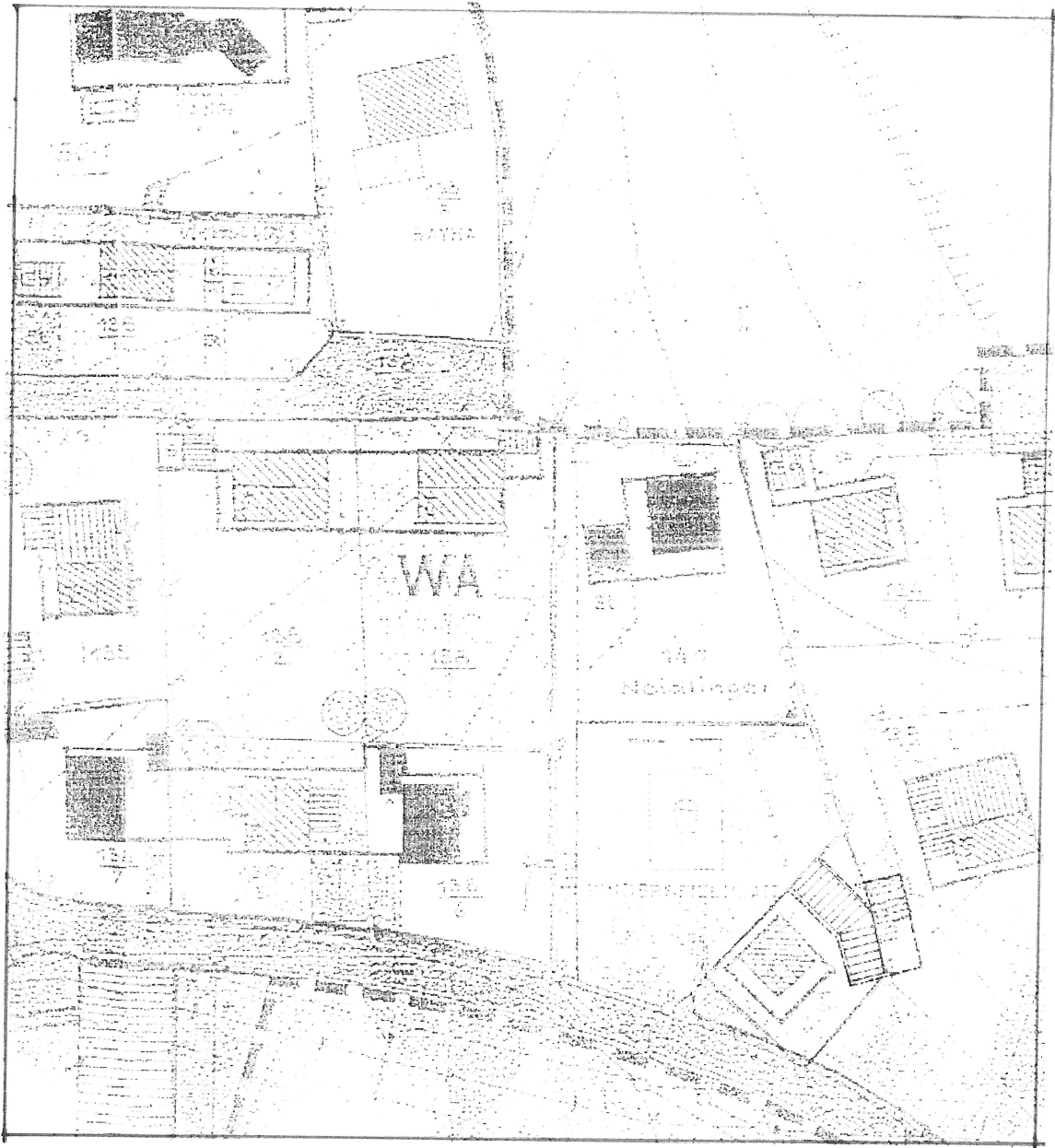
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 28° bis 33°
- Kniestock: unzulässig
- Dachgaupen: unzulässig
- Traufhöhe: talseits max. 6,50 m gemessen ab gewachsenem Boden
- Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

0.2.3. Garagen und Nebengebäude (zu 13.1.3. und 13.1.4.)

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Haupthaus anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. Dachkehlen sind dabei zu vermeiden. Traufhöhe talseitig nicht über 2,50 m.

Anlage 4

Antrag auf Bebauungsplanänderung "Kellerfeld", Deckblatt vom 01.04.1993, M 1:1000



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 12.60, 11/16

Maßstab 1:1000

Vergrößerung aus 1:5000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung **Vornbach**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Hauptgenehmigung

Passau, den 11.3.93

Vermessungsamt Passau

ZIGMEL KÖBL

BAUUNTERNEHMEN

8399 Neuhaus/Inn Tel. 08503/1486

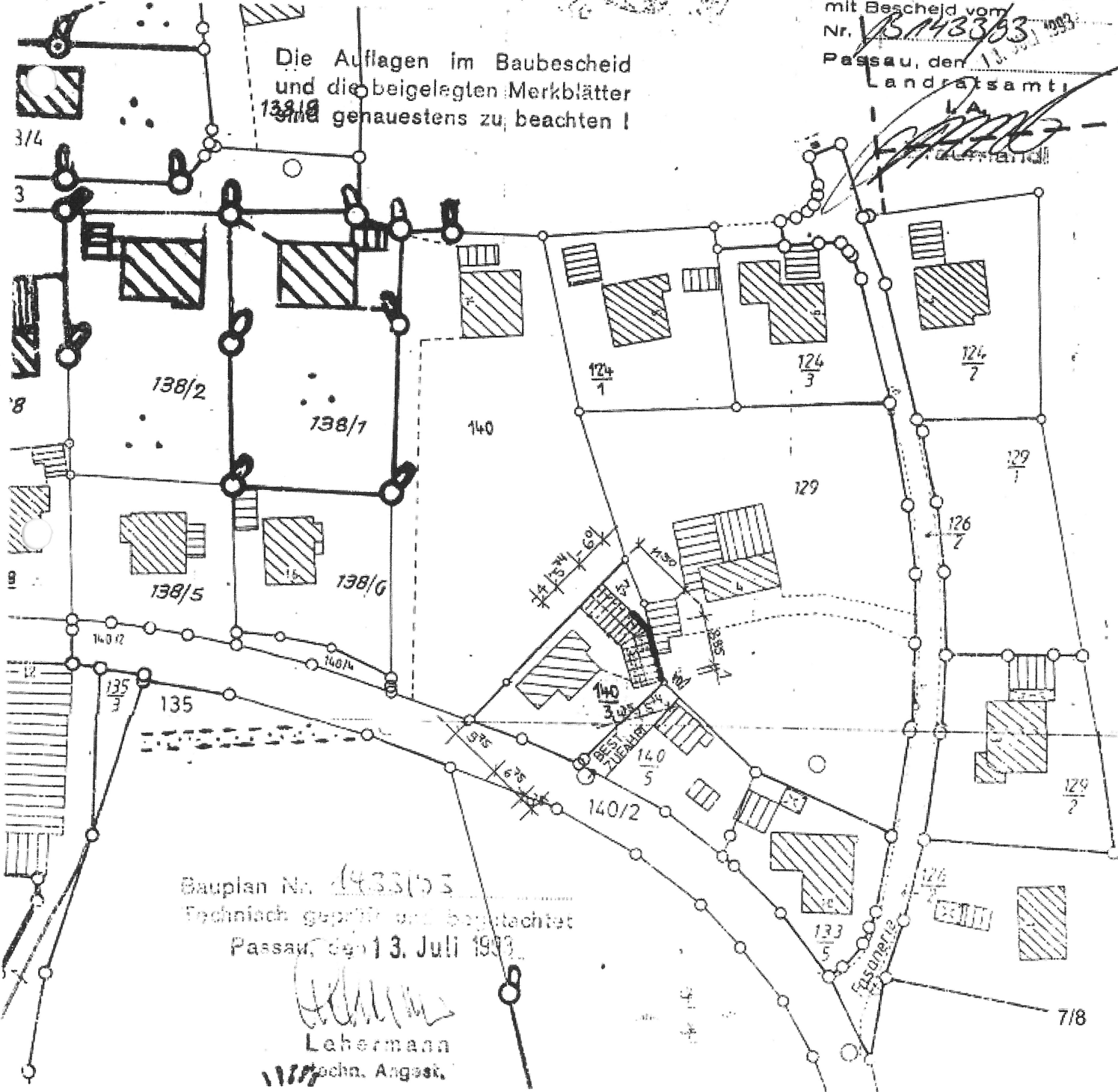


Genehmigt

mit Bescheid vom
Nr. **VS 1433/93**

Passau, den 11.3.93
Landratsamt

Die Auflagen im Baubescheid
und die beigelegten Merkblätter
sind genauestens zu beachten!

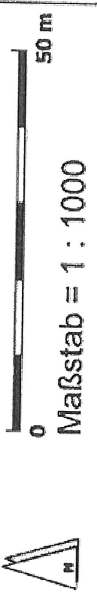
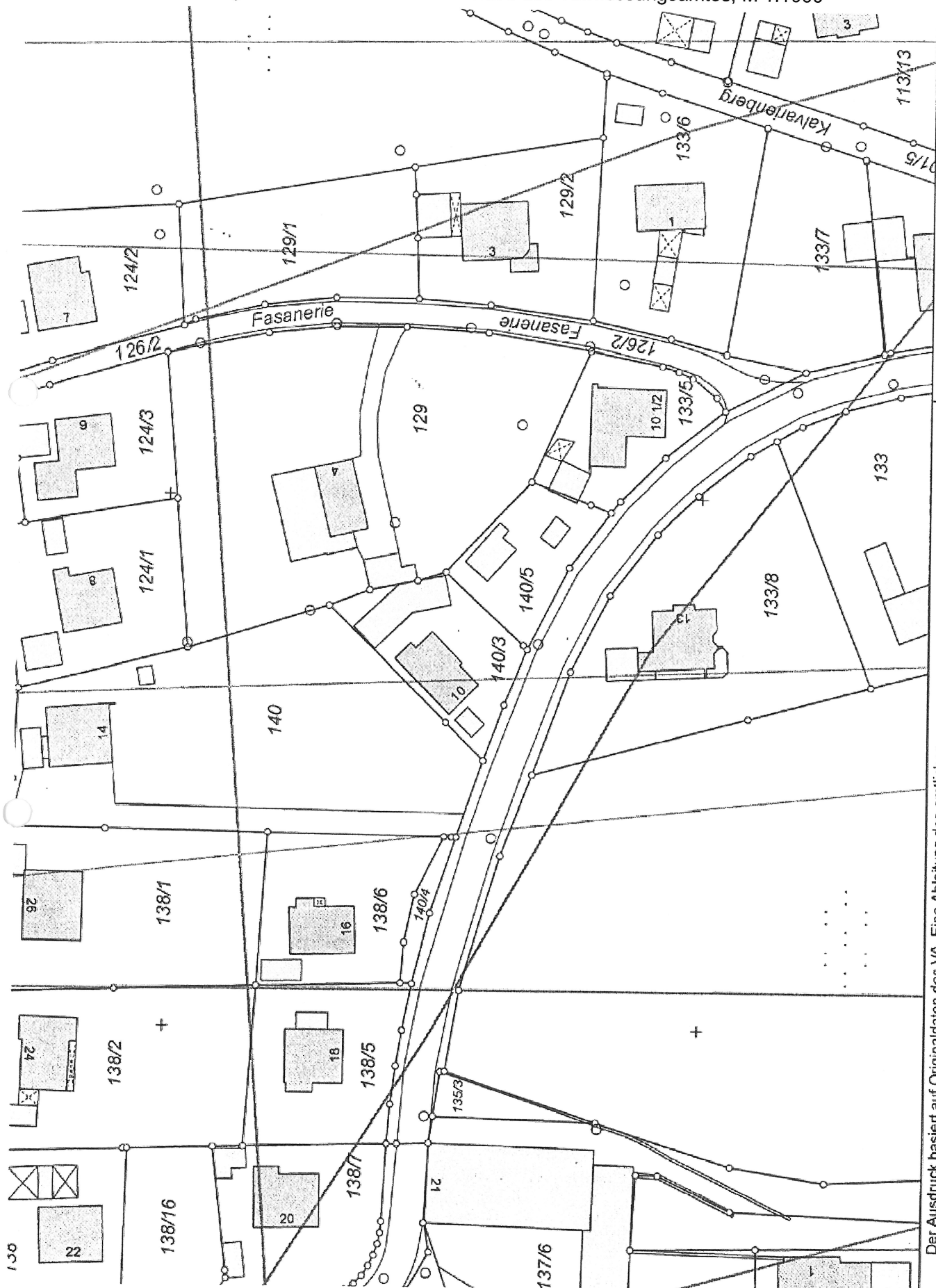


Bauplan Nr. **433/93**
Technisch geprüft und besichtigt
Passau, den 13. Juli 1993

Lehmann
Lehmann
Techn. Angest.

Anlage 6

Aktueller Auszug des amtlichen Katasterstandes des Vermessungsamtes, M 1:1000



Maßstab = 1 : 1000

Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des VA. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug.
Landratsamt Passau