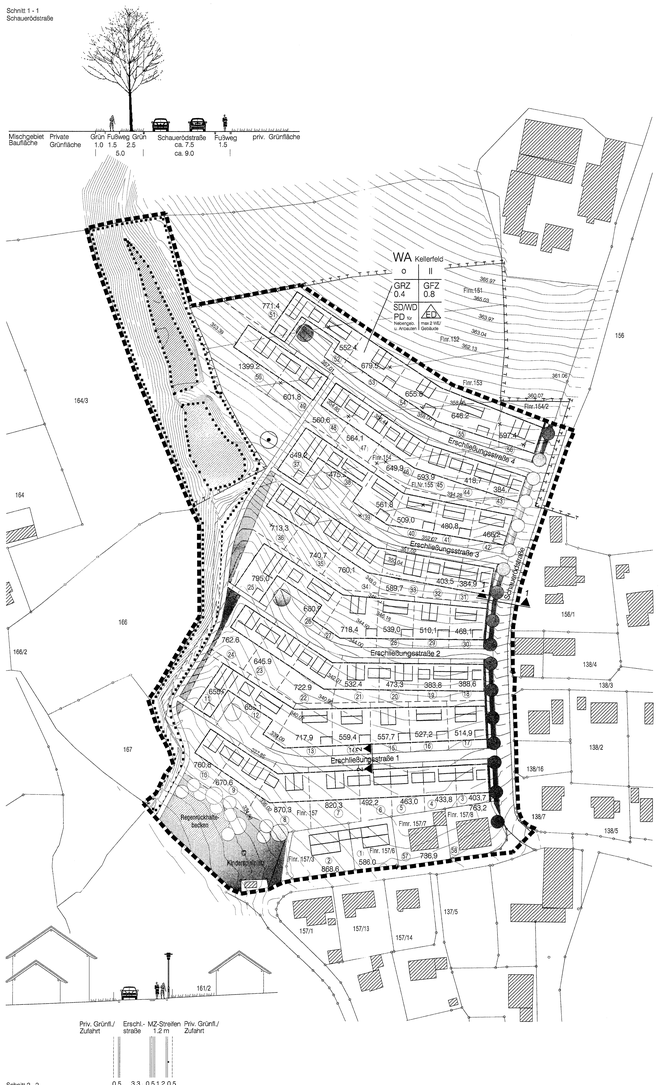

I Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzungen

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nutzungsschablone

Bauweise	max. Zahl der zul. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Haustyp zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baulinie, Baugrenze, Bauweise

o offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Mindestgröße für Grundstücke einer Doppelhaushälfte 300 m²

Baugrenze
Ausnahmsweise können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vortreten, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze 1/3 der Baugrenze nicht überschreitet. Baurechtliche Vorschriften, insbesondere der Brandschutz werden hiervon nicht berührt.

Baulinie
Ausnahmsweise kann ein Vor- bzw. Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie 1/4 der Baugrenze der Gebäudeflucht nicht überschreitet. Bestehende Grundstücksgrenzen

4 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen, hier Wohn- u. Ortsstraße

öffentliche Verkehrsflächen, hier Rad-und Gehweg

5 Grünordnung

Bäume zu Pflanzen nach Artenliste 1 und 2

Bäume zu erhalten

Gehölzflächen zu erhalten

private Grünflächen

öffentl. Grünflächen

Spielplatz

Wasserflächen geplant

Wasserflächen zu erhalten

Landschaftsschutzgebiet

6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende baul. Anlagen

bestehende Nebengebäude

SD Satteldach

PD Pultdach

138/2 Flurnummer

384.00 Höhenlinien

II Textliche Festsetzungen

2.1 Bauliche Nutzung:

2.1.1 Stellplätze und Garagen

Außerhalb der für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.
Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze eingeschossig auszuführen.
Bei starker Hanglage sind auch Untergeschosse zu Garagengebäuden, als Nebenräume genutzt, zulässig.

Folgender Stellplatzschlüssel ist zugrunde zu legen:

Wohngebäude: 2 Stellplätze / Einfamilienhaus
1 Stellplatz / Einliegerwohnung

Stellplätze vor Garagen und Carports werden nicht angerechnet.

Für Besucherplätze und für hier nicht aufgeführte Plätze liegt die BayBo, Art. 52 zugrunde.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen definiert.
Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Höhenlage

Grundsätzlich sind die Gebäude so in das hangige Gelände einzufügen, daß sich keine unnötigen Sockelbereiche, Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Fällt das Gelände, bezogen auf die Hauptseite bzw. -längs um mehr als 1,50 m, ist das Untergeschoß als Hanggeschoß auszubilden (cf. h.l. + U).
Die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoß ist in diesem Fall nicht zulässig.
(Kniestock max. 0,5 m).
Soweit sich Sockelbereiche ergeben, sind diese möglichst unauffällig zu gestalten, d. h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.
Im Eingabeplan muß grundsätzlich das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

2.2.2 Mauern und Außenwände

Außenwände sind so zu gestalten, daß ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzweise auszuführen.
Aufgelsend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.
Ornamente-Brukturgläser und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Außenwände ohne Fenster (Brandwände) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt:
1 Pflanze je 2 m Wandlänge
Es wird empfohlen auch an den Außenwänden (mit Fenster) zu begrünen.
Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.

2.2.3 Dachformen

Die Firstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachform: Satteldach bzw. Walmdach für Hauptgebäude; Firstanordnung mittig mit gleicher Dachneigung für beide Dachflächen eines Gebäudes. Pultdächer für untergeordnete Anbauten.

2.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,2 m² zulässig. Anordnungsbestimmungen wie bei Dachgauben. Größere Dachflächenfenster in der Dachfläche sind nur als Glasstreif zulässig.

2.2.5 Kniestock

zulässige Höhe (OKRO - OK Pfette):

bei I + D max. 1,20 m

bei II u. I + U max. 0,5 m

2.2.6 Dachneigung/Dachhaut:

Satteldach 18 - 38° Ziegeleindeckung naturrot
Walmdach 18 - 25° Ziegeleindeckung naturrot
Pultdach 5 - 10° Blecheindeckung (Kupfer, Titanzink)
Untergeordnete Dachflächen sind im Blech auszuführen.
Andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

2.2.7 Dachaufbauten

Dachgauben sind unzulässig.
Ausnahmsweise können Dachgauben bis zu einer max. Gesamtvorderfläche von 1,5 m² bei einer max. Gesamtvorderfläche von 1,5 m² bei einer Mindest-Dachneigung des Hauptdaches von 35° zugelassen werden.

Die Summe der Einzelgaupenfläche darf 1/3 der Hauptdachfläche nicht überschreiten.

Der Abstand der einzelnen Gaupen zueinander muß untereinander mind. 2,0 m zum Ortsgang mind. 3,0m betragen.
Zulässig sind nur stehende Giebelgaupen mit Satteldach.

Bei Häusern bis 16 m Länge sind max. 2 Gaupen zulässig. Ausnahmsweise sind Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig, max. 1 Giebel pro Traufseite. Dachneigungen des Quer- bzw. Zwerchgiebels 38° - 45°. Baubreite max. 3,0 m, Bauhöhe max. 3,0 m. Der First des Quergiebels muß mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches sein.

Solaranlagen sind auf Dächern von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind gestalterisch auf das Gebäude abzustimmen und nur in der Dachebene liegend zulässig.

2.2.8 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Proportion und Materialwahl anzupassen.
Soweit im Plan die Dachform für Garagen und Nebengebäude nicht festgelegt ist, sind sowohl Pultdächer als auch Satteldächer möglich.
Nebengebäude und Garagen, die an den Hauptbaukörper angebaut sind und weniger als 4 m Baukörpertiefe haben, sind mit einem Pultdach zu überdecken.
Ebenso sind Garagen, die an Südgiebel angebaut werden mit einem Pultdach zu überdecken.

2.2.9 entfällt

2.2.10 Antennen

Es sind Gemeinschaftsantennen anzuordnen.
Dachantennen auf dem Dach bzw. an der Fassade sind nur zulässig, soweit aus technischen Gründen Antennen nicht unter Dach installiert werden kden können. Außenantennen ('Schüsseln') sind in dezenten Farben dem Gestaltungscharakter anzupassen.lende

2.2.11 Regenwasserzisternen

Pro Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6m³ Fassungsvermögen zu errichten.

III GRÜNPLANUNG

1. Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.1 Bäume

1.1.1
Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 200 qm Freifläche nach Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen

1.1.2
Die Flächen, die für die Anlage von Obstwiesen im Ortsrandbereich vorgesehen sind, sind mit Obstgehölzen im Raster mit Regelabstand von 7,0 m zu bepflanzen.

1.1.3
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume nach Artenliste 1,2 und 3 sind wie folgt zu pflanzen:

Bäume entlang der Schauerödstraße: Betula pendula oder Fraxinus excelsior, Regelabstand 7,0 - 10,0 m

Bäume in den Erschließungsstraßen nach Artenliste 1 oder 2. Jeweils eine Baumart je Straßenzug ist durchgehend zu verwenden.

Bäume auf den Angerflächen und in den Hofbereichen nach Artenliste 1.

Bäume auf Privatgrund entlang den Erschließungsstraßen nach Artenliste 2.

Bäume in der öffentlichen Grünfläche nach Artenliste 3.

1.1.4 Artenliste 1:
Hochstamm, 3x v.m.B., STU 20-25 cm
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Nußbaum
Tilia cordata - Winterlinde
Salix alba 'Tristis' - Trauerweide

1.1.5 Artenliste 2:
Hochstamm 3 x v. m. B., STU 18-20 cm
Betula pendula - Birke
Corylus columa - Baumhasel
Crataegus l. 'Carriere' - Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' - Kegelakazie
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume

1.1.6 Artenliste 3:
Hochstamm 3 x v. m. B., STU 18-20 cm, STU 20-25 cm
Alnus glutinosa - Erle
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Salix alba 'Tristis' - Trauerweide
Sonstige Bäume, Sträucher und Stauden gemäß Artenliste der Biotopkartierung, Anlage 1.

1.2 Hecken

Nadelgehölze sowie Nadelgehölzhecken sind zur Einfriedung von Privatgärten entlang den Straßen unzulässig. Freie Hecken sind zulässig. Der in jedem Fall frei zu haltende Abstand zur Straße beträgt mindestens 0,5m.

1.3 Fassandenbegrünung

Die die innerhölb umschließenden Fassaden sowie Carports und Garagen sind mit Kletter - oder Rankpflanzen zu bhegrünen. Für rankende und schlingende Pflanzen sind Kletterhilfen anzuordnigen.

1.4 Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

2. Grünflächen

2.1 Kinderspielplatz

§9 Abs. 1 Nr. 4. 15 BauGB und Art. 8 BayBO

Auf der durch Planzeichen festgelegten Fläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren einzurichten. Kleinkinderspielplätze für die Altersgruppe von 0-3 Jahren sind auf den Freiflächen, die der Hofbebauung zugeordnet sind, nach Bedarf anzulegen.

Die Spielplätze sind mit Spieleelementen und -geräte aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BSMUJ vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

3. entfällt

4. Wasserflächen

§9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB

Im Süden ist ein Regenrückhalteteich gemäß Planzeichen anzulegen. Die Uferbereich sind mit Wasserandpflanzen und vereinzelten standongergerechten Sträuchern zu bepflanzen. Im Westen ist ein Überlauf mit Anschluß an den vorhandenen Graben auszubilden.

5. Entwässerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Entwässerung erfolt im Trennsystem. Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind in einem getrennten Leitungssystem in das durch Planzeichen festgesetzte Regenrückhaltebecken zu führen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Stellplätze

§9 Abs. 1Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagenein/fahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:
Wassergebundener Belag
Betonpflaster mit Rasenfuge, quadratisch, grau
Natursteinpflaster mit Rasenfuge
Rasengittersteine
Schotterrasen

6.2 Erschließungsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und ebenfalls mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Zur Auswahl stehen folgende Materialien:
Natursteinpflaster (Granit) in Sand- bzw. Splittbettung
Natursteinplatten
Betonpflaster, Quadrat- oder Rechteckformat, grau in Sand- bzw. Splittbettung
Materialien wie 6.1
Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

6.3 Fußwege

Fußwege sind je nach Hangneigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie 6.1 und 6.2 auszuführen.

6.4 entfällt

7. Einfriedung

Soweit Grundstücke eingefriedet werden, sind niedrige Hecken oder Holzzäune ohne deckenden Anstrich zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel aller Art auszubilden. Entlang des öffentlichen Straßenraumes ist ein Abstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Hier sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1.10 m zulässig. Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

8. entfällt

III. Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Neuhaus bemüht sich, ökologische Geschirtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.
Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des gebenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs. 3, Nr. 6 BayBO wird verwiesen.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zu Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:
- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwassersprechern gesammelt und gespeichert werden.
- Für Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung wie
- kurze Energierückflußzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2. Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasseradern (Küfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes "Kellerfeld" ist durch den Zweckverband Unteres Inntal, Egisee 13, 94099 Ruhstorf a. d. Rott, Tel. 08503/331 gesichert.

2.3 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglichle Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Nähere Angaben hierzu siehe Grünordnungsplan.

2.4 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com Passau, Dienststelle PTI 22, Lambergstraße 4, 94032 Passau, Tel. 0851/508 2324 so früh wie möglich,mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.5 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von E.On Bayern, Gebietsservice Griesbach, 84474 Vilshofen, Tel. 08541/916486.

2.6 Oberflächenwasser

Das Baugelände ist vor allem bei baubschnittsweiser Realisierung so herzurichten, daß anfallendes Oberflächenwasser von unbebauten bergseits liegenden Flächen schadlos in den Vorfluter wie bisher abgeleitet werden kann (kleine Erdwälle, Ableitungsgräben).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Neuhaus hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Zeit vom ..... - ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 09.09.1994 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung in der Fassung vom..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 25.06.1991 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB, gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Neuhaus hat am ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die Begründung in der Fassung vom..... gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom.....Nr..... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 Bau GB wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 Bau GB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Neuhaus, den.....
.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE NEUHAUS AM INN

BEBAUUNGSPLAN KELLERFELD ÄNDERUNG DECKBLATT 33

ÜBERSICHTSPLAN

ENTWURF

WENZL ARCHITEKTEN

DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www. wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Landschafts architektin
Barbara Franz
Ilzstein 22
94034 Passau
+49 (851) 42839
+49 (851) 42624
info @ barbara - franz . de

PROJ.NR.	PLANNR	MASSTAB	DATUM	PLANFERTIGER
0617	01	1/1000	30.08.06	UR / KD

Date: L:\proj_dy\BPlan Kellerfeld Nordsued\DK Deckblattänderung\B-Plan Kellerfeld.dwg
Plangröße: 880x602 mm