

DECKBLATTÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ WA KELLERFELD “

DECKBLATT NR. 34

Gemeinde: Neuhaus/Inn
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung der Deckblattänderung:

Änderungen der Festsetzungen

Zu 4. 21 + 4.22 § 23, Abs. 3 BauNVO

Baufenster, Baulinien und Grenzen

Das gültige Baufenster lässt für die geplante Bebauung mit Wohnhaus, Garagen/Carport und „Hofraum“ sehr wenig Spielraum zu.

Die Zufahrt zur Garage soll nicht direkt von der Straße und somit vom höchsten Geländepunkt erfolgen, sondern etwas weiter südlich, wo bereits die Straßenkante abgesenkt ist. Die Erschließung des Grundstückes und der Garagen sieht das Planungskonzept über das Grundstück vor. Diese Planung ist zugleich mit der Gestaltung eines „Vorhofes“ verbunden.

Außerdem können dadurch die ansteigenden Geländeniveaus besser miteinbezogen werden (Vermeidung von Treppen- und Rampenanlagen).

Die Garage soll als grenznahe Bebauung (1,00 m Grenzabstand zu Fl. Nr. 113/14) ausgeführt werden.

Das Wohngebäude wird parallel zur oberen best. Nachbarbebauung geplant. Durch diese Anordnung und Drehung des Baukörpers von Ost-West ist ein großzügigeres Baufenster nötig. Die östliche Baugrenze bleibt jedoch unverändert.

Die Baulinien (vorgeschriebene Bebauungslinie) sollen aufgehoben werden und auf allen Seiten durch Baugrenzen ersetzt werden.

**Zu 5.1 Bauliche Gestaltung -
Firstrichtung**

Die Firstrichtung sollte - wie in allen zeitgemäßen Bebauungsplänen - frei wählbar sein. Die Bauherren tendieren zu einer Ausrichtung von Ost-West, um die dann nach Süden ausgerichteten Dachflächen besser für moderne Technologien wie Photovoltaik oder Solar nutzen zu können.

**Zu 5. 17 Bauliche Gestaltung
Kniestockhöhe**

Der Kniestock im best. Bebauungsplan ist mit 80 cm bzw. mit 120 cm bei Holzverschalung ausgewiesen.

Nach den neuesten Entwicklungen ist diese Richtlinie nicht mehr zeitgemäß. Um den mittlerweile teuren Wohnraum besser ausnutzen zu können und Mehrkosten für ein weiteres Vollgeschoss zu vermeiden, soll der Kniestock für das geplante BV auf 155 cm OK Rohboden- OK Fusspfette angehoben werden.

**Zu 5. 41 Bauliche Gestaltung
Einfriedungen**

Die Zaunarten sollen um witterungsfestere Maschendraht- bzw. Metallzäune erweitert werden, um eine Alternative zu den pflegeintensiveren Holzzäunen zu haben.

Es gelten die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen des best. Bebauungsplanes.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 25-06-08
es



DECKBLATTÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA KELLERFELD“

DECKBLATT NR. 34


Beteiligung der Nachbarn

Wir bestätigen, dass wir von der geplanten Deckblattänderung Nr. 34 für den Baugrund „Kalvarienberg 1“, Fl. Nr. 113/15 in Kenntnis gesetzt wurden und gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine Einwände haben.

Fl. Nr. 113/14 Gertraud + Erwin WENZL

Fl. Nr. 113 Robert SCHIESTL

Fl. Nr. 113/5 + 101/5 Gemeinde Neuhaus/Inn



Schiestl Rob. Schiestl-Gemeinde
Gemeinde Neuhaus a. Inn
1. K. Klostergasse
Postfach 10 40
94152 Neuhaus a. Inn

Vornbach, den 23-09-08

Bebauungsplan "WA Kellerfeld"

Deckblatt Nr. 34

Gemeinde Neuhaus a. Inn
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Änderung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. JULI 2008 für das Deckblatt mit Begründung die Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- 2. Satzung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02. SEP. 2008 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 30. SEP. 2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Neuhaus a. Inn, den 30. SEP. 2008



Schifferer
1. Bürgermeister