

**DECKBLATTÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES „WA KELLERFELD“**

**GEMEINDE NEUHAUS/INN  
LANDKREIS PASSAU**

**Deckblatt Nr. 38**

# ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## Deckblatt Nr. 38

GEMEINDE NEUHAUS/INN

LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

### „ WA KELLERFELD “

#### Begründung der Deckblattänderung:

#### I. Änderung der planlichen Festsetzungen

##### 1. Art der Nutzung

Die Fl. Nr. 159/2 soll in zwei Grundstücke aufgeteilt werden. Die Mindestgröße pro Grundstück muss 400 m<sup>2</sup> betragen. Für die neugeschaffene Parzelle soll die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Carport gegeben werden.

##### 3. Bauweise:

###### 3.4 Baufenster neu:

Im Zuge der Deckblattänderung Nr. 38 soll für diese Parzelle ein Baufenster um einen möglichen Baukörper unter Einhaltung der gesetzl. Abstandsflächen eingeplant werden.

###### Begründung:

Das geplante Gebäude orientiert sich in seinen Abmessungen an der sehr kleinen Grundstücksgröße und den Abstandsflächen. Es wird ohne kostenintensiven Keller gebaut.

Um den Abstandsflächenbedarf einer Garage zur Straße einzusparen, ist ein Carport direkt an der Straße vorgesehen.

##### 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

###### 13.8 Firstrichtung

Die Firstrichtung soll frei wählbar sein, auch um eine optimale Ausrichtung der Dachflächen für neue Energietechnologien nutzen zu können (Solar, Photovoltaik)

In der unmittelbaren Umgebung sind Nord-Süd sowie Ost-West-Ausrichtungen zu finden.

**Die sonstigen, nicht veränderten planlichen Festsetzungen des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.**

## **II. Änderung der textlichen Festsetzungen**

### **Festsetzungen nach §§ 9 BauGB**

#### **Änderung zu 0.1.1 Mindestgröße Baugrundstück**

Die Mindestgröße für das Einzelhausgrundstück muss 400 m<sup>2</sup> betragen.

#### **Änderung zu 0.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art 107 BayBo**

##### **Zu Pkt. 0.2.2 a EG und OG (oder nur EG)**

**Dachneigung:** bisher 28 bis 33 ° -> Neu 25 bis 33°

##### **Zu Pkt. 0.2.2 b EG und ausgebautes DG**

**Dachform:** Ergänzend soll ein Zwerggiebel erlaubt werden. Die Höchstbreite wird auf 1/3 der Dachlänge begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerggiebel muss sich der Firsthöhe des Hauptdaches unterordnen.

Dachform des Zwerggiebels: Satteldach, Flachdach oder schwach geneigtes Pultdach (bis 5°) .

**Dachneigung:** bisher 28 bis 34 ° -> Neu 25 bis 34°

**Kniestock:** bisher max. 1,00 m -> neu 1,50 m

Der bisherige Kniestock beträgt 1,00 m. Diese Regelung kann mittlerweile als nicht mehr zeitgemäß betrachtet werden.

Um wertvollen Bauraum im DG besser nutzen zu können und um die Mehrkosten für ein volles zweites Geschoss zu vermeiden, soll der Kniestock auf 1,50 m von OK Rohboden bis OK Pfette angehoben werden (s. umliegende Bebauung)

##### **Zu Pkt. 0.2.4 Dacheindeckung Material:**

Bei Zwerggiebeln mit flach geneigten Pultdach soll konstruktiv ein Blechdach in einem dem Hauptdach angepassten Farbton ausführbar sein (keine Ziegelerdeckung möglich).

Bei Zwerggiebel mit Flachdach auch als Kiesdach.

##### **Dacheindeckung Farben:**

Ergänzend: rot

**Die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.**

## Aussage zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit dem Nachweis erforderlicher Ausgleichsflächen ist bei der Deckblattänderung nicht erforderlich.

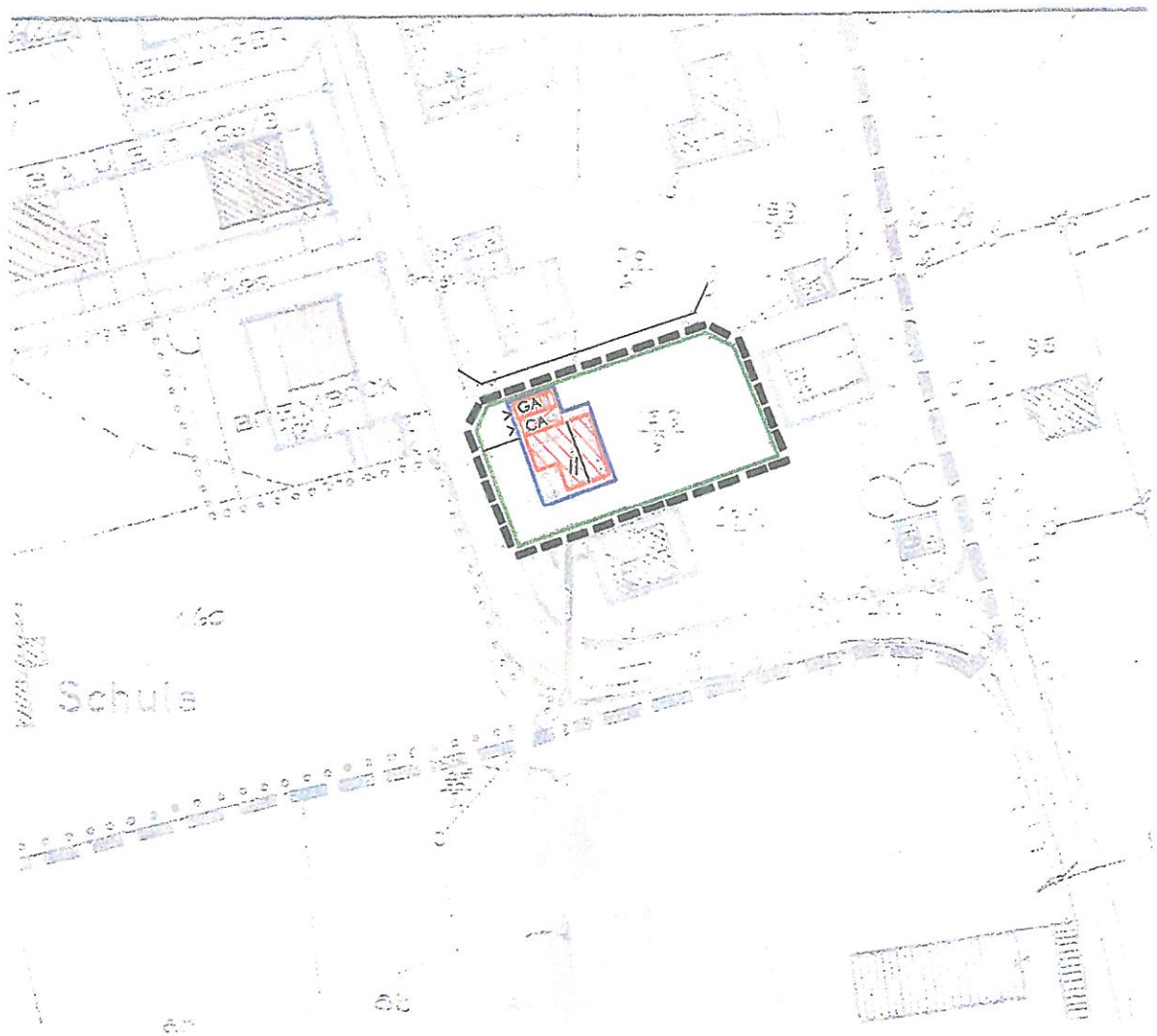
Für die Schutzgüter ergeben sich auf Grund der Änderung bzw. zusätzlichen Bebauung keine oder nur sehr geringe Auswirkungen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der Situation eintreten.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 26-04-2016 +  
22-07-2016  
es





best.  
Bebauungsplan  
M = 1/1000