

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Deckblatt Nr. 39

GEMEINDE NEUHAUS/INN

LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

„ WA KELLERFELD “

Begründung der Deckblattänderung:

I. Änderung der planlichen Festsetzungen

2. Art der Nutzung

Die großen Grundstücksflächen der Fl. Nr. 133 + 133/8 sollen durch eine Neuaufteilung optimaler genutzt werden und dem Bedarf nach kleineren Grundstücken Folge leisten. Es wird eine zusätzliche Parzelle geschaffen .

Im best. Bebauungsplan umfasst die Fl. Nr. 133, Parzelle 23, die ehemalige "Hofstelle".

Bei dieser Bebauung wurde mittlerweile das südliche Wohngebäude und ein Teil des Nebengebäudes abgerissen, ein Garten angelegt.

Durch die Umplanung und Neuparzellierung bleibt die Parzellenanzahl unverändert, da der best. Wohnhausbau auf der Fl. Nr. 133/8 nicht mit dem bisherigen Bebauungsplaneinteilung (s. Parz. 24 + 25) übereinstimmt.

Für die neugeschaffenen Parzellen soll die Möglichkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Garage/Carport gegeben werden.

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

II. Änderung der textlichen Festsetzungen

Festsetzungen nach §§ 9 BauGB

Änderung zu 4. Bauweise und überbaubare Flächen

- 4.22 Baulinie entfällt dafür ->
- 4.23 Baugrenzen/Baufenster

Baufenster neu:

Im Zuge der Deckblattänderung Nr. 39 werden für die Parzellen 23 – 25 neue Baufenster um einen möglichen Baukörper unter Einhaltung der gesetzl. Abstandsflächen eingeplant.

Änderung zu 5. Baulichen Gestaltung

5.11 Baukörper mit Firstrichtung

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

5.13 Dachneigung: bisher 28 – 35 ° -> neu: 25° bis 35°

5.14 Dachhaut: wie bisher, zusätzlich: Dachziegel in anthrazit

5.17 Kniestock:

bisher 0,80 m, bei Holzverschalung ausnahmsweise 1,20 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 bis 1,50 m von OK Rohboden bis OK Pfette angehoben werden – ohne pflegeintensive Holzschalung

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

Aussage zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Baugebiet befindet sich im direkten Anschluss an eine Dorfbebauung mit einem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung.

Auf Grund der Lage in einem örtlichen Entwicklungsbereich können die Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf das Landschafts- und Ortsbild als nicht erheblich eingestuft werden.

Im best. Bebauungsplan wird von einer Hofstelle mit 2 Wohngebäuden, Nebengebäude und Garage sowie einer separaten Bauparzelle ausgegangen. In der Bebauungsplanänderung ändert sich die Anzahl der Wohngebäude nicht, die Hofstelle wird durch die Neugliederung mit 2 Wohngebäuden aufgelöst.

Für die Schutzgüter ergeben sich auf Grund der Änderung bzw. Neueinteilung der 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.

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

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 02-05-2017/21-06-2017
es

Bebauungsplan Kellerfeld

Deckblatt Nr. 39

Gemeinde Neuhaus a. Inn
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Änderung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.05.2017 für das Deckblatt mit Begründung die Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- 2. Satzung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.2017 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 17.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Neuhaus a. Inn, den 07.08.2017




Schifferer
1. Bürgermeister