

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„KIRCHE UND KINDERGARTEN“
GEMEINDE NEUHAUS A. INN
LANDKREIS PASSAU

PLANFASSUNG VOM __.__.2020



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 2

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kirche und Kindergarten“ lt. § 12 BauGB

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf
Telefon 09928/94000

PLANUNG
Dipl.-Ing. (Univ.) Georg Oswald, Architekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (Univ.) Hans Nicklas, Landschaftsarchitekt
Willi Gabriel, Technischer Mitarbeiter



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 3

INHALTSVERZEICHNIS

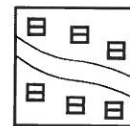
1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



4. VERFAHREN





Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 4



1. Planliche Übersicht

1.1 Luftbild Neuhaus a. Inn



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 5



1.2 Luftbild Planungsbereich



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 6



1.3 Bestandslageplan M = 1 : 1.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 7



1.4 **Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000**





Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 8



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurf vom 03.03.2020
Planfassung vom

2.1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

In Neuhaus a. Inn ist eine Erweiterung des Kindergartens erforderlich um den örtlichen Bedarf abdecken zu können. Der bestehende Kindergarten liegt zentral im Ort bei der Kirche, ist mit dieser baulich zusammengebaut und liegt im südwestlichen Teil des Grundstückes. Der Spielplatz des Kindergartens befindet sich östlich der Kirche in unmittelbarer Nähe des Kindergartengebäudes. Erschlossen ist der Kindergarten über die Postgasse im Ortskern. Der zusätzliche Raumbedarf soll durch Aufstockung des Kindergartens gedeckt werden. Da die Lage des bestehenden Kindergartens bei der Kirche im Ortskern optimal ist und städtebaulich eine besondere Situation darstellt, ist dies die einzige schlüssige Lösung zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs. Wegen dieser Aufstockung können die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken mit der erforderlichen Wandhöhe H nicht eingehalten werden. Der Gebäudebestand ist jetzt ebenerdig und mit einem Pultdach eingedeckt, so dass an der Westseite eine 2-geschossige Wandhöhe vorhanden ist. Die jetzige Aufstockung des Kindergartens ergibt somit nur bei der östlichen Gebäudewand eine Erhöhung um ca. 2,90 Meter. Die Abstandsfläche (volle Wandhöhe) kann somit an der östlichen Wand nicht eingehalten werden. Allerdings werden die Brandabstände von 5 Meter sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich der Wände zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Deshalb werden gemäß des Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung die Tiefen der Abstandsflächen im Geltungsbereich entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 (BayBo) auf $0,4H$ festgesetzt.

Es soll auch noch die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschoßes zugelassen werden, um eine zusätzliche spätere Erweiterungsmöglichkeit zu haben. Die Dominanz der Kirche wird durch den freistehenden Turm und das prägende Kirchenschiff (Pultdach) nicht zu sehr beeinträchtigt.



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 9



Ansicht Kindergarten aus der Postgasse



Ansicht Kirche aus der Wagnergasse



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 10



2.2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 dar. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 2ha.

Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht beeinträchtigt, das Vorhaben unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung, eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gem. der Anlage 1 zum UVPG nicht. Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht ersichtlich.

Der Bebauungsplan kann aus diesem Grund als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Deshalb hat der Bauausschuss/Gemeinderat von Neuhaus am Inn am 03.03.2020 einen Beschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche und Kindergarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

2.3 Derzeitige Planungsgrundlagen

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird zukünftig als Sondergebiet „Kirche und Kindergarten“ ausgewiesen. Zulässig sollen hier Kindergarten, Kirche, Spielplatz und diesen Einrichtungen dienenden Nutzungen wie Parkplätze, Nebengebäude, und dgl. sein. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

2.4 Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Fl. Nr. 41 der Gemarkung Neuhaus am Inn und hat eine Fläche von ca. 0,75ha.



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 11



2.5 Erschließung

– Straßenerschließung

Das Grundstück ist von Nordosten her über die Wagnergasse und im Südwesten über die Postgasse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch den bestehenden Kindergarten bereits gesichert.

– Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Das Bauvorhaben wird an das bestehende Entwässerungssystem des Kindergartens angeschlossen

Erschließungskosten fallen wegen dem Bebauungsplan nicht an.

2.6 Umweltbericht

Wie unter Ziffer 2.2 bereits erläutert werden durch die Planung keine umweltfachlichen Belange berührt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet.

Auch die Eingriffsregelung ist in diesem Fall nicht abzuarbeiten, da durch die geplanten Änderungen kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft stattfindet.



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 12



2.7 Flächen- und Dichtedaten

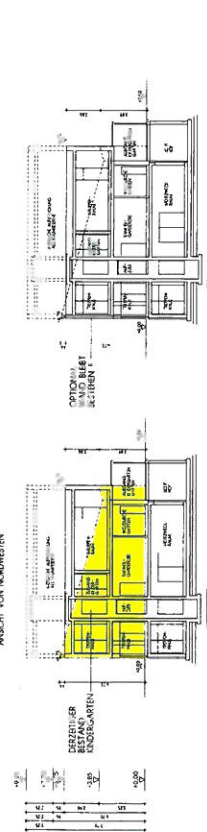
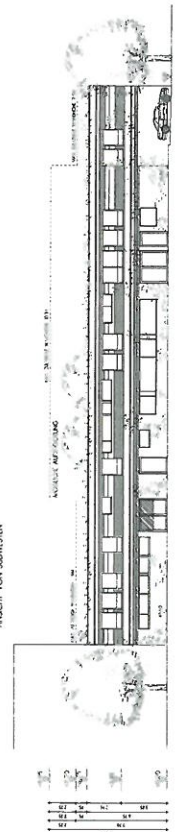
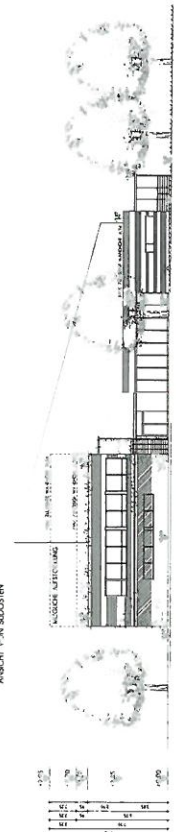
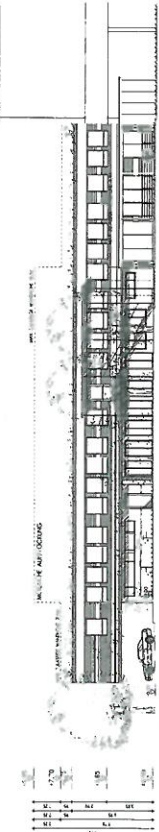
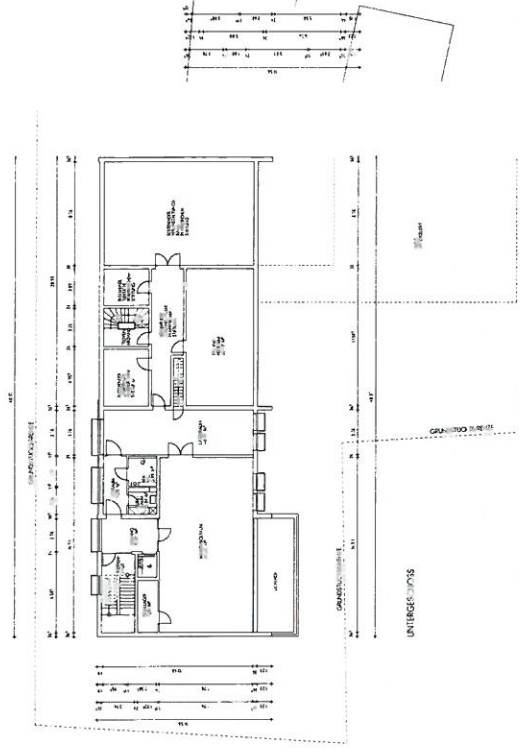
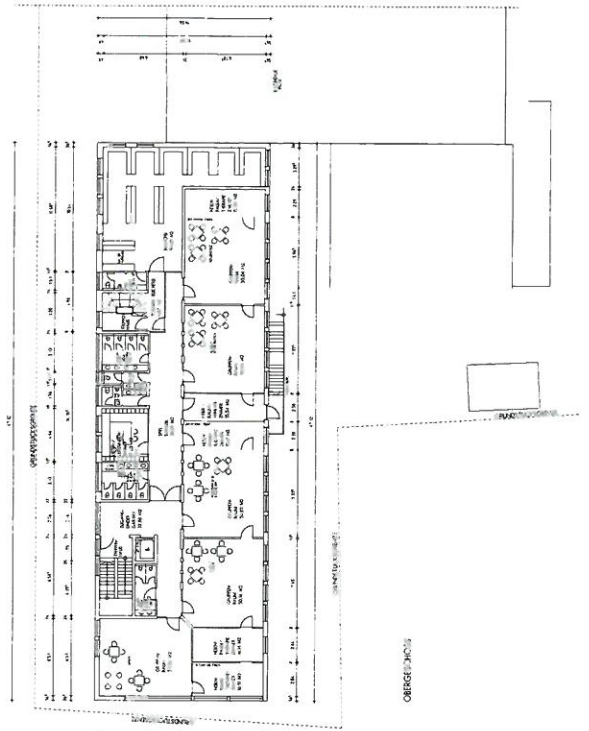
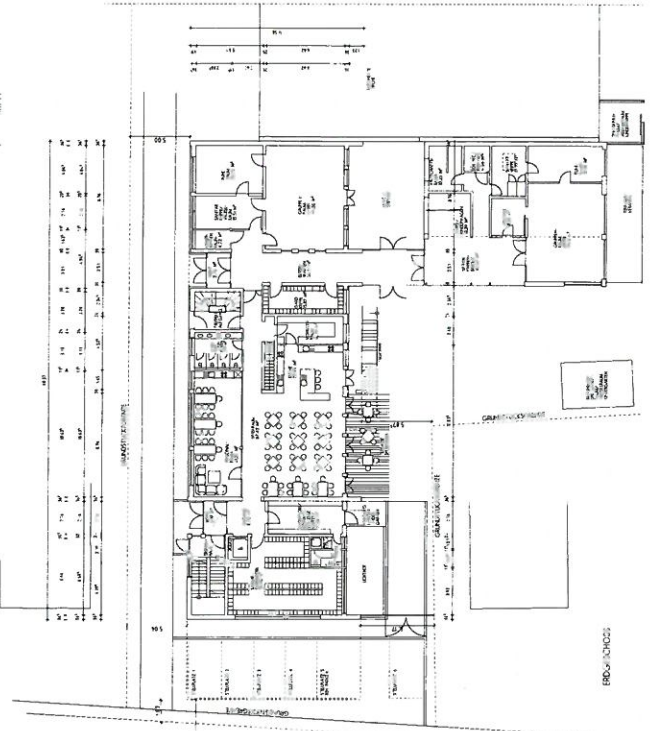
2.7.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7.480 m ²
2.7.2	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	1.490 m ²
2.7.3	Verkehrsflächen und Wege	2.300 m ²
2.7.4	Bauflächen, Baufenster	2.130 m ²
2.7.5	Spielplatzfläche, als öffentliche Grünfläche	2.200 m ²
2.7.6	öffentliche Grünflächen	850 m ²



VERMÄSSLERFÜR
BEHALDENLICHEN
50 GROSSE UND KLEINGARTEN
GARTEN NEHMEN AM 100
LANDREIS REGN



1:2
VERMÄSSLER U.D.
BEHALDENLICHEN
SCHEITLICH GRUNDREISE
M 1:200



SCHEITLICH

SCHEITLICH



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 15



4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche und Kindergarten“ nach §12 BauGB hat die Gemeinde Neuhaus a. Inn in seiner Sitzung vom 03.03.2020 beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Neuhaus a. Inn, den

.....
Josef Schifferer, erster Bürgermeister

Billigungsbeschluss Entwurf:

Der Gemeinderat von Gemeinde Neuhaus a. Inn hat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche und Kindergarten“ in der Fassung vom __.__.2020 mit Begründung in seiner Sitzung vom __.__.2020 gebilligt.

Neuhaus a. Inn, den

.....
Josef Schifferer, erster Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirche und Kindergarten“ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 im Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuhaus a. Inn, den

.....
Josef Schifferer, erster Bürgermeister



Bebauungsplan: „Kirche und Kindergarten“
Gemeinde: Neuhaus a. Inn
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 16



Satzung:

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirche und Kindergarten“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den

.....
Josef Schifferer, erster Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Kirche und Kindergarten“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuhaus a. Inn, den

.....
Josef Schifferer, erster Bürgermeister

Planungs-
ablauf:

Entwurfsfassung:
Planfassung:

Kirchdorf i. Wald, 03.03.2020
Kirchdorf i. Wald,

PLANUNG:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRABE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

.....
G. OSWALD DIPL. ING. UNIV.