



VORBEMERKUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf Grund der § 2, 8, 9 und 10 sowie des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960, BGRl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.1968 (BGRl. I S. 503) in Verbindung mit der Verordnung vom 26.6.1962 (BGRl. I S. 429) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 4, 8, 12 und 17 ff. in der Fassung vom 26.11.1968 (BGRl. I S. 1237; ber. BGRl. I 1969 S. 11), der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 22.6.1961 (GVBl. Nr. 13 vom Jahre 1961), sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263).

Die Zuständigkeit des Landratsamtes ergibt sich aus § 2 Abs. 1 der geänderten Fassung (§ 2 der VO vom 25.11.69) der VO der Bayer. Staatsregierung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem Bundesbaugesetz auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968.

Dieser Bebauungsplan stellt eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes M I T T E R F E L D der ehemaligen Gemeinde Vornbach/Inn dar. Planfertiger des bisherigen Bebauungsplanes MITTERFELD war die Fa. Michael Kölbl, Baugeschäft, Domeletad., (Entwurf vom 20. Juli 1970). Öffentlich ausgelegt vom 20. August 1970 bis 21. September 1970 war er von der Gemeinde Vornbach/Inn mit Beschluss vom 1.12.1970 aufgestellt worden.

Die Genehmigung erfolgte auf Grund der Verfügung vom 8.2.1971 Nr. III/10-610/26/2b-2b 97 des Landratsamtes Passau. Gemäß Unterschrift des 2. Bürgermeisters Friedl vom 1. März 1971 ist der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung, das war am 11. Februar 1971 rechtsverbindlich geworden. Er war mit Begründung vom 12.2.1971 bis 26.2.1971 Öffentlich ausgelegen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neuhaus a. Inn durch Vornbach/Inn, den

INGENIEURBÜRO HERMANN DIETRICH
Hoch- und Tiefbau
Vornbach/Inn, Passau

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahresende 1969
ergänzung des Baubestandes im April 1973

Zur genauen Orientierung nicht geeignet, keine amtliche Messungsgenauigkeit.

Geszeichnet: *Stell* Geändert nach öffentl. Auslegung: Geändert: *Stell*

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnflächen

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO § 4 Abs. 1 - 3

1.2 Gemischte Bauflächen

1.2.2 MI Mischgebiet gem. BauNVO § 6

2. Maß der baulichen Nutzung § 17 Abs. 4 BauNVO

2.1.1 ZH Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze, römische Ziffer, z.B. II Grundflächenzahl (höchstzulässig)

2.2 GHZ 0,4 Geschosflächenzahl (höchstzulässig)

2.3 GFZ 0,5 Raumzahl (höchstzulässig)

2.4 RMZ 6,0 Raumzahl (höchstzulässig für 1.2.2)

3. Bauweise, Bauformen

3.1 O Offene Bauweise

3.2 B Baugruppe, ultramarinebau

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

4.1 Gemeindehaus

4.2 Schule

4.3 Poststelle

5. Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.1 Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrswege

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)

6.1.1 Gehsteige und öffentliche Wege

6.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.3 Straßenbreite vorhandene schwarze Zahl

6.3.1 Straßenbreite geplant rote Zahl

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 Umformerstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

8.1 Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

9.2 Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

entfällt

11. Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten

entfällt

12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

entfällt

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1 Flächen für private Stellplätze, die für Straße hin nicht abgedeutet werden dürfen

13.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.3 Mit Leitungsräumen zu belastenden Flächen

13.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Grenze zwischen 1.1.3 WA und 1.2.2 MI)

13.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.6 Pfeilrichtung parallel zum Mittelstreifen der Planzeichen 2.1 und 15.3

13.7 zu erhaltende oder neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

13.8 Geltungsbereich eines nahegelegenen Bebauungsgebietes

13.9 WA Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes in der Nachbarschaft

13.10 Sichtdreiecke (Innerhalb darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden!)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.1.1 bei Einzelbaugrundstücken 625 qm

bei Baugruppen (Reihenhäuser) nach Bedarf

0.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBO

0.2.1 zu 2.1.1 Geschoszahl II gilt als Höchstgrenze

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen zulässig:

a) Bei schwächer geneigten oder ebenen Gelände sind Erdgeschoss, Erdgeschoss + 1 Obergeschoss zulässig.

b) Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Geländehöhe soll Hangbauweise angewendet werden. Die Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur zu ermitteln, Geländeschmitt und Höhenlage der Straße sind im Schnitt darzustellen. Kellergerüst darf nur bei Hangbauweise sichtbar sein!

a) Zulässig 2 Vollgeschosse = ERDGESCHOSS + 1 OBERGESCHOSS (oder nur ERDGESCHOSS)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 25° (25,4) *Kriegelstein wie Doppelst 18*

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: Bergseite ab fertigen Gelände max. 6,50 m

Sockelhöhe: Min. 0,30 m ab fertigen Gelände

b) Zulässig 2 Vollgeschosse = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS AM HANG

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 25° (25,4) *Fachf. lachf.*

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: Talseite ab fertigen Gelände max. 6,50 m

Sockelhöhe: Mindestens 0,30 m

c) *Siehe auch Doppelst 9*

0.2.2 Garagen und Nebengebäude (zu 13.2)

Garagen und Nebengebäude sind so anzuordnen, dass sie dem Gelände entsprechend als Tiefgarage mit begehbare Terrasse oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebaut werden können.

Sofern die Geländegegebenheiten es zulassen und keine tieferen Rückschlüsse als max. 1,50 m erforderlich sind, werden ausser im Bebauungsplan ausgewiesenen Nebengebäude auch Kellergaragen zugelassen. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Geländequerschnitt darzustellen.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachziegel sind hierbei zu vermeiden.

Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung nach dem Erbauenden zu richten.

Ein vorschleppen der Dachflächen zu Gewinnung eines überdachten Freizeites ist zulässig.

Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigen Boden.

Zulässig sind auch:

a) Flachdach: Alle Kiepspandach, ohne Dachbestand mit allseitig waagerechter Traufe

b) Pultdach: Nicht über 5% Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagerechter Traufe (Wasserwerk seitlich hochziehen). Die Dachneigung darf von Straßenebene aus nicht gesehen werden.

0.2.3 Dachendeckung (zu 2.1.1)

Material: alle harten Dachendeckungsarten, nicht zulässig sind Blechendeckungen

Farben: Dunkelbraun, Anthrazit *4.04 (M43)*

0.2.4 Einfriedigungen: Zulässige Zaunarten

a) Bruchstein mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, Anstrich oder Überzug tannengrün oder graphitfarbig. Bruchsteine vor den Pfosten durchlaufend. Unzulässig jede Art von Rohr- oder Profilstahlzaun.

b) Holzlatenzäune, Oberflächenbehandlung mit braunem Holzschutzmittel, ohne dazwischen liegenden Zaunposten. Zaunposten für Zaunposten durchlaufend, Zaunposten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Zaunhöhe: Max. 1,0 m über Straßens- bzw. Bürgersteigkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, Breite max. 1,00 m, Tiefe max. 0,40 m, nicht höher als der Zaun

Material: verputztes Mauerwerk mit Ziegelabdeckung, Sichtbeton oder Natursteine. Unzulässig alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Pfeilerbreite darf bei der Herstellung von Müllebehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind im Material und Konstruktion dem Zaun anzupassen. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einfriedigungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zaune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtzock). Gerechnet wird Straßensfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20 m. Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Bekennungsplanung nach 0.2.4 (Einfriedigung) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

0.2.5 Fenster (DM): Fenster müssen hochformatig sein. Fensterbänke sind durch Geländehöhe, Balken, Gesimse, etc. abgegrenzt.

0.3 zu 1.2.2 Mischgebiet

0.3.1 Die Festsetzungen unter 0.2.1 bis 0.2.4 gelten einseitig auch für das kleine in diesem Bebauungsplan liegende Mischgebiet.

0.3.2 zu 0.2.1 a), b) Ausnahmen

Dachneigung von 14° - 33°, zugelassen auch Flachdach.

0.3.3 zu 0.2.3 Dachendeckung: als Flachdach auch Blechdach zulässig.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

14.1 Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen

14.2 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

14.3 Ortstafel

15. Kartensymbole für die Bayerischen Flurkarten

15.2 Grenzpunkte und Grenzen

15.2.1 Grenzstein, Feldstein

15.2.2 Pels- oder Mauermarkierung

15.2.3 Flurstücksgrenzen, Uferlinie

15.2.5 Nutzungsgartengrenze

15.3 Bauwerke

15.3.1 Wohngebäude

15.3.2 Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.4 Straßen und Wege

15.4.1 abgegrenzter Weg

15.4.2 nicht abgegrenzter Weg

15.4.3 Fußweg

15.5 Gewässer

15.5.1 Bachlauf

15.5.2 Weiher

15.6 Nutzungsarten

15.6.1 ohne Kennzeichen Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz usw.

15.6.2 Acker oder Wiese mit Obstbäumen

15.7 Topographische Gegenstände

entfällt

15.8 Verschiedenes

15.8.1 Höhenlinien

15.8.2 Flurstücks-Nummern

BEBAUUNGSPLAN MITTERFELD

GEMEINDE NEUHAUS A. INN
LANDKREIS PASSAU

gem. Nr. 14.06.73

Der Bebauungsplan-Entwurf (Änderung und Erweiterung) vom 12.02.1973 wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 03.07.1973, bis zum 06.08.1973, in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt, Ort und Zeit seiner Auslegung wurde am 26.09.1973, ortsbüchlich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht.

Neuhaus a. Inn, den 06.09.1973...

.....
(Bürgermeister)

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.1973, den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 27.09.1973...

.....
(Bürgermeister)

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.2.1974, Nr. 51.36.92.9, gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

den 20.2.1974...

.....
(Bürgermeister)

Der genehmigte Bebauungsplan wird mit Begründung und Besondereintragungsplan bis in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurden am an der Amtstafel bekanntgemacht. Die Auslegung ist rechtsverbindlich.

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Bebauungsplan der Ortsteile Neuhaus a. Inn und der Ortsteile Neuhaus a. Inn, den 20.2.1974, gem. § 11 BBauG, in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370, überein.

Passau, 4.8.1974

LANDRATSAMT
Herrn ...

Neuhaus a. Inn, den

.....
(Bürgermeister)