



GEMEINDE NEUHAUS AM INN

Klosterstraße 1

94152 Neuhaus am Inn

DECKBLATT NR. 21 zum BEBAUUNGSPLAN " VIEHHAUSEN "

MI - Mischgebiet (gem. §6 BauNVO)

(Im rechtskräftigen Bebauungsplan erstreckt sich das Mischgebiet nur auf einzelne Grundstücke, ansonsten ist das Gebiet hauptsächlich ein Wohngebiet)

Bebauungsplan nach §13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung -
i. V. mit §13 BauGB - Vereinfachten Verfahren - ohne Umweltbericht

BEGRÜNUNG

Gemeinde:	Neuhaus am Inn
Gemarkung:	Neuhaus am Inn
Landkreis:	Passau

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Kalvarienberg 2
94152 Neuhaus a. Inn

Telefon
08503 / 910 901 0

web
www.wenzl-architekten.de

e-mail
info@wenzl-architekten.de

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Das Planungsgebiet im Ortszentrum an der Sulzbacher Straße ist derzeit unbebaut und liegt brach. Es war früher mit einer Tankstelle bebaut, die vor etlichen Jahren abgebrochen wurde. Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (01.10.1971 !), der in diesem Teilbereich lediglich eine Tankstelle (als Infrastrukturelle Einrichtung) kennzeichnet, aber keine weiteren Festsetzungen für andere Bebauungen festsetzt.

Dieses Baugrundstück in ortszentraler Lage soll nun wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde Neuhaus beabsichtigt deshalb für das Plangebiet den rechtsgültigen Bebauungsplan "Viehhausen" fortzuschreiben bzw. zu ändern.

Es soll also ganz nach dem aktuellen Leitspruch "Innen vor Aussen" Bauland im Innenbereich generiert werden nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Verbindung mit §13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Das Planungsgebiet bzw. Änderungsgebiet soll in das vorhandene Mischgebiet integriert werden, ohne weitere Festsetzung für besondere bauliche Nutzungen. Die Festsetzungen für die künftig zulässige Bebauung sind so definiert, daß eine Bebauung möglich wird, die auf diesen innerörtlichen Bereich ortsräumlich abgestimmt ist und attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum ermöglicht mit "guter Adressbildung", eingebettet in den vorhandenen naturnahen, schon jetzt ansprechenden Freiraum.

Erklärte städtebauliche Zielsetzung ist also eine Bauentwicklung - eine Bebauung, die sich funktional und (orts-)gestalterisch gut in den Innenbereich von Neuhaus einfügt.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück FINr. 500/13 und Teile der FINr. 513/2 ist ca. 0.25ha groß. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 3m an.

Der südliche Grundstücksbereich (ehem. Tankstelle) ist eben, weiter nördlich eine markante Böschung und ebenes Gelände im nördlichen Bereich.

Im südlichen Planungsbereich befindet sich der (asphaltierte) Bürgersteig an der Sulzbacher Straße, es folgt die ehemalige Tankstellenfläche, die zwischenzeitlich grasbewachsen ist.

Auf der Geländeböschung weiter nördlich üppiger Baumbestand, Strauch- und Buschbewuchs.

Im nördlichen Bereich an der Westendstraße: Wiese.

Der üppige Baum- und Strauchbewuchs in Gebietsmitte erscheint in großen Teilen erhaltenswert und auch integrierbar in eine neue Bebauung.

An die Bauparzelle grenzen im Süden, im Westen und im Norden öffentliche Verkehrsflächen an, die im Grundsatz eine Erschließung des Planungsgebietes gut ermöglichen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sollen wie im angrenzenden Baugebiet Nutzungen nach §6 BauNVO "Mischgebiet" - vor allem auch Wohnnutzung zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl mit 0.4, einer Geschossflächenzahl von 0.9 und durch eine max. zulässige Geschossigkeit von drei (Voll-)Geschossen und eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe von max. 10.0m festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind vom rechtsgültigen Bebauungsplan "Viehhausen" übernommen bzw. abgeleitet. Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen an der Sulzbacher Straße wird begründet mit dem Geländesprung in Gebietsmitte in Verbindung mit der 4-geschossigen Bebauung südlich der Sulzbacher Straße. Die geplante bzw. zulässige 3-geschossige Bebauung im Süden steht damit bezüglich der Firsthöhe der bestehenden 2-geschossigen Wohngebäude nördlich des Planungsgebietes in Einklang und bindet an die hohe Bebauung südlich der Sulzbacher Straße an.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird "offene Bauweise", also Gebäudelängen bis max. 50m mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern sind jedoch max. Gebäudelängen von knapp 30m möglich. Damit soll eine maßstäbliche Bebauung, abgestellt auf die Umgebung, sichergestellt werden.

Die Errichtung erforderlicher Stellplätze ist zulässig in ausgewiesenen Stellplatzflächen und in den festgesetzten Baufelder (Baugrenzen), um die Versiegelung des Baugrundstücks zu begrenzen und eine entsprechende Gestaltungsqualität der verbleibenden unbebauten Freiflächen sicherzustellen.

6. Geländegestaltung und Höhenlage der Gebäude

Das vorhandene charakteristische Gelände ist möglichst zu erhalten, um einen weichen Übergang zu den anschließenden Freiflächen sicherzustellen, attraktive, möglichst natürliche Freiflächen für die neue Bebauung zu erhalten und vor allem um den vorhandenen Baumbestand und Strauchbewuchs weitgehend erhalten zu können.

Die Höhenlage der neuen Gebäude ist so wählen, daß barrierefrei Zugänge möglich sind.

7. Grünordnung und Freiflächen

Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind abgestellt auf eine naturnahe, nutzungsbezogene und ortsbezogene Optimierung der Freianlagen für die Neunutzung des Grundstücks. Integraler Bestandteil der künftigen Gestaltung der Freianlagen ist der vorhandene Baumbestand und Strauchbewuchs. Dieser weitgehend zu erhaltende Bewuchs kann einen wichtigen Beitrag für eine hohe Qualität für die Freiflächengestaltung von Anbeginn leisten. Entsprechende Investitionen für neue (heimische) Baum- und Strauchbepflanzungen können reduziert werden.

Sonstige Freiflächen, die nicht bebaut oder befestigt werden, sind zu begrünen (Wiesenflächen).

Einzäunungen sind - abgestellt auf den Gestaltungscharakter hier in der Ortsmitte - nicht nötig, sollen aber zulässig sein in einer möglichst filigranen und möglichst natürlichen Ausführung mit begrenzter Höhe und ohne Sockel zur Vernetzung von Fauna und Flora.

8. Dachgestaltung

Festsetzung zur Dachgestaltung sollen eine maßstäbliche und umgebungsorientierte Gestaltung ermöglichen. Steile Dächer wurden deshalb vermieden.

Flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer sollen im Grundsatz eine Dachbegrünung und Solaranlagen ermöglichen.

Insgesamt soll eine ruhige Dachlandschaft entstehen, deshalb sollen Dachaufbauten (ausser Solaranlagen) und Dacheinschnitte nicht zulässig sein.

9. Hinweise

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen (leitungsgebundenen) Erschließung sind entsprechende Hinweise eingestellt.