

Begründung

Zur Deckblattänderung Nr. 22 des
Bebauungsplanes „Viehhausen“



Gemeinde Neuhaus am Inn
Landkreis Passau

Der bestehende Gewerbebetrieb, bestehend aus einer Lagerhalle, einen Werkstattgebäude, mehrerer kleiner Nebengebäude, einem freistehenden Einfamilienhaus mit Terrasse, Parkflächen und einem Schwimmteich auf den Flurnummern 493/27 und 493/35 soll durch den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Der geplante Neubau setzt sich aus 2 3-stöckigen Mehrfamilienhäusern (mit je 17 Wohneinheiten) mit ausgebautem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) sowie einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen zusammen. Die geforderten Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Die notwendigen Stellplätze liegen größtenteils unterirdisch in der Tiefgarage (52 Stück), die restlichen Stellplätze, incl. Besucherstellplätze liegen oberirdisch. Im nordwestlichen Grundstücksteil soll ein Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheiten für Erwachsene angelegt werden.

Die Erschließungsflächen für Gebäude, Tiefgarage und Stellplätze werden platzsparend geplant und mit sickerfähigen Pflaster ausgeführt, befestigte Fläche für die Feuerwehrezufahrt wurden eingeplant und werden mit Rasengittersteinen ausgeführt. Es ergibt sich ein niedriger Flächenverbrauch im Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum. Die GRZ II der Mehrfamilienhäuser mit 0,50 anstelle der zulässigen 0,45 wird minimal überschritten. Dies resultiert unter anderem aus dem mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit geforderten Stellplatzschlüssel sowie den nötigen Feuerwehrezufahrten.

Der Entwurf schafft auf beiden Grundstücken 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 17 Wohneinheiten, Gesamt 34 Wohneinheiten. Das Planungskonzept nimmt somit die Forderung nach mehr bezahlbaren Wohnraum auf und setzt diese entsprechend um.

Neuhaus am Inn,
Gemeinde Neuhaus am Inn

.....
Stephan Dorn
1. Bürgermeister