

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

## " Kellerfeld "

GEMEINDE: Neuhaus a. Inn  
LANDKREIS: Passau  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Deckblatt Nr. 43

### D. Begründung

Der Bebauungsplan "Kellerfeld" wurde vor 1971 aufgestellt. Seitdem wurden für diesen Bebauungsplan 42 Deckblätter erstellt.

Viele Bauparzellen wurden zwischenzeitlich bebaut - der Kernbereich westlich der Erschließungsstraße "Kalvarienberg" jedoch nicht.

Aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse steht nun die Baufläche westlich des "Kalvarienberg" zur Verfügung und kann erworben bzw. bebaut werden.

Der Planungsbereich dieser Deckblattänderung ist 7.165qm groß - Teilfläche der Flnr. 124 Gmkg. Vornbach. Gegenüber der ursprünglichen Parzellierung wird in dieser Deckblattänderung eine neue Grundstücksaufteilung vorgeschlagen, um aktuell nachgefragte Grundstücksgrößen bieten zu können und um diese neu aufgeteilten Grundstücke mit einer angemessenen Bebauungsdichte gut und sinnvoll erschließen zu können.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (hier WA) wird nicht verändert.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept abgestellt auf eine angemessene Dichte und attraktive Frei- bzw. Grünflächen neu konzipiert.

Die künftige Erschließung dieses Baugebietes soll von der bestehenden Erschließungsstraße (Kalvariengerg) erfolgen - meist direkt oder über private Zufahrtsstraßen (für Hinterlieger).

Die Bauparzelle (Nr.7) ganz im Norden soll ebenfalls vom Kalvarienberg her erschlossen werden über eine private (wassergebundene) Zufahrtsstraße, um einerseits Verkehrsflächen im Baugebiet zu minimieren und um andererseits der jüngst bebauten Bauparzelle nördlich der Parzelle Nr.5 nicht eine zusätzliche Erschließungsstraße vorzulagern.

Stellplätze, Garagen und Carports werden straßennah positioniert, um den Erschließungsaufwand zu begrenzen. Die erforderlichen Stellplätze werden zeitgemäß in einem entsprechenden Stellplatzschlüssel definiert.

Abgestellt auf eine differenzierte und doch ruhige Dachlandschaft und auch abgestellt auf eine gute Belichtung zwischen den Gebäuden werden entsprechende Festsetzung für zulässige Dachformen, Dachneigungen u. Deckungsmaterialien nach zeitgemäßen Aspekten getroffen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Geländegestaltung in diesem hängigen Gelände getroffen, um eine ins Gelände gut integrierte Bebauung zu gewährleisten bzw. zu erreichen. Ebenso werden Angaben bzw. Vorgaben für die Grünordnung - insbesondere für Baumpflanzungen festgesetzt, um diese kleine Siedlung möglichst sensibel und resilient in den vorhanden (grünen) Hang zu integrieren.

Angaben bzw. Vorgaben zur Einfriedung der einzelnen Baugrundstücke sollen zur Realisierung einer großzügigen, nicht zu kleinteiligen und gut eingegründeten Siedlungsstruktur beitragen.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, sind von den Bauwerbern zusätzlich zum Eingabeplan ein Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen - zu einer besseren Beurteilungsmöglichkeit der jeweiligen Gesamtanlagen (also Bauanlagen und Freianlagen).

In den Hinweisen zum Umweltschutz wird auf zeitgemäßes und resilientes Bauen hingewiesen.

Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben für die Feuerwehr hingewiesen und auf den Umgang mit evtl. Bodendenkmälern.

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- u. Regenwasser) soll über die öffentl. Kanalisation erfolgen.

Bei den Parzellen 4,6 u. 7, die nicht direkt an einer öffentl. Erschließungsstraße liegen, sind entsprechende Abwassertrassen bzw. Spartentrassen gemäß Erschließungsplanung dinglich zu sichern.

Entsprechende Angaben bzw. Vorgaben für eine zeitgemäße, resiliente Regenwasserrückhaltung sind eingestellt.