

Devos-Mück

BEBAUUNGSPLAN
"WALDHÄUSER"

GEMEINDE NEUSCHÖNAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

ÄNDERUNG EINES TEILBEREICHES
FLUR.NR. 1472

M 1 : 1000

PLANUNG :

ARCHITEKT JOSEF STÖGER

weberstrasse 24
94513 schönberg
tel. 08554/1818
fax. 08554/2522

SCHÖNBERG, 11. MAI 1995
GEÄ. 29.10.1996

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 39-60.17-18

Maßstab 1 : 1000

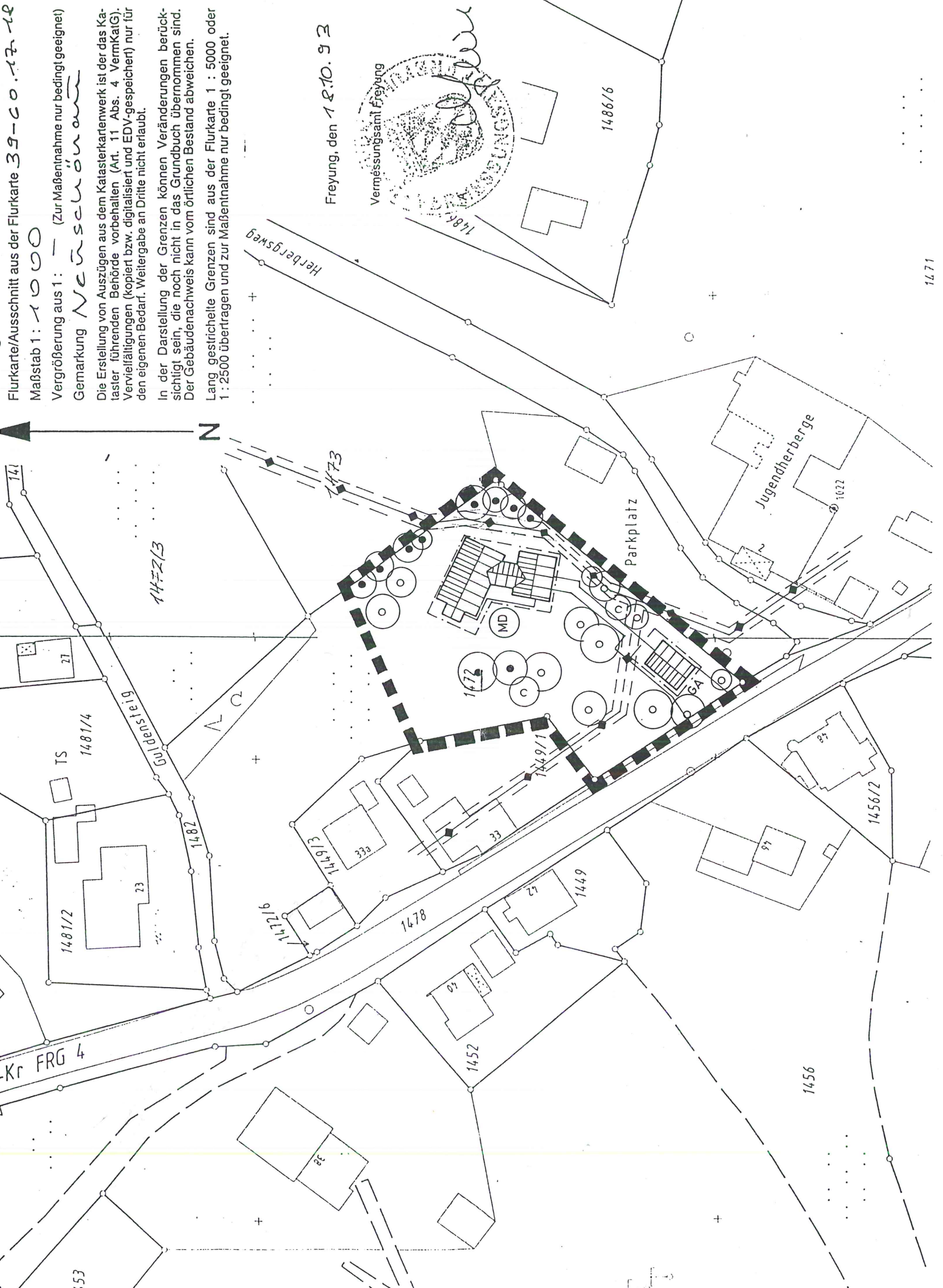
Vergrößerung aus 1 : (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung **Messungen**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführende Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben außer den nachstehenden Ergänzungen unverändert:

Änderung zu 0.4:

Gebäude

zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1:

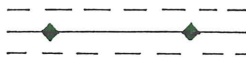
Dachform	Satteldach 15°
Dachdeckung	Titanzink, vorbewittert
Außenwände	handwerklicher Putz ohne Verzierungen, Farbe weiß oder stumpfe Farben im gelb-roten Bereich, Natursteinwände

Die übrigen Festsetzungen gelten wie bisher.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Die Zeichenerklärungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

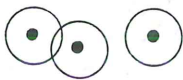
Ergänzung zu 13.3:



zu verlegende Versorgungsleitung



Änderungsbereich des Bebauungsplanes



zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen
Abstand des Gebäudes mind. 5 m

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WALDHÄUSER

GEMEINDE NEUSCHÖNAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

Begründung

Verursacht durch einen Einzelbauantrag und der damit verbundenen Forderung des Landratsamtes Freyung-Grafenau nach einer qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser hat der Gemeinderat Neuschönau in seiner öffentlichen Sitzung am 16.03.1995 diese Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das von der Änderung betroffene Teilgrundstück hat eine Größe von ca. 3.300 m² und liegt nord-östlich der Kreisstraße FRG 4. Die nord-östliche Grundstücksgrenze verläuft etwa parallel zur Kreisstraße in einem Abstand von ca. 68 m. Die süd-östliche Grundstücksgrenze verläuft entlang des Böschungsfußes des Parkplatzes der Jugendherberge Waldhäuser.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage durch Dorit Devos-Mück, Venusberg 16, 94481 Grafenau auf Grundstück Flur-Nr. 1472 geschaffen werden.

Der Gemeinderat Neuschönau befürwortet die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

- Bei dem geplanten Bauvorhaben wird die im geltenden Bebauungsplan vorgegebene Baudichte nicht verstärkt. Das Wohngebäude wird lediglich weiter nach Nord-Osten verschoben.
- Durch die enge Festlegung der Baugrenzen wird eine weitere Verdichtung im Geltungsbereich ausgeschlossen.
- Der für Waldhäuser typische Charakter der Streusiedlung wird dadurch nicht beeinträchtigt.
- Durch die Gliederung der einzelnen Baukörper entstehen keine zu großen Bau-massen.
- Die Höhenentwicklung gleicht sich dem bestehenden Bebauungsplan an, wird durch die geringe Dachneigung von 15° noch unterstrichen und entspricht so, in Verbindung mit den geringen Hausbreiten der herkömmlichen, regionalen Maß-stäblichkeit.
- Die bestehenden Baum- und Strauchgruppen, vor allem an der nord-östlichen Grundstücksgrenze sollen erhalten bleiben (siehe Planzeichen). Der Abstand zu diesen Baum- und Strauchgruppen muß mindestens 5 m betragen.

Die Verlegung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Wasserleitung und die zusätzlich entstehenden Kosten zur Durchführung des Verfahrens sind vom Verursacher zu übernehmen.

AUSLEGUNG - ANZEIGE

1. Der Gemeinderat Neuschönau hat in der Sitzung vom 16.3.95 beschlossen, den Bebauungsplan Waldhäuser gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.4.95 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Gemeinde Neuschönau hat in der Zeit vom 13.4.95 bis 18.5.95 die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchgeführt.

Neuschönau, den 6.5.97
Gemeinde Neuschönau


Kandlbinder, 1. Bürgermeister



3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser in der Fassung vom 11.5.95 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6.6.96 bis 15.7.95 öffentlich ausgelegt. i.V.m. § 4 Abs. 2

Neuschönau, den 6.5.97
Gemeinde Neuschönau


Kandlbinder, 1. Bürgermeister



4. Die Gemeinde Neuschönau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.8.95/16.1.97 die Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.10.96 als Satzung beschlossen.

Neuschönau, den 6.5.97
Gemeinde Neuschönau


Kandlbinder, 1. Bürgermeister



5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.4.97 mitgeteilt, daß die Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser in formeller und materieller Hinsicht geprüft und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden (§ 11 BauGB).

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 6.5.97 bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Neuschönau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes Waldhäuser ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Neuschönau, den 6.5.97
Gemeinde Neuschönau


Kandlbinder, 1. Bürgermeister

