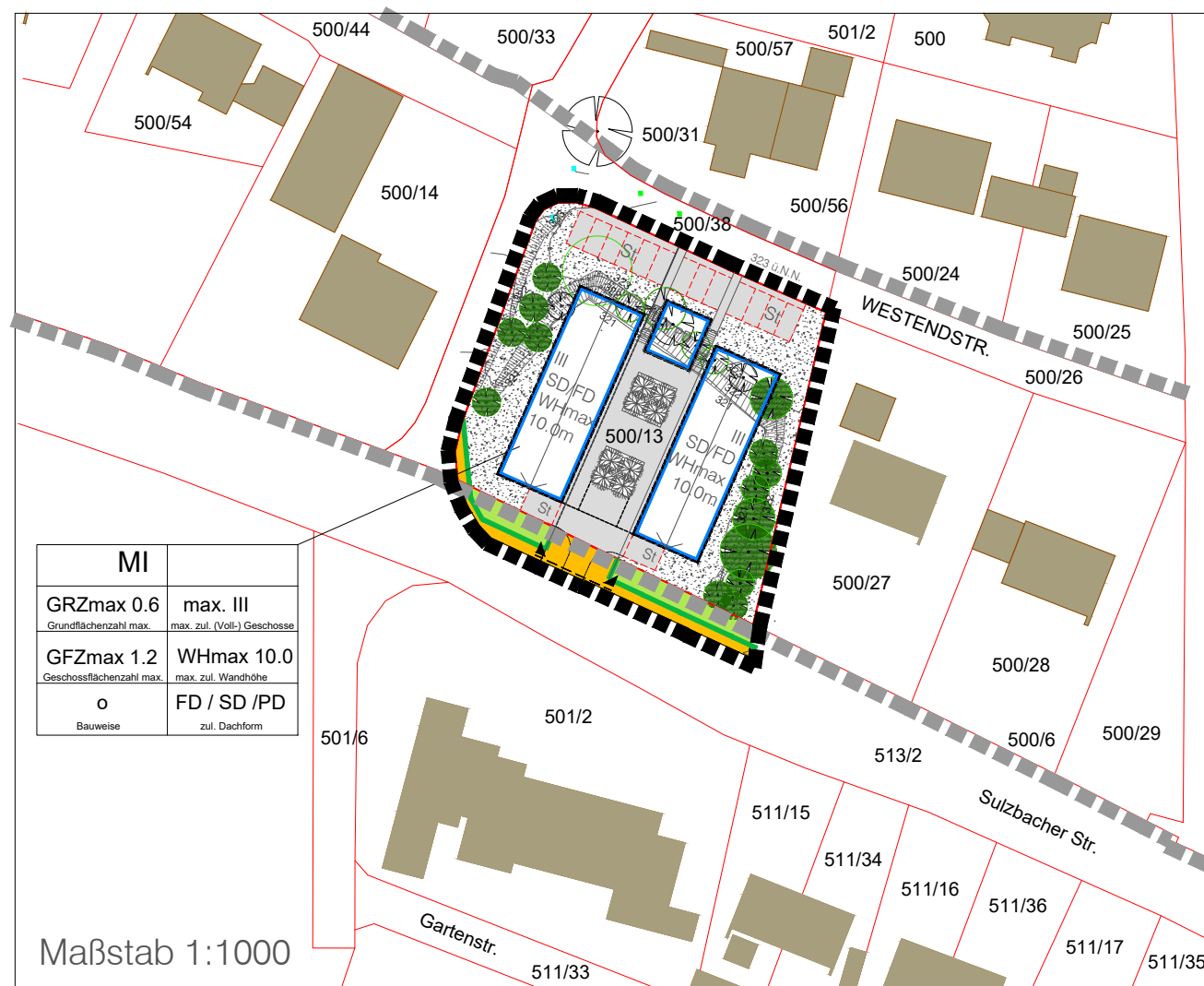


A. Planzeichnung



B. Festsetzung durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - 0.6 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0.6
 - 1.2 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 1.2
 - III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 3
 - WH max max. zulässige Gesamtwandhöhe
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze (Abstandsflächen nach BayBO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Begrenzung öffntl. Verkehrsfläche hier Fussweg / Bürgersteig
 - Öfftl. Verkehrsfläche, hier Fussweg
 - Vorschlag private Verkehrsfläche
 - Vorschlag für Straßenbegrenzungslinie für private Verkehrsflächen
 - zulässiger Zufahrtsbereich
 - Fläche für private offene Stellplätze
- Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - SD Satteldach
 - festgesetzte Firstrichtung
 - FD Flachdach
- Grünordnung
 - Baum zu erhalten
 - Baum im Baufeld, nicht zu erhalten
 - Baum zu pflanzen
 - private Gartenfläche
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze des räuml. Geltungsbereiches bestehende Grundstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - Höhenlinien, hier 323 ü.N.N.
 - vorhandene Böschung
 - Wasserversorgungsleitung unterirdisch

C. Festsetzung durch Text

- Bestandteile**
Die Deckblattänderung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text in der Fassung vom 18.10.2022. Die Begründung ist beigefügt.
- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die im Deckblatt als **MI** bezeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), zur max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), der höchst zulässigen Anzahl der (Voll-) Geschosse, den Festsetzungen zu max. zulässigen Wandhöhen u. der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen.
 - Es wird eine max. zul. **Grundflächenzahl von 0.6** nach § 16 (2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen mitzurechnen. Bei dieser Berechnung kann die GRZmax um max. 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer **Grundflächenzahl von 0.8**. Es gilt § 19 BauNVO, Abs. 4.
 - Max. zulässige Geschossflächenzahl: 1.2 (nach § 16(2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO
 - Max. zulässige Anzahl der **(Voll-) Geschosse: 3 (III)**
 - Als max. zulässige Wandhöhen werden im MI festgesetzt: **max 10.0m** ab Urgelände
- Bauweise (§ 9 (1) Nr.2) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.1 u. § 23 BauNVO)**
 - Für den Bereich WA wird offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Attiken, Balkone u.ä. dürfen die Baugrenze bis zu 1.5m überschreiten.
 - Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Offenen Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Bereichen** zulässig und mit möglichst wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen zu befestigen.

- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder / Baugrenzen bzw. in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen.
 - zulässige Beläge für Straßenverkehrsflächen und gebäudenahen Stellplätze:
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)
 - Stellplatzschlüssel
- grundsätzlich gilt der Stellplatzschlüssel nach GaStellV
- für Geschosswohnungen wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:
- bei Wohnungen bis 80qm Wohnfläche: 1 Stellplatz
- bei Wohnungen größer 80qm Wohnfläche: 1.5 Stellplätze
- zzgl. 10% Besucherstellplätze
- Geländegestaltung und Höhenlage der Gebäude**
 - Das vorhandene Gelände ist möglichst zu belassen.
 - Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

- Grünordnung / Freiflächengestaltung**
 - Vorhandene (gekennzeichnete) Großbäume sind zu erhalten.
 - Weitere Bepflanzung ist mit heimischen Gehölzen herzustellen. (Pflanzliste: siehe Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft - Heimische Gehölze unserer Kulturlandschaft - Liste giftiger Pflanzen siehe Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz v. 17.4.2000
 - Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen (Rasensaat o. Wiesenansaat).
 - Soweit das Baugrundstück eingezäunt wird, sind Holzzäune o. Metallzäune ohne Sockel zulässig - bis zu einer Höhe von 1.25m.

- Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude:
Zulässig sind **Satteldächer und Flachdächer**
Satteldächer: 5° - 10°, Blechdeckung, Firstrichtung nach Planeintrag,
Flachdächer: Foliendeckung, extensiv begrünt, Blechrandeinfassung
 - Terrassen auf Flachdächern sind nicht zulässig.
 - Solarflächen sind bei Flachdächern aufgeständert bis zu einer Höhe von 0.8m zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Dachfläche liegend in Rechteckform zulässig. Solarflächen dürfen keine Blendwirkung - insbesondere hin zur Staatsstraße - entfalten.
 - Dachform und Dachneigung für Nebengebäude:
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer
Satteldächer: 5° - 10°, Blechdeckung, Firstrichtung nach Planeintrag
Pultdächer: 5° -30°, Firslage nach Planeintrag
Flachdächer: Foliendeckung, extensiv begrünt, Blechrandeinfassung
Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig.
- Hinweise**
 - Regen- bzw. Schutzwasserleitungen sind an das öffntl. Kanalnetz anzuschliessen.
 - Regenwasser ist durch geeignete Rückhalte- bzw. Speichereinrichtungen zu sammeln und dann über das öffntl. Kanalnetz abzuleiten. Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen. Vorzugsweise breitflächige Versickerung des Niederschlagswasser
 - Oberflächenwasser darf nicht auf öffntl. (Verkehrs-)Flächen abgeleitet werden.
 - Schutz gegen Hang- bzw. Oberflächenwasser:
Bei jedem Bauvorhaben sind zum Schutz gegen Hang- und Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen vom Bauherrn eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand der Technik zu ergreifen (Drainagen, Gebäudeabdichtungen, dichte Kellerfenster etc.)
 - Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
 - Wasserversorgung**
Die Bauparzelle ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Alles Trinkwasser für menschlichen Gebrauch darf nur aus der öffntl. Wasserversorgung entnommen werden.
 - Abfallstoffe und Abfallentsorgung**
Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallsatzung der ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier und Bioabfälle) sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.
 - Stromversorgung**
Die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des besteh. Netzes gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2.5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Die Schutzzone für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0.5m beidseits der Trassenachse. Pläne für Bau- und Pflanzvorhaben jeglicher Art sind rechtzeitig dem Stromversorger vorzulegen.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
" Viehhausen "

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



Deckblatt Nr. 21

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Neuhaus a. Inn hat in der Sitzung vom 28.04. 2020 beschlossen, eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Fachstellenanhörung**
Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Viehhausen" durch Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 20.04.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 beteiligt.
(§ 13 b i.V.m. § 13 o. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. BauGB)
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Viehhausen" durch Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 20.04.2020 wurde in der Zeit vom 12.05.2020 bis 12.06.2020 öffentlich ausgelegt.
(§ 13 b i.V.m. § 13 o. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
- erneute Fachstellenanhörung**
Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Viehhausen" durch Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.11.2022 bis 28.12.2022 öffentlich ausgelegt.
(§ 13 b i.V.m. § 13 o. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. BauGB)
- erneute Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Viehhausen" durch Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 18.10.2022 wurde in der Zeit vom 28.11.2022 bis 28.12.2022 öffentlich ausgelegt.
(§ 13 b i.V.m. § 13 o. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Abwägungsvorgang**
Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.03.2023.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2023 den Bebauungsplan "Viehhausen" durch Deckblatt Nr. 21 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2023 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 20.04.2023

Stepfan Dorn 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt**

Neuhaus a. Inn, den 15.05.2024

Stepfan Dorn 1. Bürgermeister (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuhaus a. Inn, den

Stepfan Dorn 1. Bürgermeister (Siegel)

KALVARIENBERG 2
94152 Neuhaus a. Inn
TELEFON 08503/910901-0
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

WENZL BDA
ARCHITECTEN

Entwurf	20.04.2022
Entwurf 2	18.10.2022
Endfassung	20.03.2023

MASSTAB
1/1000

Planformat 594 / 1320