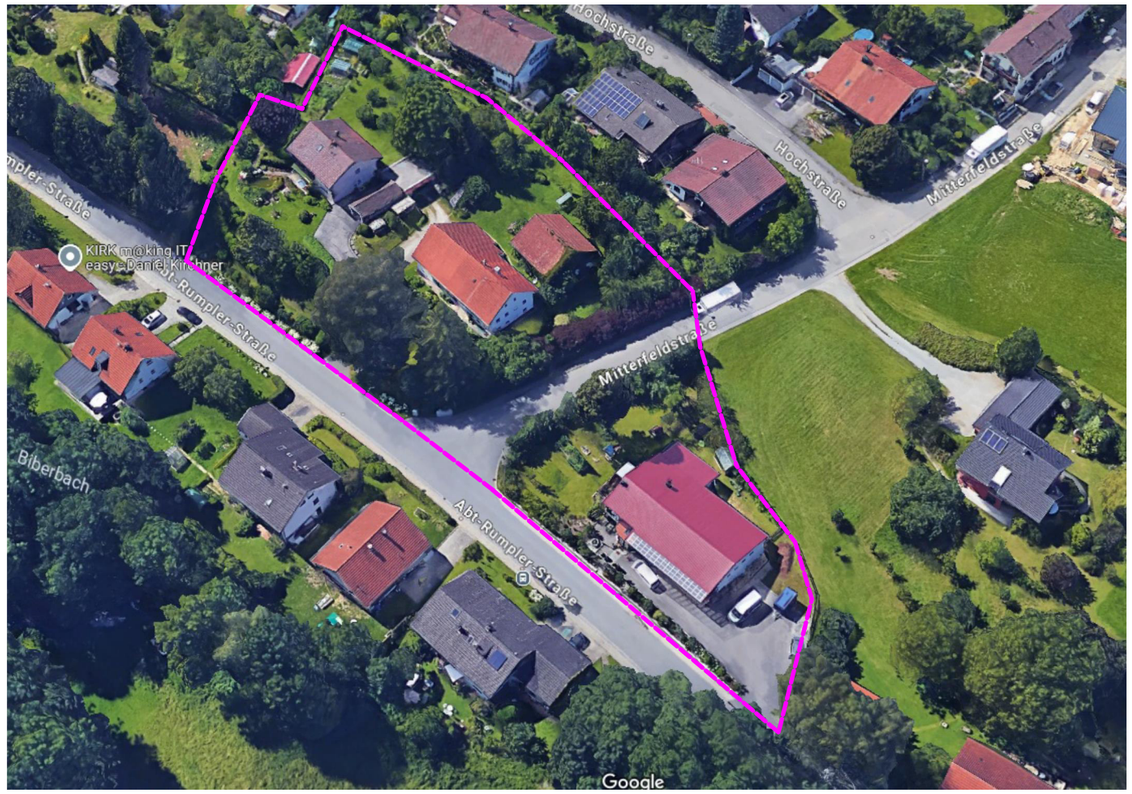
Bebauungsplan
- Mitterfeld -
Deckblatt 42

Begründung der Deckblattänderung

Der Bebauungsplan "Mitterfeld" wurde seit seinem bestehen häufig mit Deckblättern erweitert und geändert.
Im gegebenen Fall wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes der Bereich der Flurnummern
51; 51/1; 51/2; 51/11 51/13 und 51/14 in den Geltungsbereich mit bestehenden Gebäuden eingeschlossen
jedoch kein Baufenster oder dergleichen festgesetzt.
Durch den Verkauf der Flurnummer 51 und 51/11 sollte nun für alle oben genannten Flurnummern ein Baufenster
entstehen was auch den benachbarten Flurnummern eine erweiterung ermöglichen sollte.
Der neue Besitzer möchte einen besseren nutzen erzielen.
Hierzu sollt der nördliche Gebäude abgebrochen werden und durch einen Neubau ersetzt werden.
Auch sollte die Flurnummer von Osten also von der Mitterfeldstraße aus erschlossen werden um ein bessere Nutzung
des Gartens im Süde zu erzielen, und nicht mehr direkt vom Grundstück in die Hauptstraße einbiegen zu müssen.
Im Bereich der Flurnummer 51/13 wurde mit dem Deckblatt 31 ein kleines Baufenster nördlich der
Hausnummer 44 geschaffen, dies sollte nun mit diesem Deckblatt eingeschlossen werden.
Durch die im Deckblatt 42 offen angelegten Baufenster sollte ein möglichst hoher Grad an Nachverdichtung
im Innenbereich nachgekommen werden.
Die Erweiterungen der textlichen Festsetzungen sollte der Baukultur wie schon häufig im Bereich
des Bebauungsplanes eine freieren Gestaltung und Individualität der einzelnen Bebauungen ermöglichen.
Solche Änderungen mit gestalterischen Anforderungen wurden schon häufig durch andere Deckblätter im
Bereich des Bebauungsplanes "Mitterfeld" positiv beschlossen, vor allem um auch den Wünschen und Anforderungen
der Eigentümer und Bauherrn nachzukommen.
Zudem soll die Verwendung zeitlich angepasster Baumaterialen ermöglicht werden.

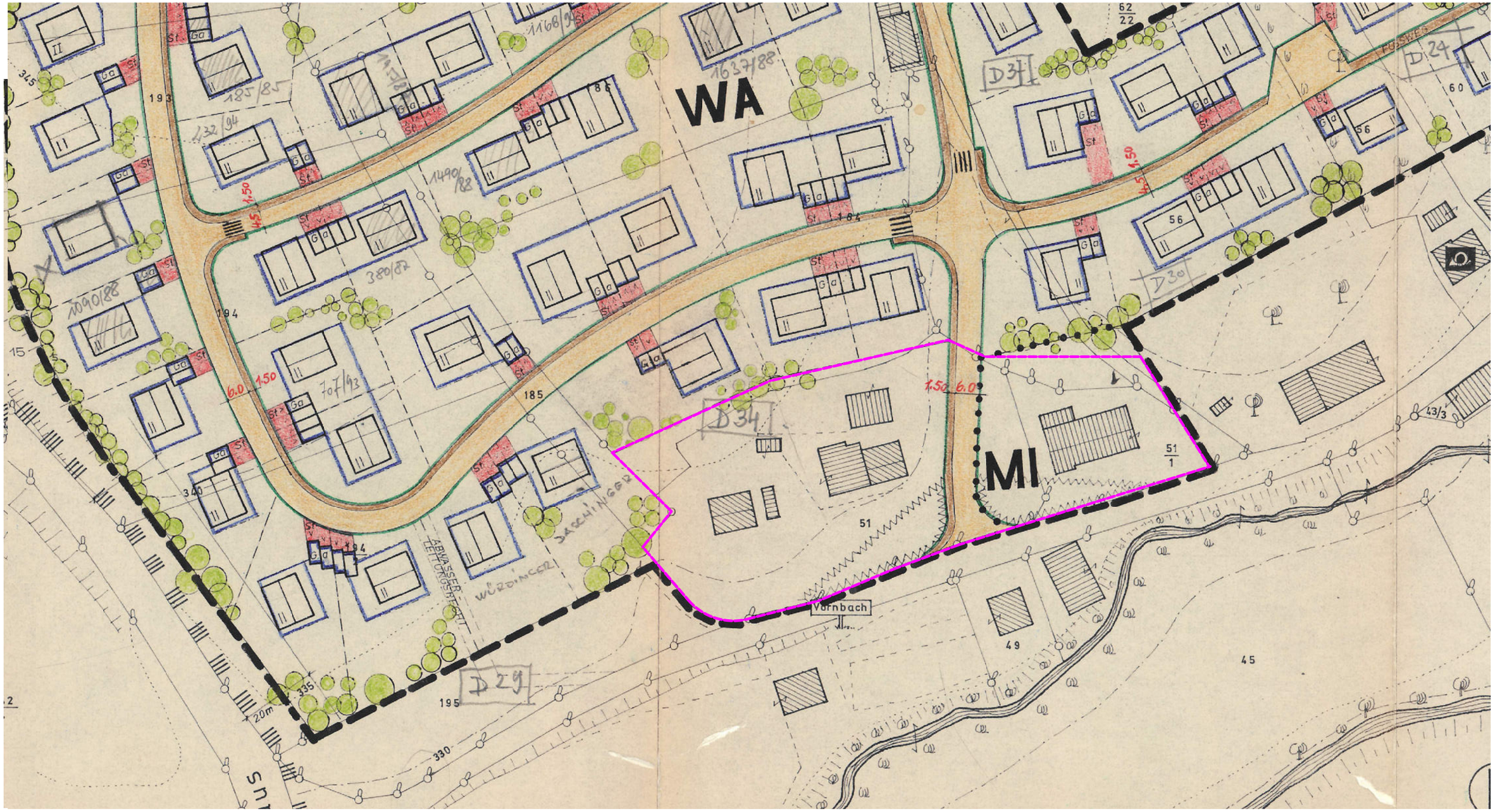


Ausschnitt aus Google Maps 3D mit Eintragung des betroffenen Geltungsbereiches

Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld - Begründung	Datum 03.04.2025 Index A	Ersteller Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Urplan B-Plan "Mitterfeld" - Beschlussfassung 1971



Datum	Ersteller	Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld -		
03.04.2025	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de	Ausschnitt aus dem Urplan Bebauungsplan - Mitterfeld - mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches für Deckblatt 42	Maßstab 1 : 1000	Seite 2 | 4
Index A				

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Deckblatt 34

Schaffung eines Baufensters auf der Flurnummer 51/14

Begründung Deckblattänderung Nr. 34 „Mitterfeld" Blatt 02

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:
Bei der Anwendung des vereinfachten Vorgehens für diese Parzelle wurde - auf Grund des best. Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung, der abgesenkten GRZ auf 0,30 sowie der ökologisch geringwertigen Flächenbeurteilung und dem direkten Anschluss an eine best. Siedlungsbebauung - die Ausgleichsflächenreglung nicht angewandt und dafür die Checkliste gem. Richtlinien erstellt. Diese liegt als Bestandteil bei.

Änderung der textlichen Festsetzungen:

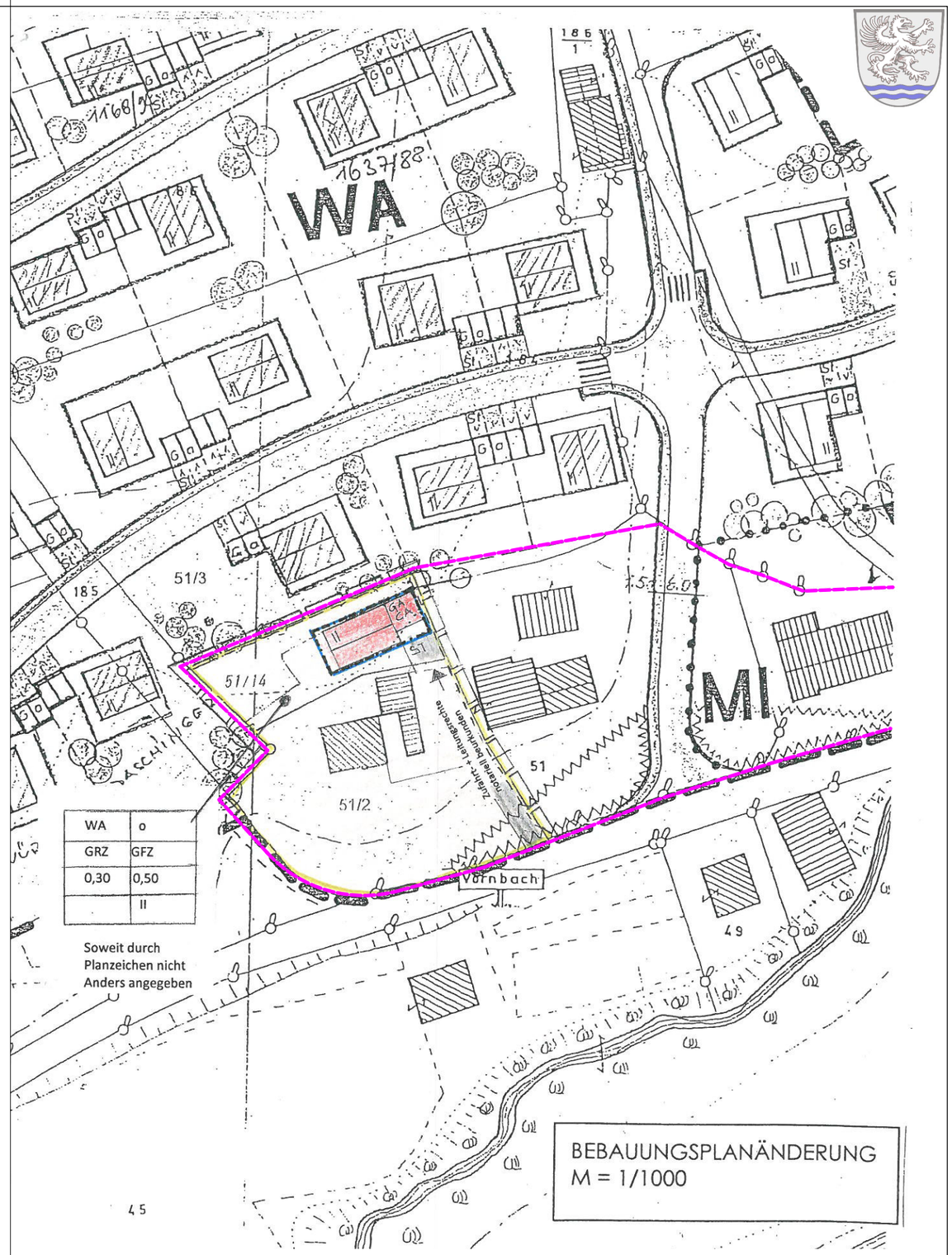
Zu Maß der baulichen Nutzung lt. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGb
Die **GRZ** (Grundflächenzahl) wird auf **0,30** für diese Parzelle festgelegt, die **GFZ** (Geschossflächenzahl) bleibt mit 0,50 unverändert.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre unveränderte Gültigkeit.

Planung:

Bauunternehmen
JOSEF MAYERHOFER
Vornbach · Kalvarienberg 12
94152 Neuhaus am Inn
Internet: www.bau-mayerhofer.de
Tel. 08503-922986 · Fax 08503-8636
Auto 0171-7238251

Neuhaus-Vornbach, 09-12-11
es



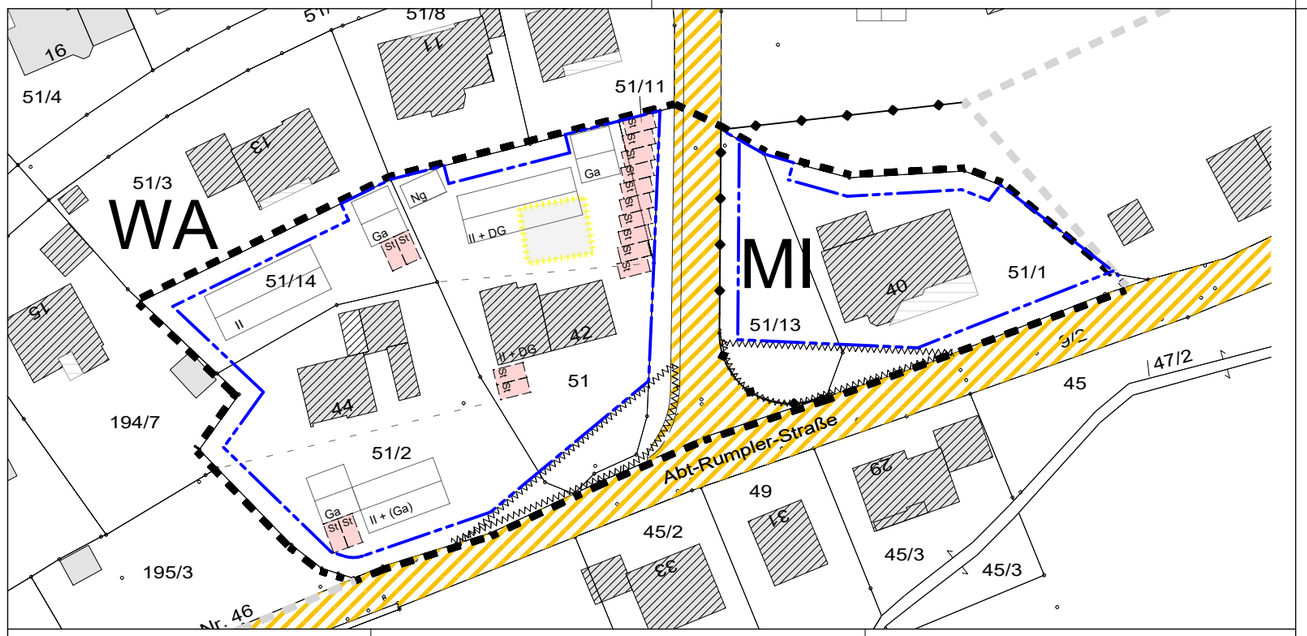
Datum	Ersteller
03.04.2025	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de
Index A	

Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld -

Auszug vom Deckblatt 34 wird mit DB 42 überarbeitet

Maßstab	Seite
1 : 1000	3 | 4

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Zeichenerklärung Planliche Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für das Deckblatt 42
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Überdachung Bestand
- Vorschlag Gebäude neu
- St — Vorschlag Stellplatz
- Ga | Ng — Vorschlag Garage | Nebengebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze neu
- II + DG — Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hier 2 Vollgeschoße + Ausgebauten Dachraum
- Vorschlag Teilung der Flur Nr.
- 129/1 — Flurnummer (Gemarkung Vornbach)
- Grundstücksgrenze Bestand mit Vermessungspunkt
- F; PD; S; — Dachform Bestandsgebäude
- Kennzeichnung der betroffenen Flurnummern
- Sichtdreiecke (innerhalb darf die Sicht nicht ab 0,80m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden !
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier zwischen WA und MI

Einarbeitung und Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauuungsplanes "Mitterfeld"

zu 0.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

zu 0.2.1.1 Geschoßzahl II + DG (wie in DB 36)

je nach Geländeneigung sind die Gebäudetypen lt Urplan anzupassen.

Dachformen:
- Satteldach — zulässig 25° - 35°
- Pultdach | Flachdach — zulässige DN 3° - 18° (wie lt. DB 37)
- Krüppelwalmdach — ab 30 - 35° DN (wie lt. DB 13)
- Walmdach — (lt. DB 41)

Traufhöhe:
- talseitig max. 7,50 m ab Urgelände (wie lt. DB 27)

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachverglasungen
- zulässig, bei Dachgauben alle Formen, auch zur besseren Nutzung des Dachraumes, die Dachneigung darf hier die zulässige Hauptdachneigung unterschreiten
- Zwechgiebel bis max. 1/3 der Hauptdachfläche

zu 0.2.2. Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude können als alleinstehendes Gebäude erstellt werden.
Die Form und Art muss sich nicht am Hauptbaukörper orientieren, sollte sich aber dem Hauptbau untergliedern.
z.B. Wohnhaus als Satteldach, Garage als Flachdach
für bergseitig erschlossene Garagen und Nebengebäude gemäß BayBo Art. 6 Abs. 7 werden die Wandhöhen abweichend festgesetzt:
zulässige Wandhöhe 3,00m bergseitig + Höhendifferenz vom natürlichen Gelände.

zu 0.2.4. Dacheindeckung

Dacheindeckung:
- Alle harten Dacheindeckungen und Folien die der Anforderung harte Bedachung erfüllen

Farbe:
- dunkelbraun, anthrazith, grau, rot, aluminium (nicht glänzend)

Ortgang- / Traufüberstand:
- keine Einschränkung

zu 0.2.4. Einfriedung

Zusätzlich zu den im B-Plan erwähnten Arten:

c) Doppelstabmatten bis zu einer Höhe von 1,10 m in gedeckten nicht grellen Farben

d) künstlerische schlichte Eisenzäune mit Granit oder Stahlpfosten in gedeckten Farben bis zu einer Höhe von 1,20m

e) geschnittene Hecken aus heimischen Gehölz Höhe max. 1,50m

sämtliche Einfriedungen sind in einen Abstand von mind. 50 cm von der öffentlichen Straßenkante und öffentlichen Flächen zu erstellen (Raum für Schneeablagerung der Räumfahrzeuge)

Im Bereich der Sichtdreiecke ist die EInfriedung durchsichtig oder nur bis zu einer Höhe von 80cm ab Straßen OK zugelassen

alle weiteren textlichen und planerichen Festsetzung des Urplanes und deren Deckblätter - Mitterfeld - bleiben erhalten

Datum	Maßstab	Ersteller	
10.04.2025	1 : 1000	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de	Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld - Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen
Index	Seite		
A	4 | 4		

Bebauungsplan -Mitterfeld- Deckblatt 42

Verfahrensvermerke

(Deckblatt Nr. 42 zum Bebauungsplan "Mitterfeld")

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Neuhaus am Inn hat in der Sitzung vom _____ beschlossen eine Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 42 aufzustellen.
Der Änderungsbeschluss wurde am _____ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenbeteiligung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Mitterfeld" durch Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit von _____ bis _____ beteiligt.
(§13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 §4 Abs. 2 BauGB)

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mitterfeld" durch Deckblatt Nr. 42 in der Fassung vom _____ wurde mit der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
(§13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 u. 3, §13a Abs.3, §3 Abs. 2 BauGB)

4. 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 _____

5.Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neuhaus am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan Mitterfeld durch Deckblatt Nr. 42 gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Neuhaus am Inn, den _____

_____
Dorn Stephan, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 42 zum Bebauungsplan "Mitterfeld" ist somit am _____ in Kraft getreten.
Das Deckblatt liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus während der allgemeinen Öffnungszeiten und im Internet auf der Homepage der Gemeinde Neuhaus am Inn (§10 o. Abs. 2 BauGB) zu jedermanns Einsicht aus.

Neuhaus am Inn, den _____

_____
Dorn Stephan, 1. Bürgermeister

H/B = 297 / 420 (0.12m²)