

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 sollte 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 Süden 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 Bauherren nachzukommen.

Zudem soll die Verwendung zeitlich angepasster Baumaterialien ermöglicht werden.



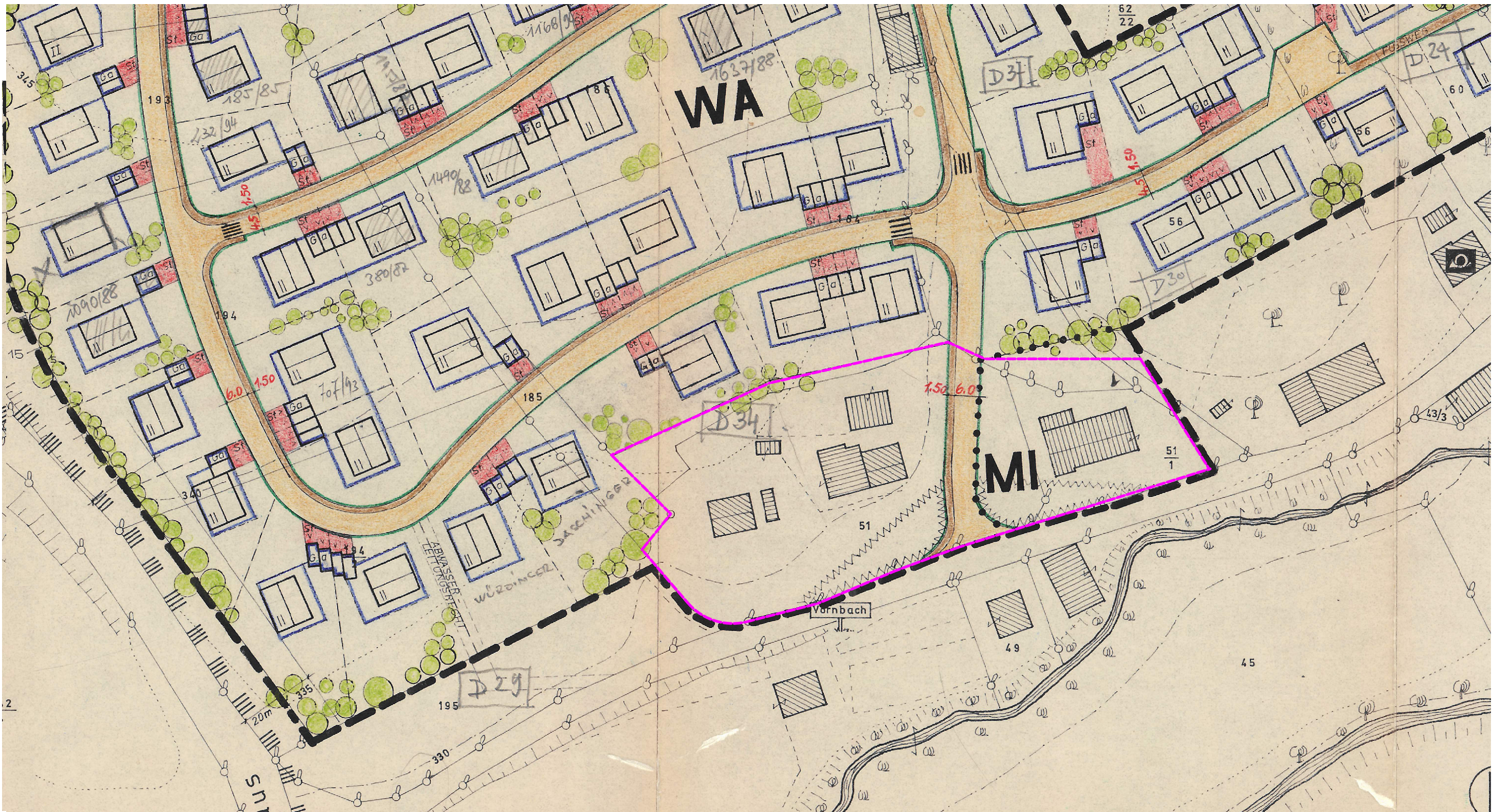
Ausschnitt aus Google Maps 3D mit Eintragung des betroffenen Geltungsbereiches

Bebauungsplan
- Mitterfeld -
Deckblatt 42



Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld -
Begründung

Datum	25.03.2026	Ersteller Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de
Index	A	



----- Kennzeichnung der betroffenen Flurnummern

Datum	25.03.2026
Index	A
Ersteller	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de

Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld -
Ausschnitt aus dem Urplan Bebauungsplan - Mitterfeld -
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches für Deckblatt 42

Maßstab	Seite
1 : 1000	2 4

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

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 Ausgleichsflächenregelung nicht angewandt und dafür die Checkliste gem. Richtlinien erstellt. Diese liegt als Bestandteil bei.

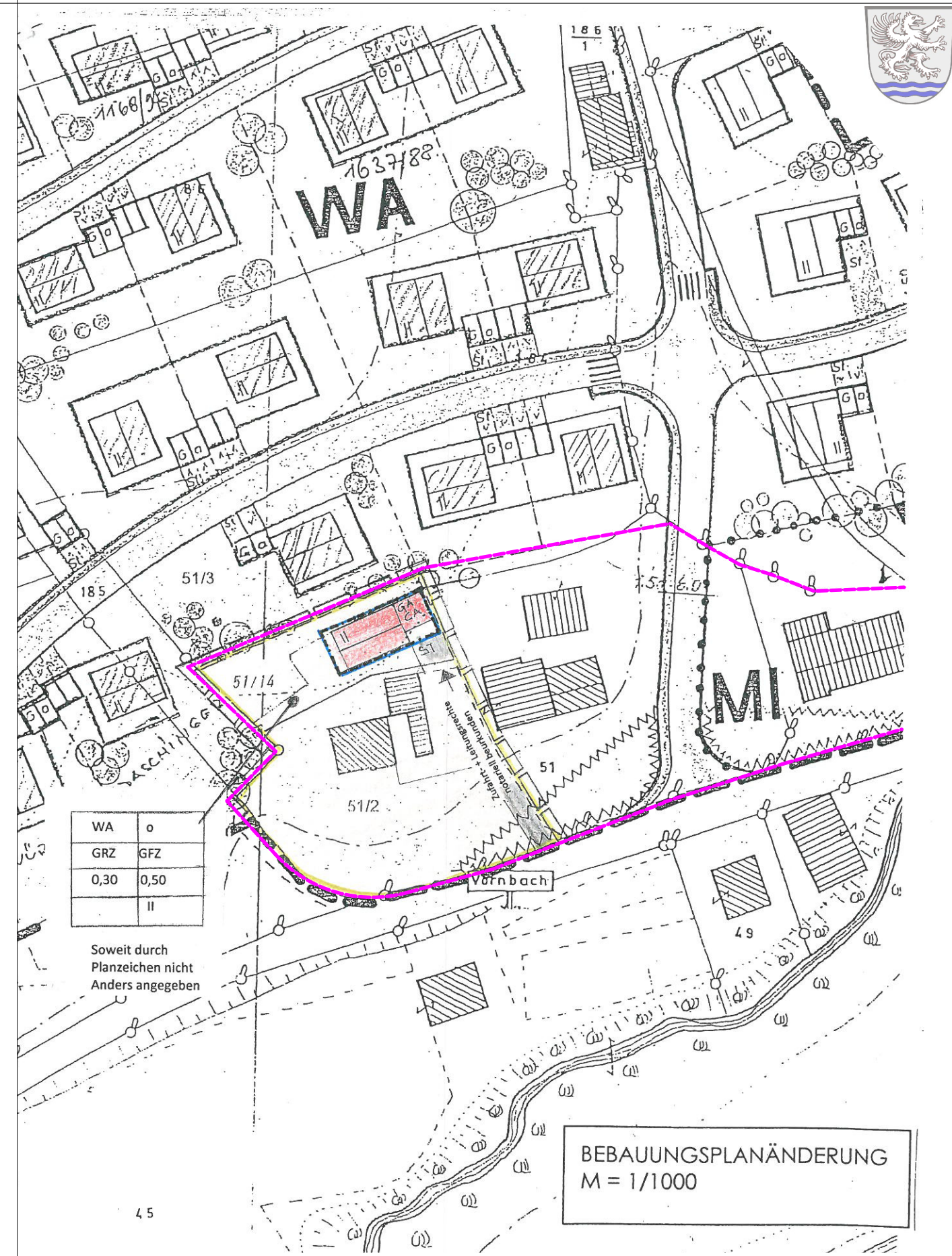
Änderung der textlichen Festsetzungen:

Zu Maß der baulichen Nutzung lt. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauG
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:

Neuhaus-Vornbach, 09-12-11
es



----- Kennzeichnung der betroffenen Flurnummern

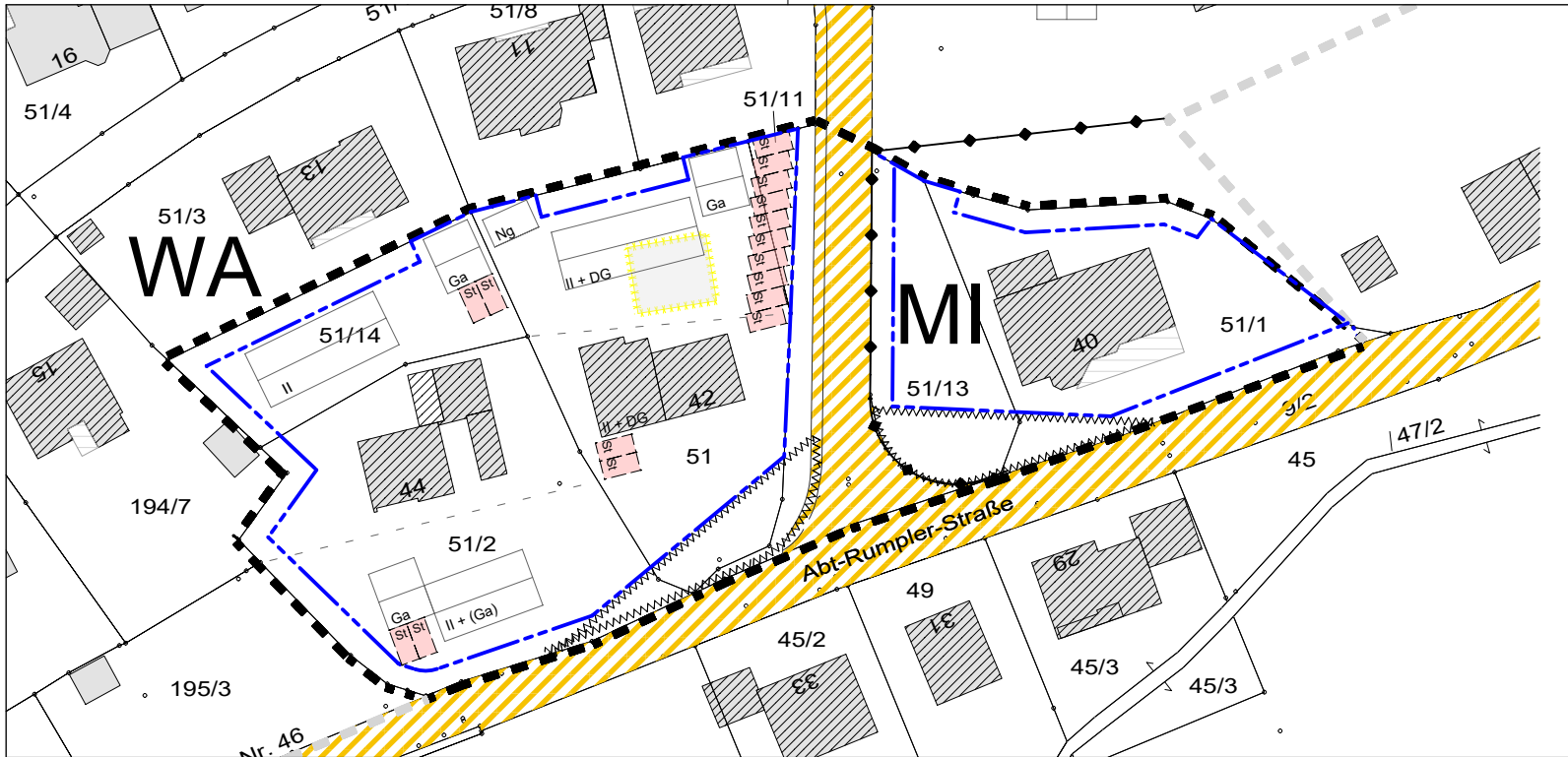
Datum	25.03.2026
Index	A
Ersteller	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de

Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld -

Auszug vom Deckblatt 34 wird mit DB 42 überarbeitet

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

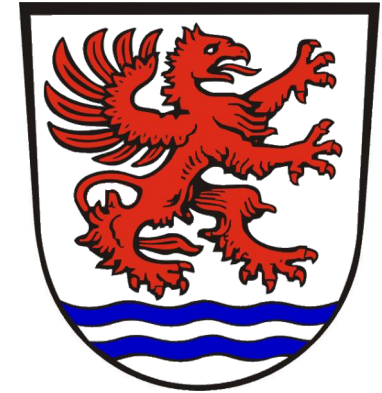
Maßstab	Seite
1 : 1000	3 4



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 Vorschlag Stellplatz Ga Ng Vorschlag Garage Nebengebäude Öffentliche Verkehrsfläche Baugrenze neu Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hier 2 Vollgeschosse + Ausgebauten Dachraum Vorschlag Teilung der Flur Nr. Flurnummer (Gemarkung Vornbach) Grundstücksgrenze Bestand mit Vermessungspunkt 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

Datum	Maßstab	Ersteller	Deckblatt 42 zum Bebauungsplan - Mitterfeld - Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen
25.03.2026	1 : 1000	Eder Andreas staatlich geprüfter Bautechniker - Zimmerer Fasanerie 4 94152 Neuhaus -Vornbach eder-vornbach@t-online.de	
Index	Seite		
B	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.