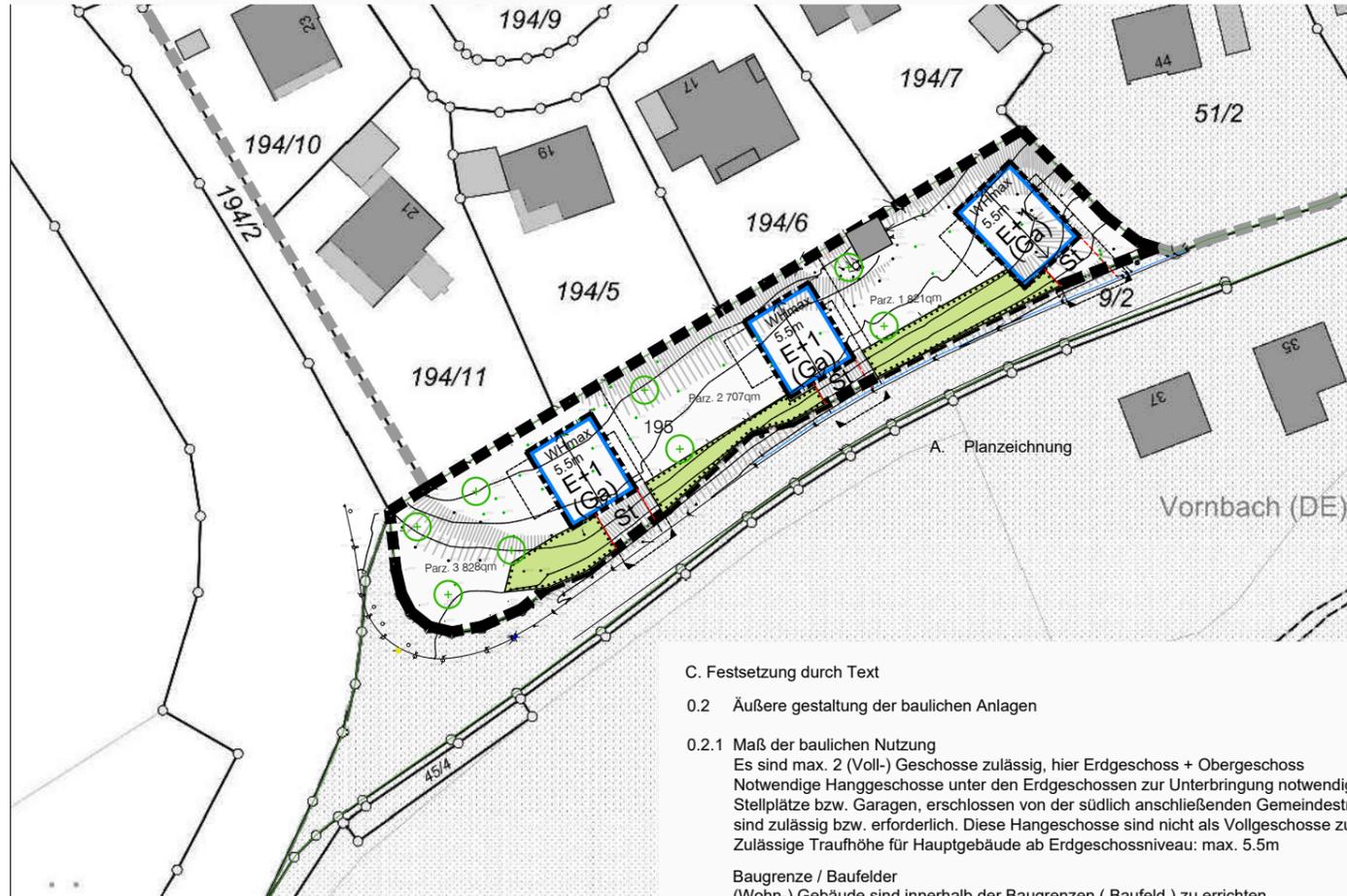


Bebauungsplan "Mitterfeld" Erläuterung und Begründung

Im südwestlichen Teilbereich des Baugebietes Mitterfeld im Ortseinfahrtsbereich von Vornbach sollen anstelle von zwei nun drei Bauparzellen ausgewiesen werden. Abgestellt auf nunmehr drei Bauparzellen werden Festsetzungen getroffen für die Erschließung / Zufahrten der einzelnen Parzellen, für die Baukörperpositionierung und Baukörpergestaltung und für die grünordnerische Freiflächengestaltung in diesem markanten Ortseingangsbereich. Um einen möglichst großen (grünen) Freibereich zu generieren werden die einzelnen Baufelder in den jeweils östlichen Parzellenbereichen festgesetzt. Die Baukörperausformung wird durch Festlegung der Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung strukturiert. Erdgeschossige Anbauten sollen über das Baufeld hinaus an den Traufseiten bis zu 3m zulässig sein. Die Erschließung bzw. Garagenzufahrt zu den einzelnen Parzellen ist ebenfalls jeweils im östlichen Parzellenbereich festgesetzt, um die vorhandene Geländeböschung samt Bewuchs straßenseitig weitgehend zu erhalten. Die Ausbildung entsprechender Garagen ist geländebedingt nur in den Untergeschossen der jeweiligen Wohngebäude möglich. Nur dort sind Garagen möglich und zulässig; Nebengebäude für Stellplätze sind deshalb nicht zulässig. Diesen Garagen vorgelagert sind in den Zufahrtsbereichen weitere Stellplätze möglich - innerhalb der jeweiligen Bauparzellen mit entsprechendem Abstand zum Straßenrand. Im Sinne einer möglichst grünen Ortsrandausbildung in diesem markanten Zufahrtsbereich nach Vornbach sind Festsetzungen zum Umgang mit dem vorhandenen Böschungsbewuchs und zur Bepflanzung der Freiflächen mit Obstbäumen in lokalen Sorten getroffen. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße mit entspr. Fahrverkehr sind Festsetzungen zur Einhaltung vorh. Schallimmissionen für Wohn- und Aufenthaltsräume eingestellt. Die zulässige Flächenversiegelung wird durch die Deckblattänderung nicht erhöht, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen nötig sind. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mitterfeld" bleiben unberührt und weiterhin rechtskräftig.



- B. Festsetzung durch Planzeichen**
- ■ ■ Geltungsbereich Deckblattänderung
 - ■ ■ Geltungsbereich "Bebauungsplan Mitterfeld"
 - Baugrenze
 - E + 1 2 Vollgeschosse, hier Erdgeschoss + Obergeschoss
 - WHmax 5.5m zul. Wandhöhe ab OK FB EG, hier 5.5m
 - SD zul. Dachform, hier Satteldach
 - ← Hauptfirstrichtung
 - (Ga) Garage (im Gebäude / UG)
 - St Stellplätze im Freien
 - Zufahrtsbereich
 - ⊕ Obstbaum zu pflanzen, Standort variabel
 - Hecke erhalten bzw. nachpflanzen
 - vorh. Böschung
 - vorh. Gebäude, hier Nebengebäude / Gartenhaus
 - Höhenlinien, hier 326 ü. NN
 - Vorschlag Parzellierung / Grundstücksgrenze
 - ⊗ vorh. Revisionsschächte
 - 195 Flurnummer
 - Parz. 1 Parzellenummer, hier Bauparzelle 1

- C. Festsetzung durch Text**
- 0.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 0.2.1 Maß der baulichen Nutzung
Es sind max. 2 (Voll-) Geschosse zulässig, hier Erdgeschoss + Obergeschoss. Notwendige Hanggeschosse unter den Erdgeschossen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze bzw. Garagen, erschlossen von der südlich anschließenden Gemeindestraße sind zulässig bzw. erforderlich. Diese Hanggeschosse sind nicht als Vollgeschosse zulässig. Zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude ab Erdgeschossniveau: max. 5.5m
- Baugrenze / Baufelder
(Wohn-) Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen (Baufeld) zu errichten. Erdgeschossige Anbauten u. Vordächer können an den Traufseiten bis zu 3m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Erforderliche Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten. Ebenso bleiben brandschutzrechtliche Bestimmungen unberührt.
- 0.2.2 Garagen und Nebengebäude
Garagen sind geländebedingt im d.h. unter dem Hauptbaukörper zu integrieren. Nebengebäude auf Straßenniveau sind nicht zulässig. Verfahrensfreie bauliche Anlagen bzw. Gebäude nach Art. 58 BayBO sind auf erdgeschossenniveau zulässig.
- 0.2.3 Dachgestaltung und Dacheindeckung
Bei Hauptbaukörper sind Satteldächer zulässig. Dachneigung 22° - 35°, Ziegel- oder Blechdeckung. Bei erdgeschossigen An- bzw. Vorbauten sind Pultdächer zulässig. Dachneigung wie bei Hauptbaukörper oder auch 6° - 10°. Dachdeckung wie Hauptbaukörper, Glasdeckung oder Blechdeckung
- 0.4 Stellplätze
Stellplätze im Freien sind so auszubilden, dass ein Abstand bis zur Grundstücksgrenze von mind. 5m entsteht.
- 0.5 Grünordnung
- 0.5.1 Die Ruderalhecken am Straßenrand sind im Grundsatz zu erhalten und zu pflegen. Sie können baubedingt oder aus gestalterischen Gründen durch neue Sträucher oder Büsche (standortgerechte / heimische Sorten) ersetzt werden.
- 0.5.2 Pro Bauparzelle sind mind. 2 Obstbäume in lokalen Sorten zu pflanzen.
- 0.6 Schallschutz
Für Wohnräume auf Parzelle 3 sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen: Belichtung und Belüftung der entspr. Aufenthaltsräume von der staatsstraßen-abgewandten Seite von Osten her oder: Einbau von entspr. Schallschutzfenster zur Einhaltung der entspr. Immissionswerte, hier tagsüber 35 dB(A), nachts 25 dB(A) im Innenbereich. Auf die VDI-Richtlinie 2719 und die TA-Lärm wird hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

" Mitterfeld "

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

Deckblattänderung Nr. 40

Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " Mitterfeld " im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09. 2020 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes " Mitterfeld " durch Deckblatt Nr. 40 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.40 i.d.F. vom 29.09. 2020 wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
3. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr.40 zum Bebauungsplan " Mitterfeld " gem. §10 Abs.1 BauGB i.d.F. vom 29. 09. 2020 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn,
 Gemeinde Neuhaus am Inn

 S. Dorn
 1. Bürgermeister

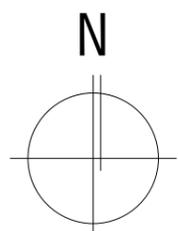
4. Ausgefertigt

Neuhaus a. Inn,
 Gemeinde Neuhaus am Inn

 S. Dorn
 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " Mitterfeld " durch Deckblatt Nr.40 wurde am gem. §10 Abs.3 Satz1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.40 zum Bebauungsplan " Mitterfeld " mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Neuhaus a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.40 zum Bebauungsplan " Mitterfeld " ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

WENZL BDA
 ARCHITECTEN
 DR. ERNST-DERRA-STR. 8
 94036 PASSAU
 TELEFON 0851/75692-0
 TELEFAX 0851/75692-20
 www.wenzl-architekten.de
 info@wenzl-architekten.de



MASSTAB
 1/1000

Entwurf	29.09. 2020	
Endfassung		