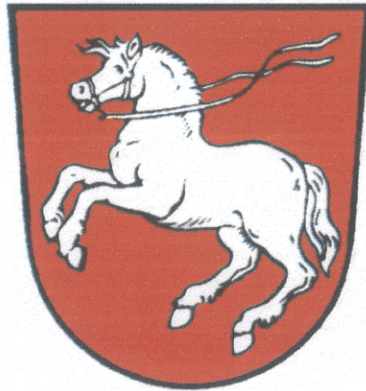


# Bebauungsplan

## „RUTE“

### 1. Änderung



Marktgemeinde Haag i. OB

Landkreis Mühldorf am Inn

**SEPP GIESSIBL**

KASTANIENWEG 6

83128 HALFING  
MOBIL

**ARCHITEKTUR**

**DIPL . ING. (FH) ARCHITEKT**

TEL. 08055 / 904 901

FAX 08055 / 904 902  
0170 – 6741110

**DORFENTWICKLUNG**

Fertigungsdaten:

Halfing, den 10. 6.08



**1. Änderung des Bebauungsplanes „Rute“ vom 13.7.1982,  
Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

**MARKTGEMEINDE HAAG I. OB, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN**

**PRÄAMBEL**

Die Marktgemeinde Haag erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

Die Änderung betrifft die Grundstücke mit Flurnummer 93, 94, 94/1, 96 und 97 Gemarkung Haag.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 0.0 Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 1. Änderung.
- 1.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Bauland ist als „Gemeinbedarfsfläche-Parkhaus“ im Sinne des § 5 BauNVO festgelegt.
- 2.0 Das Mass der Baulichen Nutzung für das Baugebiet ergibt sich gemäss § 1 Abs. 1 BauNVO.  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,92  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 2,80
- 3.0 **Dachgestaltung:**  
Die Gebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 2 bis 25 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit Metallstehfalz- oder Profilblechen einzudecken.
- 4.0 **Fassadengestaltung:**  
Massivwände sind als glatte gestrichene Sichtbetonwände mit heller Tönung zulässig. Offene Fassadenflächen sind mit Rankgittern und Gliederungselementen zu versehen. Geschlossene Fassadenflächen transparent verglast.
- 5.0 **Bebauung und Wandhöhe:**  
Bebauung mit Wandhöhe max. 11,0m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter mittlerer Geländehöhe an der Traufseite und Schnittpunkt Gebäude-Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

- 6.0 Die Abstandsflächen nach BayBO können nicht eingehalten werden. Es ist eine Abstandsflächenübernahme durch die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich.
- 7.0 Als Gebäudeform ist ein klar gegliederter, viereckiger Baukörper vorzusehen.
- 8.0 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser bezogen auf Bezugshöhen (OK Straße, Schachdeckel o.ä.) zweifelsfrei hervorgeht.
- 9.0 Wandfarben in pastellen, gedeckten Erdtönen, sichtbare Holzteile und
- 10.0 Stellplätze außerhalb der Parkgarage sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen. Dies ist durch Schotterrasen, Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster o. ä. zu gewährleisten.
- 11.0 Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 100 cm zulässig. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.
- 12.0 Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Parkgarage bis zu einer Breite von 5,0m zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist durch beidseitige Schotterstreifen zu gewährleisten.
- 13.0 Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (Rigole).
- 14.0 Einfriedungen sind möglichst zu vermeiden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen.
- 15.0 Im Sichtbereich der Ein- und Ausfahrt ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 0,80m unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unterem Astansatz von 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.
- 16.0 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune bis 80cm Höhe mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 17.0 Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:  
Die Bepflanzung der Freiflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 50 m<sup>2</sup> angefangener Freifläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum gem. Artenliste zu pflanzen.

18.0 Artenliste

Baumarten

**Heimische Obstsorten und:**

<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Bergahorn</b>
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarzerle</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Fagus sylvatica</b>	<b>Rotbuche (vorzugsweise als Hecke)</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stieleiche</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Eberesche</b>
<b>Taxus baccata</b>	<b>Eibe</b>
<b>Tilia cordata</b>	<b>Winterlinde</b>

Straucharten:

<b>Berberis vulgaris</b>	<b>Berberitze</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuß</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Heckenkirsche</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehdorn</b>
<b>Rhamnus cathartica</b>	<b>Kreuzdorn</b>
<b>Rosa canina</b>	<b>Hundsrose</b>
<b>Rosa arvensis</b>	<b>Feldrose</b>
<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>
<b>Salix spec.</b>	<b>Weidenarten</b>
<b>Viburnum lantana</b>	<b>Wolliger Schneeball</b>

Kletterpflanzen:

<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>
<b>Lonicera caprifolium</b>	<b>Jelängerjelierber</b>
<b>Clematis vitalba</b>	<b>Waldrebe</b>
<b>Kletterrose</b>	

- 19.0 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AG BGB einzuhalten.
- 20.0 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- 21.0 Solaranlagen sind an der Dachfläche zulässig.
- 22.0 Bodendenkmäler  
Bodenfunde sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege zu melden.
- 23.0 Altlasten: Auf dem Grundstück sind keine Altlasten zu erwarten.  
Die auf dem Grundstück vorhandenen Garagen- und Nebengebäude werden abgebrochen.
- 24.0 Immissionsschutz:  
Die Anforderungen an die Fassaden werden durch ein Schallschutzgutachten der Müller- BBM GmbH geprüft. Die Auflagen des Gutachtens werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

- 25.0 Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasser- und Abwasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Haag i. OB anzuschließen.

**B. Begründung der Änderung:**

Für den Bebauungsplan „Rute“ wurden von 1971 bis 1982 verschiedene Bebauungsvorschläge entwickelt.

Die vorhandenen Stellplätze decken den Bedarf durch das angrenzende Krankenhaus und die umliegenden Geschäfte nicht ab. Die Marktgemeinde Haag i. OB beabsichtigt deshalb den Bau einer Parkgarage mit ca. 130 Stellplätzen im 1. Bauabschnitt und späterer Erweiterungsmöglichkeit.

Der Geltungsbereich und das Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes deckt sich nicht vollständig mit dem benötigten Bedarf. Die Teilfläche von Flur Nr. 93 soll als Erweiterungsfläche für das Parkhaus ausgewiesen werden.

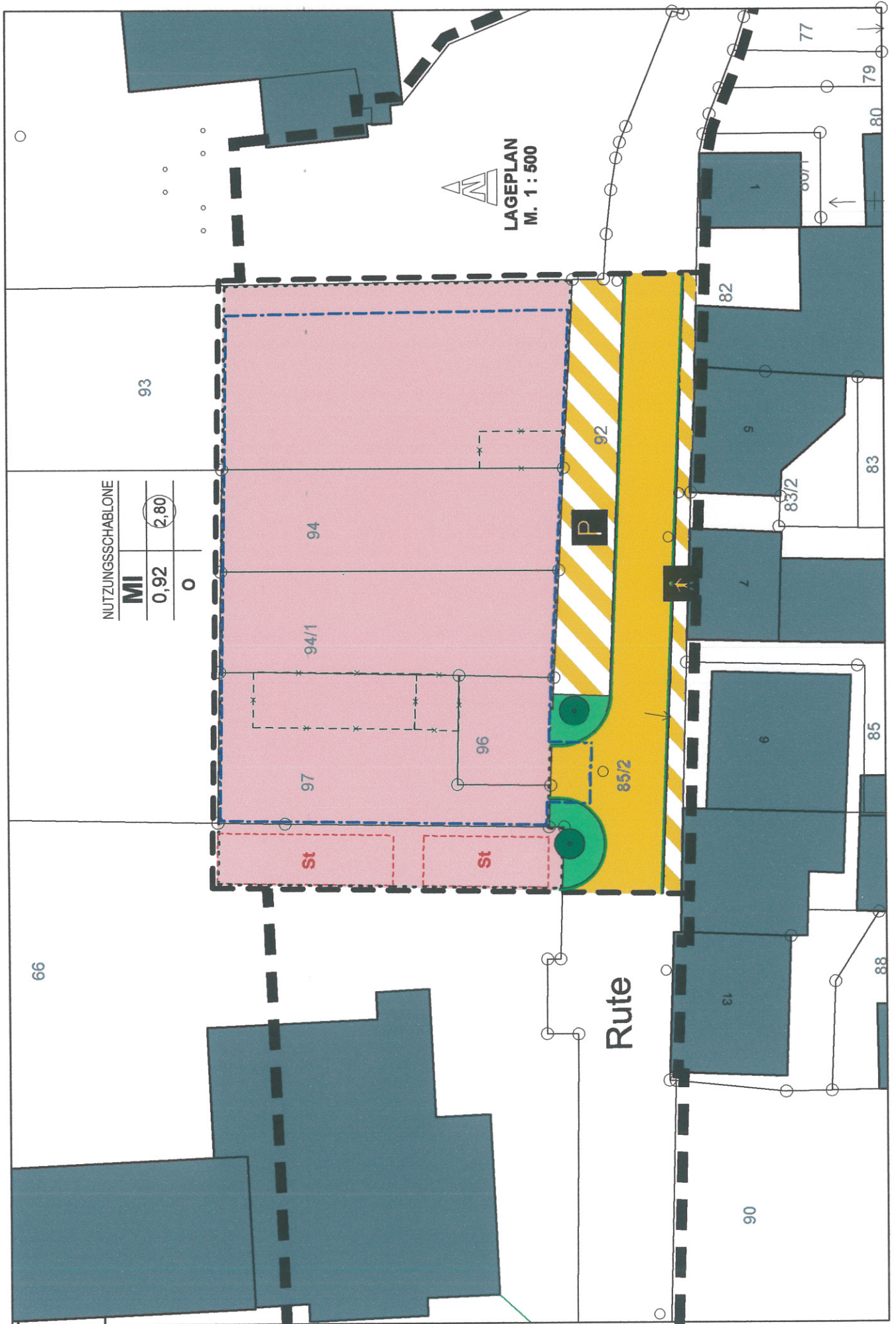
Aus städtebaulichen Gründen wird das übliche Höchstmaß der Grund- und Geschoßflächenzahl überschritten. Die Maßnahme wirkt sich insgesamt positiv auf in der Umgebung liegende Wohngebäude und Arbeitsplätze gemäss §19. Abs. 2 aus.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und Maßnahmen nach der Eingriffsregelung werden nicht durchgeführt.

Aufgestellt:















Halfing, den 10.3.2008

Dipl. Ing. (FH) Sepp Gießibl



# Zeichenerklärung

## A) Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiches
<b>MI</b>	Mischgebiet
0,92	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	Fussgänger
	Einfahrt
	öffentliche Grünfläche
	zu pflanzende heimische Bäume
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

## B) Für die Hinweise

	Abbruch bestehender Gebäude
---	-----------------------------

## Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.1.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2008..... ortsüblich bekannt gemacht. ~~Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.~~

Haag i. OB, den 31.07.2008.....



[Signature]  
Dumbs, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.03.2008, mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 28.03.2008 bis einschließlich 09.05.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den 31.07.2008.....



[Signature]  
Dumbs, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2008 bis einschließlich 09.05.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag i. OB, den 31.07.2008.....



[Signature]  
Dumbs, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 10.06.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den 31.07.2008.....



[Signature]  
Dumbs, 1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.08.2008. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird ~~seit diesem Tag~~ <sup>Marktes</sup> ~~zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde)~~ <sup>Haag i. OB</sup> zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag i. OB, den 31.07.2008.....



[Signature]  
Dumbs, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901