

MARKT HAAG I. OB.

Bebauungsplan

"AM HUBFELD"

7. vereinfachte Änderung

Entwurfsverfasser:Fertigungsdaten:

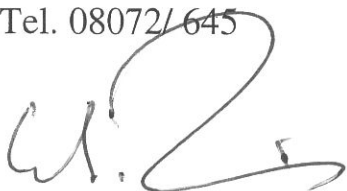
Willibald Ziegler Haag, den 30.06.2005

Bauingenieur

Föhrenstrasse 4

83527 Haag- Rosenberg

Tel. 08072/645



7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes u. Grünordnungsplanes

" A M H U B F E L D "

MARKTGEMEINDE HAAG i. OBB.
LANDKREIS MÜHL DORF AM INN
REG.- BEZ.: OBERBAYERN

P R Ä A M B E L

Die Marktgemeinde Haag erfaßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan- und Grünordnungsplan - Änderung als

S A T Z U N G.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan und Grünordnungsplan "AM HUBFELD" in der Fassung vomweiterhin Gültigkeit.

Die Änderung betrifft die Fl.Nr. 410/65, 410/170 Teilfl., 410/187, 410/188, 410/189, 410/191, 410/200, 410/ 201,410/202, 410/203, 410/204, 410/205, 410/206.

Die Nummerierung erfolgt analog des Bebauungsplanes - Grünordnungsplanes.

Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan - Grünordnungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung. Es gelten hier ausschliesslich die Festsetzungen der 7. Änderung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B. Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - 1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die für die Versorgung des Gebietes mit Energie usw. notwendig sind, werden zugelassen.
 2. Mindestgrößen für Baugrundstücke
 - 2.1 Für Doppelhaushälften (Reiheneckhäuser) 250 m²
 - 2.2 Für Reihenhäuser (Mittelhäuser) 180 m² (mit Garagengrundstücken)
 3. Bauweise, überbaubare Flächen
 - 3.1 Bauweise offen
 - 3.2 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen innerhalb der Baugrenzen können zugelassen werden. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Dieser Stauraum darf nicht abgezäunt werden.
 - 3.3 Die überbaubare Fläche ergibt sich aus den planlichen Festsetzungen der Ziff. 2: Mass der baulichen Nutzung.
 4. Bepflanzungsvorschriften
 - 4.1 Die Festlegungen des Grünordnungsplanes sind massgebend.

5. Gestaltung

5.1 Gebäude

Dachform: Satteldach 32 - 38 Grad, beidseitig gleiche Dachneigung.
Bei zusammengebauten Gebäuden sind Dachneigung und Dachdeckung gleich auszubilden.

Dachfläche: Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

Dachdeckung: Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel in ziegelroter Farbe zu verwenden.

Dachgauben: Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite und Höhe von max. 1,40 m zulässig. Negative Gauben (Einschnitte in der Dachfläche) sind nicht zulässig.

Sockelhöhe: Nicht über 0,50 m.

Dachüberstände: An Ortgang und Traufe max. 0,80 - 1,00 m.
Bei Balkonen mit vorgesetzten Stützen max. 1,50 m.

Wandhöhe: Bei II max. 6,10 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländehöhe bis Schnittpunkt Aussenwand/ Oberkante Dachfläche.

5.1.1 Der Grundriss muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis 7:5) aufweisen. Der Dachfirst muss in der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

5.1.2 Die Oberkante des EG- Fussbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe liegen.

5.1.3 Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone, sowie unruhige Gliederung unzulässig.

5.1.4 Für Aussenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig.
Holzverschalungen sind hell- bis braun zu lasieren.

5.1.5 Antennenanlagen sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen oder als Gemeinschaftsantennen auszubilden.

5.1.6 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Grössen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

5.1.7 Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

5.1.8 Je Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Grösse von je max. 1,10 m² zulässig.

5.2 Garagen und Nebengebäude

5.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Gebäudehöhe ab natürlicher oder festgesetzter Geländehöhe bis Schnittpunkt Aussenwand/ Oberkante Dachfläche max. 3,00 m.

5.2.2 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.










6. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

6.1 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes Ziffer 4.0 sind massgebend.

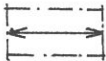




6.2 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Grösse sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen od. ähnlichen Gestaltungselemente zu gliedern.

- 6.3 Die Befestigung von Zufahrten und Garagenstellplätzen darf nicht mittels Beton, Teer od. ähnlichen geschlossenen Belägen versiegelt werden. Die Pflasterung ist mit oberflächenwasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
7. Ableitung von Niederschlagswasser
- 7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist zur Weiterverwendung (z.B. für Gartenbewässerung) in Wasserzisternen zu sammeln. Das überschüssige Wasser ist über Sickerschächte zu versickern. Bei Vorlage der Eingabepläne sind dazu Nachweise vorzulegen.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Wohnbauflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung
- 2.1 Zahl der Geschosse
-  zwingend 2 Vollgeschosse
- 2.2 Grundflächenzahl (Höchstgrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO)
- GRZ 0,4 soweit sich aus sonstigen Festsetzungen keine geringere Werte ergeben.
- 2.3 Geschossflächenzahl (Höchstgrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO)
- GFZ 0,8 soweit sich aus sonstigen Festsetzungen keine geringere Werte ergeben.
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
- 3.1  offene Bauweise
- 3.1  nur Einzel- Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze, darf nur gerinfügig mit Vorsprüngen und Erker bis max. 1,50 m überbaut werden.
4. bis 5. entfällt
6. Verkehrsflächen
- 6.1  Strassenverkehrsflächen
- 6.2  Gehwege
- 6.3  öffentliche Parkflächen
- 6.4  Strassenbegrenzungslinie
7. bis 8. entfällt
9. Grünflächen
- 9.1  Verkehrsgrünflächen, öffentliche Grünflächen
10. bis 12. entfällt

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

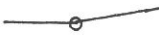
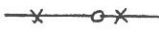

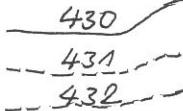
- 13.1  vorgeschriebene Firstrichtung (Satteldach)
- 13.2  Flächen für Stellplätze, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 13.3  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung.
Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen auszuweisen.
- 13.5  Beispielbarer Strassenraum (Spielstrasse)
- 13.7  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

III. Hinweise durch Planzeichen

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 14.1  Garagenzufahrt
- 14.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 14.2 75 Parzellenummerierung (zB. Nr. 75)

15. Zeichen aus der amtlichen Flurkarte und sonstiges

- 15.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 15.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 15.3  bestehende Wohn- / und Nebengebäude
- 15.6  Höhengichtlinien

IV. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AM HUBFELD" 7. vereinfachte Änderung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Marktgemeinde Haag hat in der Sitzung vom 10.05.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Haag, den
-Siegl-
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Haag, den
-Siegl-
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Haag, den
-Siegl-
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

4. SATZUNG:

Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluß des Verwaltungsausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Haag, den
-Siegl-
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Haag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag, den
-Siegl-
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan u. Grünordnungsplan
"Am Hubfeld" 7. vereinfachte Änderung

Marktgemeinde Haag in OB
Landkreis Mühldorf am Inn.

Der Marktgemeinderat Haag beschloss am 10.05.2005,
dass für das Bebauungsgebiet " Am Hubfeld" eine 7. vereinfachte
Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach § 13 BauGB
durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan wurde am 12.09.1991 aufgestellt und am nach
§ 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

- 1.0 Das zu ändernde Baugebiet wird überwiegend neu aufgeteilt und soll
folgendermassen bebaut werden:
 - 1.0.1 Doppelhausbebauung, Bebauung der Parzellen mit Doppelhaushälften
mit Nr. 65, 65A, 66, 66A, 67, 68, 69, 70, 71, 71A, 72, 73, 74, 74A, 75,
75A, 78, 78A.
 - 1.0.2 Ein- oder Zweifamilienhausbebauung der Parzelle 76.
 - 1.0.3 Sechsfamilienhausbebauung der Parzellen 79 + 80, mit zusammen-
legung der Grundstücke und der Parzelle 77.
 - 1.0.4 Neugestaltung der Strassenteilflächen "Am Wiesenrain" mit Fl.Nr.
410/170 und "Am Kleefeld" mit Fl.Nr. 410/Teilfläche, teilweise als
Spielstrasse.
- 2.0 Für die Grenzabstände und Grenzbebauung ist die BayBO massgebend.

Alle Erschliessungen sind vorhanden.

Der Marktgemeinde Haag fallen keine zusätzlichen Erschliessungs-
kosten an.

Haag, den

-Siegel-

.....
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Willibald Ziegler, Bauingenieur,
Föhrenstraße 4
83527 Haag- Rosenberg
Tel. 08072/645

Fertigungsdaten:
Aufgestellt am 30.06.2005

