Gemeinde

Haag i. OB

Bebauungsplan **1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“**

Planfertiger Thomas Daxenberger, Architekt
Talstr. 11
84453 Mühldorf a. Inn

Fassung vom 20.09.2017
geändert am 13.12.2017/30.05.2018

Präambel

Der Markt Haag i. OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998

zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016
diese 1. Erweiterung des Bebauungsplan als

Satzung.

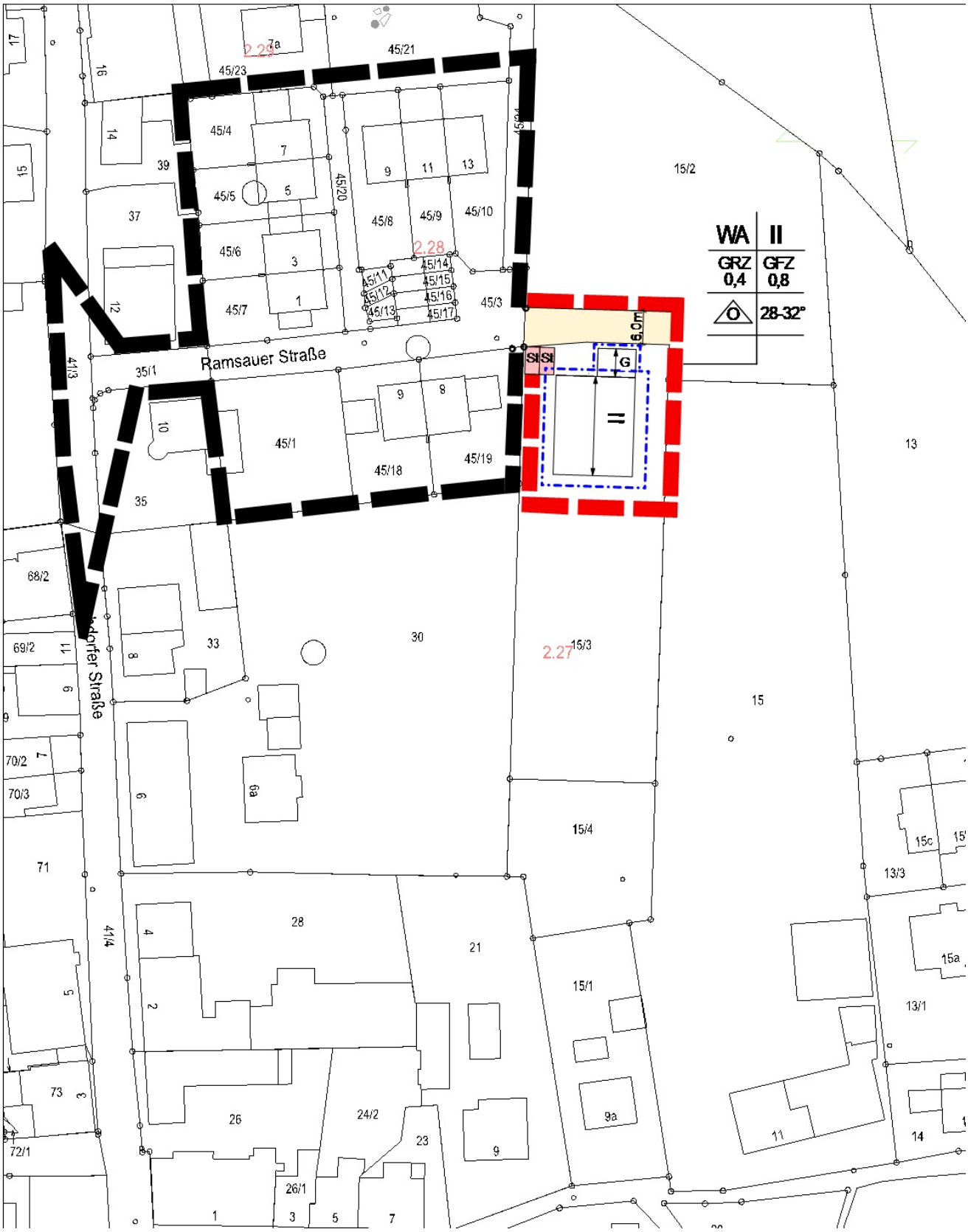
Inhalt

A. Plandarstellung
B. Geltungsbereich, Festsetzungen
C. Grünordnung
D. Verfahrensvermerke

A. Plandarstellung

1. Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1989

2. Geltungsbereich der 1. Erweiterung in der Fassung vom 20.09.2017 mit Änderung am 13.12.2017



Maßstab 1:1000

B. Geltungsbereich, Festsetzungen

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1989 wird in östliche und nördliche Richtung erweitert.

Geltungsbereich der 1. Erweiterung

Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1989

Baugrenzen

Straßenverkehrsflächen

St — Stellplätze

G — Garagen

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1989 gelten unverändert weiter mit folgenden Ausnahmen:

O — Es ist eine offene Bauweise zulässig (DH, RH und EFH)

<u>GRZ</u> — Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

C. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Auf den Freiflächen um das Gebäude ist je angefangene 200m ² ein Baum lt. Artenliste, sowie auf ca. 15% der Fläche Gehölze unter 4m in Gruppen gemäß Artenliste zu pflanzen.
Pflanzdichte b. Sträuchern: 1 Pflanze pro ca. 1,5m²
Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
Sämtliche befestigten Flächen sind mit einer Fächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen oder mit Pflastersteinen mit Sickerfugen zu belegen.
Als Einfriedungen sind Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder lichte Metall- oder Drahtzäune zulässig. Holzzäune sowie Metall- oder Drahtzäune sind mit heimischen Gewächsen zu hinterpflanzen.

Artenliste:

Bäume – Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

- Acer campestere – Feldahorn
- Alnus incana – Grau-Erle
- Carpinus betulus – Hain-Buche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Pyrus communis – Holz-Birne
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Sträucher - Mindestqualität verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150cm

- Crataegus – Weißdorn
- Vibrum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Laut Art. 6a Abs. 1 Satz 1 des BayNatSchG gilt *„…Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)…“.*

<u>Bewertung Biotoptyp- und Nutzungstyp des Bestandes</u>
G11 Grünland (genutzt) ca. 600m²
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 Wertpunkten.

Fläche beeinträchtigt durch Eingriff	Wertepunkte pro m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (WP)
600 m²	3	1	1800

<u>Bewertung Biotoptyp- und Nutzungstyp der Ausgleichsfläche</u>
G11 Grünland (genutzt) ca. 300m²
Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 Wertpunkten.
Geplante Aufwertung durch eine natürliche Bepflanzung im Sinne eines Mesophilen Gebüsches aus heimischen Gehölzearten B112.
Dies entspricht einer Wertigkeit der Ausgleichsfläche von 10 Wertpunkten

Quadratmeter Ausgleichsfläche	Wertpunkte pro m² Neufläche	Wertpunkte pro m² Altfläche	Kompensationsumfang (WP)
260 m²	10	3	1820

Der Eingriff kann auf der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche mit den angestrebten Maßnahmen kompensiert werden.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden.

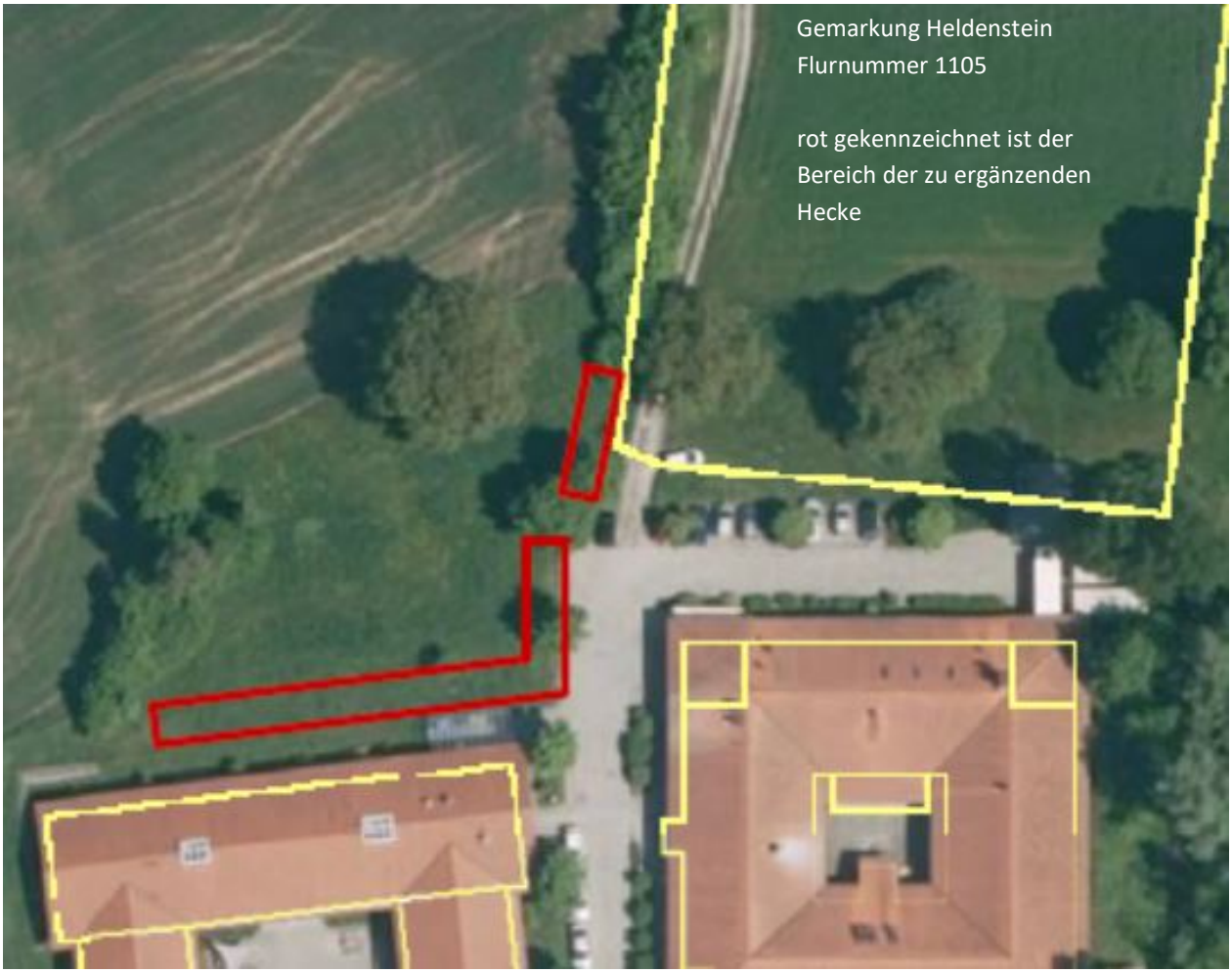
Nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche hat eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemeinde Heldenstein Gemarkung Heldenstein Flurnummer 1105. Es sind die angegebenen Flächen mit folgender Bepflanzung (aus Artenliste zu gleichen Teilen) zu ergänzen:

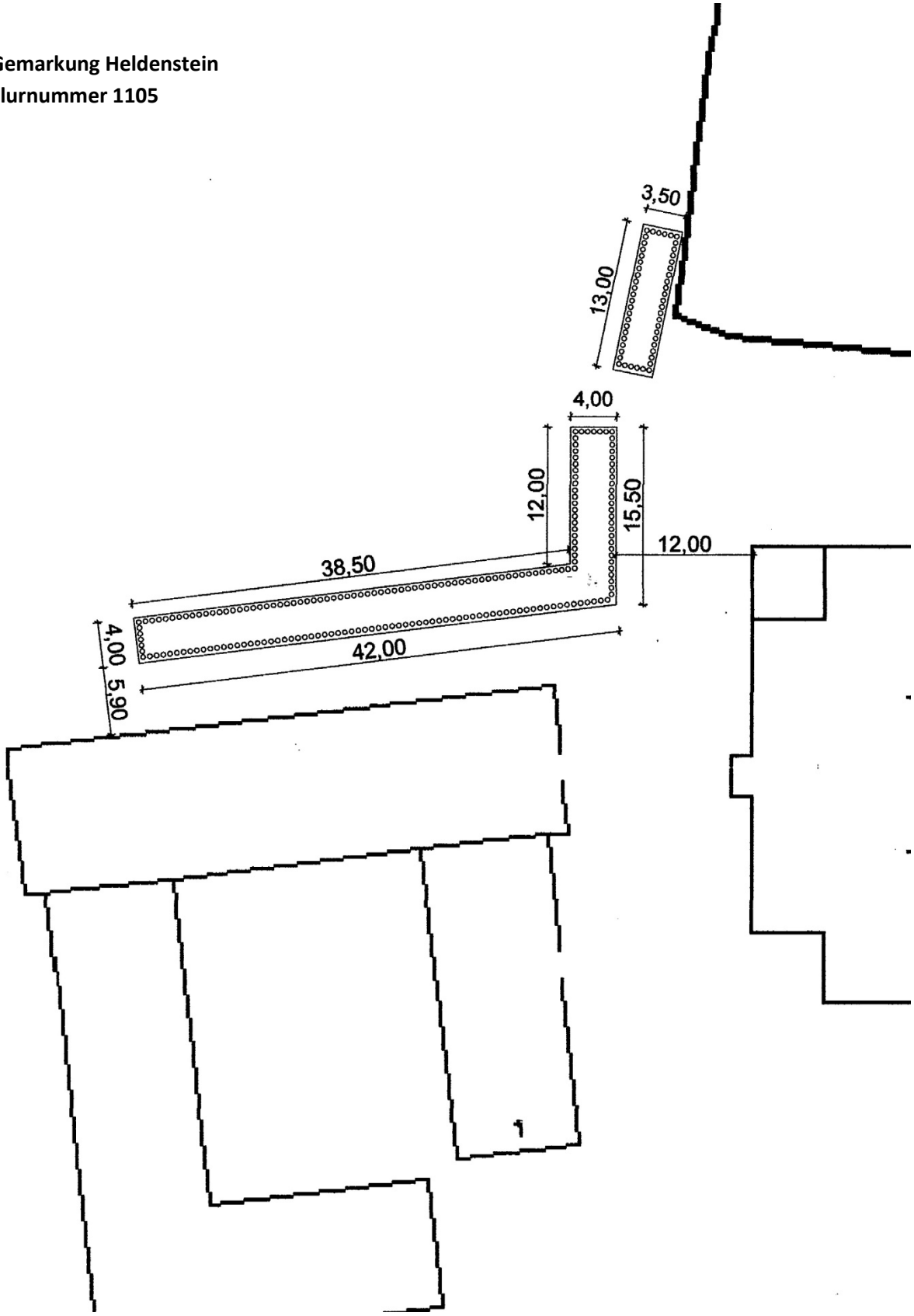
- Crataegus – Weißdorn
- Vibrum opulus – Gewöhnlicher Schneeball
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Pflanzqualität: Sträucher je nach Art ca. H 60-150cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze pro ca. 1,5m²

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche muss spätestens mit der Fertigstellung der geplanten Bebauung abgeschlossen werden.



Gemarkung Heldenstein
Flurnummer 1105



Auszug Lageplan Maßstab 1:500

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .....….. die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“ beschlossen.

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“ wurde in der Zeit vom .....….. bis .....….. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....….. bis einschließlich .....….. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“ incl. der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Stellungnahmen von Bürgern wurde in der Zeit vom .....….. bis .....….. öffentlich ausgelegt.

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden

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

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Der Markt Haag hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....…..
die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Haag Nord-Ost“ in der Fassung vom 20.09-2017 beschlossen.

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

7. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....…...
Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Haag Nord-Ost“ wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Haag i. OB zur Einsicht bereit gehalten. 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)
Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Haag Nord-Ost“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB)

Haag, den …….. ……
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin