Der Markt Haag i. OB
erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12. 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. 10 1982 (BayRS 791–1–U), des Art.91 der Bayerischen Bauordnung(BayBO)i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982(BayRS 2132–1–I) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(Gemeindeordnung–GO)i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020–1–1–I)–alle Rechtsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung– folgenden

1. Änderungsbebauungsplan

zum Bebauungsplan Nr. 17 mit Grünordnungsplan ' Volksfestwiese '

als Satzung.

Der Bebauungsplan umfaßt die Fl.Nr. 1469/Tfl., 1471/Tfl., 1472, 1473, 1474, 1475/Tfl., 463, 461/Tfl., 461/1, 463/3, 463/1, 463/2 Gem. Haag i. OB.

Dieser 1. Änderungsbebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 17 'Volksfestwiese Mit dem 1. Änderungsbebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf im Marktgebiet Haag i.O. gedeckt werden. § 2 BauGB–MaßnahmenG i.d.F. der Bekanntm. vom 28.3.1993 (BGBl I S. 623).

A. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet

WA 1 – Allgemeines Wohngebiet/Teilgebiet 1

WA 2 – Allgemeines Wohngebiet/Teilgebiet 2

WA 3 – Allgemeines Wohngebiet/Teilgebiet 3

3. Maß der baulichen Nutzung

III – maximale Anzahl der Vollgeschosse z.B. III

z.B. WA 0,8 / 0,4
Allgemeines Wohngebiet
maximale Geschoßflächenzahl 0,8
maximale Grundflächenzahl 0,4

4. Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

EF – unwiderruflich zu widmende Eigentümerwege

P – Parkbucht öffentlich

Durchgang

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 15 mal 50m.
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,5 m Höhe.

6. Sonstige Festsetzungen

g – geschlossene Bauweise

o – offene Bauweise

STP – Fläche für Stellplätze

TGa – Fläche für Tiefgarage

Aus – Einfahrt TG und Garagen

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

—5.5— Maßzahl z.B. 5.5 m

Abgrenzung der Baugebiete nach BauNV

Schallschutzmaßnahmen gemäß textliche Festsetzungen B: 13.

max. Höhe 4m – Schallschutzwand max. Höhe 4m

öffentlicher Spielplatz

TR – Trafostation

M – Müllsammelplatz mit Pergola zu überdecken und einzugrünen

Standplatz für Glas– und Papiercontainer

7. Grünflächen, Begrünung

Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche

zu pflanzende Bäume

B. Festsetzungen durch Text

1. Zulässig im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO)i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sind im

a)Mischgebiet (MI)

von den in § 6 Abs. 2 BauNVO angegebenen Nutzungsarten nur:

–Wohngebäude;
–Geschäfts– und Bürogebäude;
–Einzelhandelsbetriebe, Schank– und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
–sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht stören können;
–Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6 bis 8 BauNVO sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO angegebenen Nutzungsarten.
Für das Mischgebiet sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Flächen der nicht überbauten Tiefgaragen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von 100 überschritten werden. Maximal jedoch bis 0,9.
Im übrigen gilt § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert.

b)Allgemeinen Wohngebiet (WA /Teilgebiet 1 und 2) von den in § 4 Abs. 2 BauNVO angegebenen Nutzungsarten nur:

–Wohngebäude;
–die der Versorgung dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO angegebenen Nutzungsarten.

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt für die Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert.

c)Allgemeinen Wohngebiet (WA /Teilgebiet 3) von den in § 4 Abs. 2 BauNVO angegebenen Nutzungsarten nur:

–Wohngebäude;
–Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO angegebenen Nutzungsarten.

Für das Wohngebiet WA 3 gilt für die Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO unverändert.

d)Beschränkung der Gesamtwohnungsanzahl
in den Häusern [A] mit [R] auf 350 Einheiten
in den Häusern [S] mit [T] auf 50 Einheiten

2. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 – 30 Grad zugelassen.
Garagen sind in der gleichen Dachform wie das Hauptgeb. auszuführen.

3. Die Dachüberstände müssen min. 1,00m und dürfen max. 1,20m betragen.

4. Im WA/Teilgebiet 3 ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 22 – 30 Grad zulässig.

5. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
Zulässig sind liegende Dachfenster bis max. 0,80qm Glasfläche.

6. Als Dacheindeckung sind Falzziegel und Pfannendeckungen, naturrot, zu verwenden.

7. Als Außenwände sind geputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Natursteln (im Bereich von Eingängen) möglich; auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

8. Als Farben sind nur Weiß und/oder Erdfarbtöne zulässig.

9. Soweit sich bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen im Mischgebiet (MI) geringere Abstandsflächen als nach Art.6 Abs.4 BayBO vorgeschrieben ergeben, sind diese zulässig. Art.7, Abs.1, Satz 2 und 3 der BayBO sind dabei zu beachten.
Soweit sich bei der Ausnutzung der für Garagen gekennzeichneten Flächen eine geringere Abstandsfläche als 3 m zur Grundstücksgrenze ergibt, ist diese zulässig; Mindestabstand jedoch 2,00m.
Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 6,00m einzuhalten.

10. Geschoßflächen:
Für Aufenthaltsräume mit zugehörigen Treppenräumen, einschließlich ihrer Umfassungswände, im Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) ist die Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

11. Wand– und Firsthöhen
Gemessen wird von der natürl. Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit Außenwandunterkante.
Maximale Höhe bei III Geschossen 9.00 m
II Geschossen 6.25 m

12. Maximale Firsthöhe 554.50 über NN.

13. Bei den Gebäuden mit Planeintrag "Schallschutzmaßnahmen" sind für alle Fronten mit Sicht zur Straße vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen ab 1.OG Wintergärten als Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Die Belüftung ist seitlich anzuordnen.

14. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen können mit Zustimmung der Gemeinde Geräteschuppen bis max. 6,00 qm Grundfläche und max. 2,30m Traufhöhe zugelassen werden.

Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentl. Verkehrsflächen dürfen nur in Form sockelloser Holz–Staketenzäune, max. Höhe 1,20m, erstellt werden.Sie sind um 0,50 m zurückzusetzen; der verbleibende Grünstreifen ist vom Grundeigentümer zu unterhalten.

Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind zulässig als sockellose, bis 1,20 m hohe Holz–Staketenzäune, Maschendrahtzäune,oder sogenannte Wildschutzzäune.

Für Doppel– und Reihenhäuser ist an der südlichen/westlichen Gebäudeseite an der Grundstücksgrenze auch eine Sichtschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 1,90 m – gemessen von der Geländeoberkante Garten – und einer max. Länge von 3,50m zulässig.

15. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit einzuhalten.

16. Die Pkw–Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

17. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) ist zur Weiterverwendung (z.B. Gartenbewässerung) zu sammeln.Das überschüssige Wasser ist über Sickerschächte zu versickern. Bei Vorlage der Eingabepläne sind dazu Nachweise zu erbringen.

18. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
Auf die Vorschriften des AGBGB, insbesondere auf Art. 47 AGBGB wird hingewiesen.

C: Hinweise

Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Hauptgebäude bestehend

Nebengebäude bestehend

Vorschlag für Baukörper

1474 – Flurnummer, z.B. 1474

Hochspannungsmast

Brunnen

Spielhaus

542.38 – Höhe über NN
1. und 2. Meßpunkt = Straßenmitte
Anbauverbotszone gemäß § 9 BFStrG

A – Hausbezeichnung

–Auf den Grundstücken Fl.Nr.458 (östlich der Rosenberger Straße) und teilweise auf Fl.Nr. 463/1 (nordöstlicher Bereich des Bebauungsplangebietes) befand sich eine Kiesgrube, die bis Mitte der 50er Jahre mit Bauschutt und teilweise auch mit Hausmüll verfüllt wurde.
Wegen etwaiger Auswirkungen auf das Baugebiet wird auf das Gutachten des Dipl.Ing.C.A.Günther, Ingenieurbüro für Boden und Umwelt–IBU, vom 11. 12. 1990, verwiesen.

–Ca. 300 m westlich des Baugebietes befindet sich die Hausmülldeponie 'Schachenwald' des Landkreises Mühldorf a. Inn, die seit dem 15. 01.1992 nicht mehr verfüllt wird.

Wegen etwaiger Geruchsauswirkungen auf das Baugebiet wird auf das Gutachten des Dipl.Ing.C.A.Günther, Ing.Büro für Boden und Umwelt–IBU, vom 29.05.1991 und ...10.07.92..., verwiesen.

–Auf Grund der Lage des Baugebietes zur Bundesstraße 15 (Münchener Straße) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung der DIN 18005 zum Teil geringfügig überschritten.
Auf die Gutachten des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller–BBM GmbH vom 18. 03. 1991 und .....10.07.92..... wird verwiesen.

Sämtliche vorgenannten Gutachten können beim Markt Haag i.OB während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.17 'Volksfestwiese' wurde vom Gemeinderat Haag i.OB am ...13. 09. 1988... gefaßt und am ...06. 07. 1989... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan–vorentwurf Nr.17 "Volksfestwiese" in der Fassung vom ...25.11.90... hat in der Zeit vom 11. 01. 91 bis ...19.02.92... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr.17 "Volksfestwiese" in der Fassung vom ...19.05.92... hat in der Zeit vom 29. 07. 92 bis ...11.09.92... stattgefunden (§ 4 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan–Entwurfes Nr.17 "Volksfestwiese" in der Fassung vom ...19.05.92... hat in der Zeit vom 10. 08. 92 bis 11. 09. 92 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan–Entwurfes Nr.17"Volksfestwiese" in der Fassung vom...08.12.92... hat in der Zeit vom ...22.01.93... bis 22.02.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr.17 "Volksfestwiese" in der Fassung vom 02. 03. 93 wurde vom Gemeinderat Haag i.OB am 02. 03. 93 gefaßt (§ 10 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

7. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan Nr.17 "Volksfestwiese"in der Fassung vom ...02.03.93... wurde mit Schreiben des Gemeinderats Haag i.OB vom...15.07.93... an das Landratsamt Mühldorf eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ...29/09.93..., Az. 61–610/2... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr.17 "Volksfestwiese" erfolgte am...08.10.93..., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr.17 "Volksfestwiese" hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr.17"Volksfestwiese" in der Fassung vom ...02.03.93... in Kraft (§ 12 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

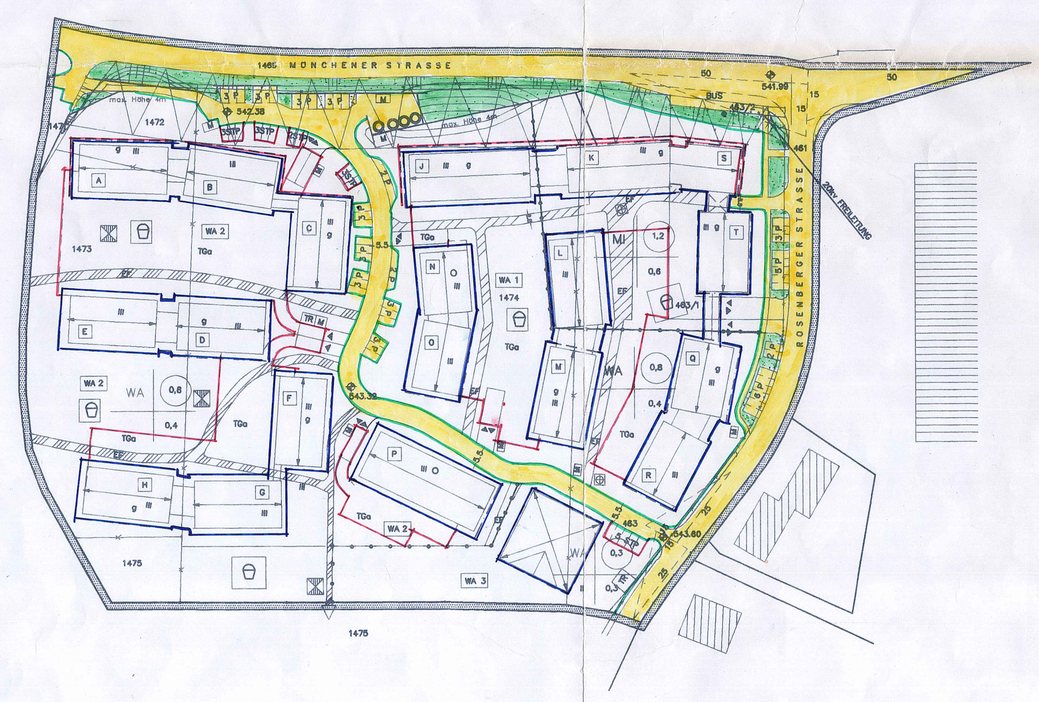
9. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 "Volksfestwiese" wurde vom Gemeinderat Haag i.OB am...29.03.94...gefaßt und am ...30.03.1994...ortsüblich bekanntgemacht(§ 2 Abs.1 BauGB).
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

10. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §13 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §2 BauGB –MaßnahmenG von...31.03.94 bis...20.04.94... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

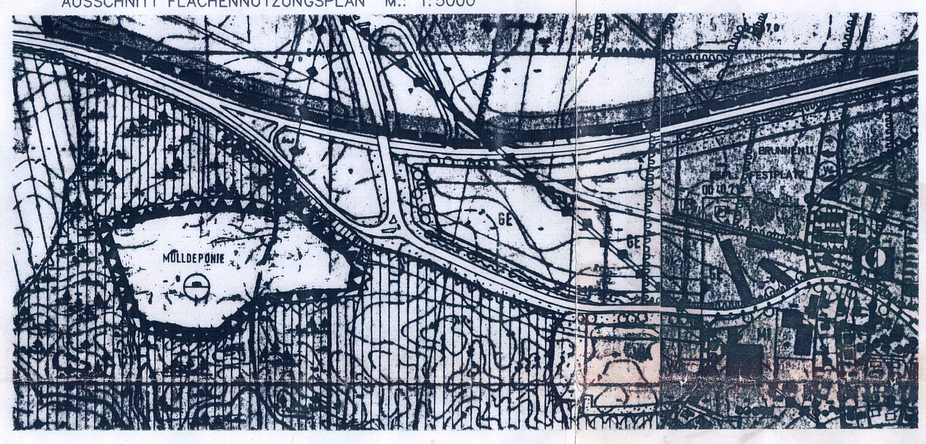
11. Der Satzungsbeschluß zum 1. Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr.17 "Volksfestwiese" wurde vom Gemeinderat Haag i.OB am...10.05.1994... gefaßt.
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

12. Der Satzungsbeschluß zum 1.Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr.17 'Volksfestwiese' wurde ortsüblich am ...13. Mai 1994... bekanntgemacht. Hierbei sind zu beachten die Hinweise §2 Abs.6 BauGB – –MaßnahmenG in Verbindung mit §12 BauGB.
Mit dieser Bekanntmachung trat der 1.Änderungsbebauungsplan des Bebauungsplans Nr.17 "Volksfestwiese" in der Fassung vom...20.03.1994... in Kraft.
Markt Haag i.OB ... den 17. MAI 1994
Dumbe
1. Bürgermeister
(Siegel) (1. Bürgermeister)

NORDEN



AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1:5000



1. ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 17 mit Grünordnungsplan ' Volksfestwiese '
MARKT HAAG i.OB

Markt Haag i.OB Postfach 1251 83527 Haag i.OB

gefertigt : 7. 08. 1990 geändert : 29. 03. 94
02. 03. 93
08. 12. 92
19. 05. 92
25. 11. 90
25. 09. 90

DIE ARCHITEKTEN
Kack, Daberkow u. Baumann Bahnhofstr. 2 82041 Deisenhofen

Maßstab 1 : 1000