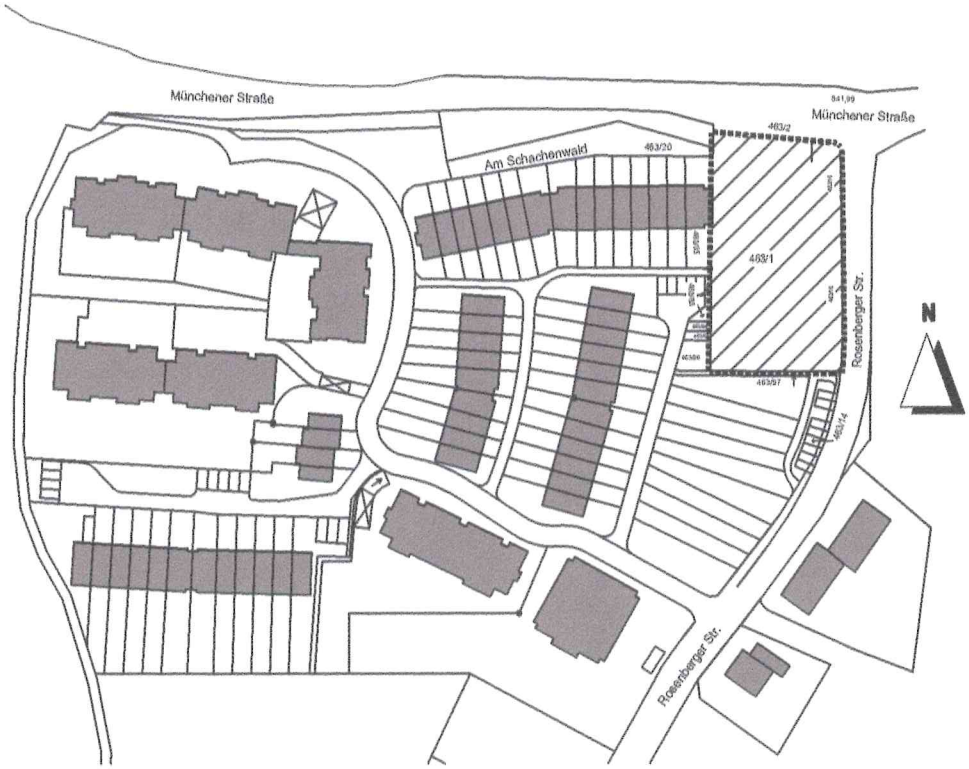
Bebauungsplan Marktgemeinde Haag

Nr. 17 " Volksfestwiese "

3. Änderung



Bebauungsplangebiet M 1 : 2000

	gefertigt:		04.08.2014
	geändert:		
	Planstand: 11. NOV. 2014		

Planinhalt:

X	Bebauungsplan
X	Begründung und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Vorhabensträger:

Markt Haag i.OB

Bgm. Elisabeth Schätz
Marktplatz 7
83527 Haag i.OB
T:08072/9199-0, F:08072/9199-66
info@markt-haag.de

Datum: Unterschrift:

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.Ing. FH Bernd Furch
Feldstraße 33
83527 Haag i.OB
T:08072/95888-50, F:08072/37 42 68
info@ing-furch.de

Präambel

Die ..... erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als
S a t z u n g.

Begründung:

Die Bebauung an der Straßenecke Rosenberger Straße/Münchener Straße soll durch ein markantes Eingangsgebäude hervorgehoben werden.
Das im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan festgelegte Mischgebiet (MI)
ist dadurch realisierbar und die geplanten Gewerbeflächen wettbewerbsfähig.
Das Geländeniveau ist an der bestehenden Bebauung am Schachenwald um 0,60 Meter höher als an der Gehwegecke Rosenberger-/Münchenerstraße.
Um das entstehende DG zu belichten, sollten Dachgauben und Dach-einschnitte möglich sein.
Ebenso sollten Zwerchhäuser möglich sein.
Durch die vorgesehene Bebauung im südlichen Teil wird der Abstand zur Straße verringert.
Auf Vorgärten entlang der Rosenberger Str. wird verzichtet.
Größere ruhigere Gärten auf der Westseite der Anlage werden ermöglicht.
Für die Gewerbeflächen wird eine um einen Meter erhöhte Geschosshöhe benötigt.
Zudem sind für die Gewerbeflächen Stellplätze in unmittelbarer Nähe notwendig.
Hierzu sollen die Bestehenden 7 Stellplätze an der Rosenberger Straße
auf 17 Stellplätze erweitert werden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1 : 5000

N

MI	
GRZ	0,8
GFZ	1,3
g	DN 25-30°

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1: 1000

MI	
GRZ	0,8
GFZ	1,3
g	DN 25-30°

DETAIL M 1/500 AUS A

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr.17 "Volksfestwiese"

mit Grünordnungsplan und Begründung

Der Bebauungsplan umfasst die Fl.-Nr.: 463/1 und 463/16 der Gemeinde Haag i. OB. Dieser 3. Änderungsplan ersetzt den bisherigen 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 "Volksfestwiese" zeichnerisch nur innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes der 1. Änderung sind nach wie vor rechtskräftig und behalten ihre Gültigkeit.

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

2. A,B,C,D — Bezeichnung des Baufensters

3. Maß der Baulichen Nutzung

IV — maximale Anzahl der Vollgeschosse z.B. III+DG

Flächenumgrenzung von Tiefgarage und Stellplätzen und Nebenanlagen

Baulinie

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

Straßen- und Gehwegflächen

Eigentümerweg

Lieferzone

Grünflächen

Private Grünfläche

Spielplatz

B: Festsetzungen durch Text

11. Geschoßflächen:
Das Dachgeschoss ist bei III + DG als Vollgeschoss zulässig.
Für Aufenthaltsräume mit zugehörigen Treppenräumen, einschließlich ihrer Umfassungswände im Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) ist die Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

12. Wand- und Firsthöhen
Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit Aussenwandkante.

Maximale Höhe bei:	Bau-Parzelle A (III+DG)	= 11,00 m
	Bau-Parzelle B (III+DG)	= 12,00 m
	Bau-Parzelle C (III+DG)	= 11,00 m
	Bau-Parzelle D (II)	= 6,25 m

13. Maximale Firsthöhe: 14,50 über OKFFB Erdgeschoss.

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

15. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen können mit Zustimmung der Gemeinde Geräteschuppen bis max. 6,00 qm Grundfläche und max. 2,30 m Traufhöhe zugelassen werden.
Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentl. Verkehrsflächen dürfen nur in Form sockelloser Holz-Staketenzäune, max. Höhe 1,20 m, 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 max.Höhe 1,90 m - gemessen von der Geländeoberkante Garten - und einer max. Länge von 3,50 m zulässig.

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

17. Die PKW-Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

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

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

Für den Geltu8ngsbereich bleiben die Festsetzungen der ersten Änderung weiterhin gültig.
Die Festsetzungen unter 3., 5., 11. und 12. werden wie folgt geändert:

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 Bau NVO 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   Ausdrücklich ausgeschlossen sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6 bis 8 Bau NVO sowie die in § 6 Abs. 3 Bau NVO 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 Bau NVO unverändert.

2. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 30 Grad zugelassen. Garagen sind in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer und Dachterrassen sind zulässig.

3. Die Dachüberstände dürfen max. 1,00 m betragen.

4. Im MI / Teilgebiet (B) ist ein Zeltdach mit einer Neigung von 25 - 30 Grad zulässig.

5. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
   Zwerchhäuser sind so definiert, daß diese max. 1,00 m aus der Aussenwandfläche vorspringen dürfen.
   Der Zwerchhausfirst muss mind. 0,5 Meter unter dem Hauptgebäudefirst liegen,.
   Die Dachneigung d. Zwerchhäuser ist der des Hauptdaches anzugleichen.

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 Naturstein möglich; auffallende, unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
   Für Gelenkbauten sind Glas/Metallwände zulässig, diese müssen sich aber deutlich von den Hauptgebäuden unterscheiden

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 ergeben, sind diese zulässig. Art. 7, Abs. 1, Satz 2 und 3 der BayBO sind dabei zu beachten.
   Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (Rosenberger Str.) ist ein Stauraum von 6,00 m einzuhalten.

Verfahrensvermerke
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Marktgemeinde Haag hat in der Sitzung vom 16.04.13 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 05.07.13 ortsüblich bekannt gemacht.

Haag, den 24. NOV. 2014 -Siegel- Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05.08.13 bis einschließlich 13.09.13 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Haag, den 24. NOV. 2014 -Siegel- Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.07.13 bis einschließlich 13.09.13 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag, den 24. NOV. 2014 -Siegel- Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Haag hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.11.14 den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.14 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag, den 24. NOV. 2014 -Siegel- Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Markt Haag i. OB, den 24. NOV. 2014
(Stadt / Gemeinde) -Siegel-

Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.11.14 Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Haag 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/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag, den 01. DEZ. 2014 -Siegel- Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin