

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Grünordnungsplan.

### "Winden - An der Dorfstrasse" 2. Änderung

MARKTGEMEINDE HAAG I. OB., LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

P R Ä M I E L

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

S A T U N G

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit Fl.Nr. 783, 75, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 u. 265.

#### E E S T Z U N G E N D U R C H T E X T

Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 2. Änderung.

Die Art und das Mass der baulichen Nutzung:  
1. Das Bauland ist als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne des § 4 BauNVO festgelegt.

2. Das Mass der baulichen Nutzung für das - WA - ergibt sich gemäss § 17 Abs. 1 BauNVO.  
3. Grundflächenzahl (GFZ) 0,35 bei E, 0,4 bei D, max. 50 % Übersch. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 bei E, 0,6 bei D.

4. Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.  
5. Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

6. Dachgestaltung:  
7. Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 28 - 36° für I+D und 24 - 32° für II zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformigen roten Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind profiligleich anzuführen. Vordächer alseitig max. 1,0 m, Vordachüberstand bei Balkonen mit max. 1,50 m möglich.

8. Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach anzubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

9. Ein Stangebel an der Stübseite ist zulässig.  
10. Stangebel dürfen nur tauglicher angebracht werden und müssen dem Haupt- und Nebeneingang gegenüber liegen (mind. 0,60 m unter First).

11. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen. Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.  
12. Stadt Stangebel sind Dachgaupen, max. 2 Stück je Dachseite ab 200 Dachneigung zulässig. Sonst Dachflächenfenster mit max. 1,1 m2 Grösse.

13. Behabung und Wandhöhe:  
14. Mindestgrundstücksgrenze für Einzelhäuser 600 m2, für die Doppelhäuser 300 m2 je DHH.

3.2. Behabung bei 1 Wandhöhe max. 3,0 m, bei I+D Wandhöhe max. 4,50 m und bei II Wandhöhe max. 6,50 m. Gemessen ab OK - natürlicher oder festgelegter Geländehöhe.

3.3. Schrägwand ist Haus- Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Abstandsflächen ist die BayBO massgebend. Werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, ist eine Abstandsflächenbemessung auf das Nachbargrundstück nachzuweisen.

3.4. Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Das Seitenverhältnis muss bei Einzelhaus und Doppelhaus mind. 1 : 1,25 betragen. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenmodell vorzulegen, aus dem die Gelände- und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG- Fußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus gemessen liegen.

3.5. Für Wintergärten und andere leichte Anbauten ist eine Baugrenzenüberschreitung von max. 2,0 m und einer Grundfläche von max. 8,0 m2 zulässig. Traufhöhe max. 3,0 m. Die Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten, gegebenenfalls sind Abstandsflächenüberschreitungen durch Übernahme von Nachbarn nachzuweisen.

3.6. Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite 2 Stück mit einer max. Größe von 1,1 m2 zulässig. Dachschattene sind unzulässig.

3.7. Das Fundamentwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu färben. Ab Obergeschoss sind die Fassaden mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu färben. Die Stützstrukturen der Ziergiebel sind mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu färben. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.

3.8. Überkalkone sind unzulässig.

4. Garagen, Carport und Stellplätze:  
4.1. Garagen, Carport u. Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Carport kann auch mit Flachdach oder mit leicht geneigtem Pulldach ausgeführt werden.

4.3. An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen eine Länge von max. 8,00 m zur Grundstücksgrenze (ausser mit einer Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Dachüberstände alseitig max. 0,70 m.

4.4. Dachüberstände von Grenzbauten sind privatrechtlich zu sichern. Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK - natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

4.5. Anzahl der Stellplätze:  
Für eine Wohneinheit ist mind. 1 Stellplätze zu errichten.

4.6. Kfz- Stauräume dürfen zur Strasse hin nicht errichtet werden. Zwischen Freizeitanlagen und Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 3,0 m freigehalten werden.

4.7. Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugpflaster od. zu gewährleisten.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig. Dem Bauantrag sind Geländeschritte beizulegen.

6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

8. Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Gärten, Teichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.

9. Einfriedigungen:  
9.1. Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährt ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedigungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände sind unzulässig.

9.2. Einfriedigungen an der Strassenseite sind als Höhenlinie mit senkrechter Leinwand (Stützmauer) oder Mauerwerk auszuführen. Höhenlinien sind mit einem max. 1,10 m hohen Mauerwerk auszuführen. Einfriedigungen sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

9.3. An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind Mischendranzläufe mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

10. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Geblözen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 200 m2 angelegte Grundstücksfläche ist ein Grossbaum bzw. Kleinbaum bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AOBGB einzuhalten.

10.3. Gehölzplantagen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

11. Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Je Grundstück max. 1 Nebenanlage, hierbei darf eine Grundfläche von 12 m2 sowie eine Firsthöhe von 3,00 m ab OK-Gelände nicht überschritten werden.

#### B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
I, II zwei Vollgeschosse zulässig

o offene Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
ho halboffene Bebauung, gem. § 22 Abs. 1 BauNVO bei Einzelehausbauung  
hoh vorgesehene Flurstücksteilung

- Gemeindestrassen
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- vorgeschlagene Bebauung mit Firststrichung
- Garagen mit Zufahrtsrichtung
- Carport
- Stellplätze und Garagenvorplätze
- Wintergärten, Überdachungen, Durchfahrten

Wertstoff- Sammelstelle  
Zu pflanzende Gross- bzw. Kleinbäume und Obstbäume:  
öffentliche Grünfläche und bestehender zu erhaltender Baumbestand  
Pflanzgebot für Einzelbäume (vertänderbar), Gross- und Kleinbaum

lockere Gehölzplantagen mit Sträuchern  
Für bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben. Nicht zulässig sind stulenerartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten), Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) und Scheinzypressen.  
Der nach den Festsetzungen zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflanzen und zu pflegen und die Pflanzungen sind mit Hinterpflanzung mit einem max. 1,10 m hohen Mauerwerk auszuführen. Einfriedigungen sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

Nutzungsabkürzungen:  
1/2 = Baueinheit  
2 = Zahl der Geschosse  
3/4 = Grundflächenzahl  
4 = Geschossflächenzahl  
5/6 = Bauweise  
6 = Dachneigung

#### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grundstücksnummerierung  
Bestehende Gr. umstückeltg. enze  
Flur stücksnummer  
Bestehende Gebäude  
Böschung

Altstätten:  
Auf dem Gelände des Bebauungsplanes befand sich der ehemalige Bahnhof Winden. Aus dem Altstättengraben sind keine kritischen Bodenkontaminationen ersichtlich. Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühlhof am Inn, der Markt Haag, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenberg unverzüglich zu informieren.

Erschliessungsvoraussetzungen  
Die Gebäude sind vor Bezugserstellung an die zentrale Wasser- Abwasser- Versorgungsanlage des Marktes Haag i. OB. anzuschliessen.

BEGRÜNDUNG  
Die gem. § 9 Abs. 8 BauGB bezugnehmende Begründung ist auf gesonderten Blättern dargelegt.

PLANUNTERLAGEN  
Planzeichnung zur Massnahme ist nur bedingt geeignet;  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

#### F. VERFAHRENSVERMERKE

LAUFSTELLUNGSBESCHLUSS:  
Der Stadtrat/Markt Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.2005, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2005, ortsüblich bekanntgemacht.  
Haag, den 05.09.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:  
Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit der zur Auswertung und Einbringung hat in der Zeit vom 03.03.05 bis einschliesslich 13.03.05, stattgefunden.  
Haag, den 05.03.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden:  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB sind über die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Auswertung aufgefordert.  
Haag, den 05.03.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 30.04.05, mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB und dem Verzeichnis der öffentlichen Beteiligungen im Rathaus der Marktgemeinde Haag i. OB. öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 14.04.05, ortsüblich bekannt gemacht.  
Haag, den 05.04.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

5. Bestimmung der Behörden:  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.05 bis einschliesslich 13.04.05, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Haag, den 03.04.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss:  
Die Stadt/Markt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 14.04.05 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.05 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Haag, den 14.04.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

7. Bekanntmachung:  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14.04.05.  
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Anstalten der Stadt/Gemeinde Haag i. OB. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 1 Satz 1 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. 2 BauGB).  
Haag, den 05.05.2005  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)



Wertstoff- Sammelstelle  
Zu pflanzende Gross- bzw. Kleinbäume und Obstbäume:  
öffentliche Grünfläche und bestehender zu erhaltender Baumbestand  
Pflanzgebot für Einzelbäume (vertänderbar), Gross- und Kleinbaum

lockere Gehölzplantagen mit Sträuchern  
Für bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben. Nicht zulässig sind stulenerartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten), Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) und Scheinzypressen.  
Der nach den Festsetzungen zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflanzen und zu pflegen und die Pflanzungen sind mit Hinterpflanzung mit einem max. 1,10 m hohen Mauerwerk auszuführen. Einfriedigungen sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

Nutzungsabkürzungen:  
1/2 = Baueinheit  
2 = Zahl der Geschosse  
3/4 = Grundflächenzahl  
4 = Geschossflächenzahl  
5/6 = Bauweise  
6 = Dachneigung

#### C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grundstücksnummerierung  
Bestehende Gr. umstückeltg. enze  
Flur stücksnummer  
Bestehende Gebäude  
Böschung

Altstätten:  
Auf dem Gelände des Bebauungsplanes befand sich der ehemalige Bahnhof Winden. Aus dem Altstättengraben sind keine kritischen Bodenkontaminationen ersichtlich. Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten unerklärliche Bodenverfärbungen oder Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühlhof am Inn, der Markt Haag, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenberg unverzüglich zu informieren.

Erschliessungsvoraussetzungen  
Die Gebäude sind vor Bezugserstellung an die zentrale Wasser- Abwasser- Versorgungsanlage des Marktes Haag i. OB. anzuschliessen.

BEGRÜNDUNG  
Die gem. § 9 Abs. 8 BauGB bezugnehmende Begründung ist auf gesonderten Blättern dargelegt.

PLANUNTERLAGEN  
Planzeichnung zur Massnahme ist nur bedingt geeignet;  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

#### Bebauungsplan "Winden - An der Dorfstrasse" 2. Änderung

Der Marktmeinderat Haag i. OB. beschloss am ..... dass für das Bebauungsgebiet "Winden - An der Dorfstrasse" eine 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.  
Der Bebauungsplan wurde 1993 aufgestellt und am 30.08.1994 nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

- 1. Das zu ändernde Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Das gesamte Baugebiet soll überarbeitet und den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit es den Vorschriften der BayBO entspricht.
- 3. Der Bebauungsplan soll als eigenständiger Bebauungsplan ausgearbeitet werden und den rechtsgültigen Bebauungsplan von 1994 im gesamten Umfang ersetzen.
- 4. Der Marktmeinderat Haag i. OB. fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an. Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Marktgemeinde Haag i. OB  
Landkreis Mühlhof am Inn  
Reg.- Bezirk Oberbayern

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Haag, den 20 APR 2006  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Haag, den 20 APR 2006  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Haag, den 20 APR 2006  
Stiegel  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag - Rosenberg  
Tel. 089727 645