TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierugn erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2. Grundflächenzahl: bei I+D GRZ = 0,35 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
bei II GRZ = 0,4 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl: bei I+D GFZ = 0,5 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
bei II GFZ = 0,6 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

1.3. I+D — als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 4 BayBO ausgeführt werden.

1.4. II — als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

2.1. o — offen, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bei Einzelhausbebauung

2.2. ho — halboffen, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bei Doppelhausbebauung

2.3. E — nur Einzelhäuser zulässig

2.4. D — nur Doppelhäuser zulässig

2.5. Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 1.3. und 1.4.

2.6. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 2,0 m überschritten werden.

2.7. Doppelhaushälften sind in Grenzbebauung zu errichten. Sie sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.

3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

3.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 600 qm

3.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften ca. 350 qm

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE:

4.1. GB — Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

4.2. St — Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf sowohl zur Straße hin als auch zwischen den Stauräumen der Doppelhäuser nicht abgezäunt werden.

5. entfällt

6. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN:

6.1. Bei Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

6.2. Bei Doppelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

7. - 10. entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. VERKEHRSFLÄCHEN:

11.1. unwiderruflich öffentlich zu widmender Eigentümerweg

11.2. Gehweg

11.3. Straßenbegrenzungslinie

12. entfällt

13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN:

13.1. geplante 20-KV Erdkabel mit Schutzzone
Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.

14. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG:

14.1. Wertstoffsammelstelle

15. ÖFFENTLCIHE GRÜNFLÄCHEN:

15.1. öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

16. entfällt

17. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN:

17.1. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang im Zuge der Baugenehmigung durch Geländeschnitte zu regeln.

18. - 24. entfällt

25. BEPFLANZUNG:

25.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 200 qm ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.
Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) zu beachten.

25.2. Pflanzliste

- bestehender und zu erhaltender Baumbestand
- Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) Großbaum
- Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) Kleinbaum
- lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern

▼ Zufahrtsrichtung zu den Garagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Großbäume:

Hochstämme, StU 12/14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

Hochstämme, StU 7/10 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume	

Gehölze:

Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Berberis	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Klettergehölze:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidate "Veitchii"	Selbstklimmer Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

25.3. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

25.4. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.

25.5. Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.

26. entfällt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

27. GELTUNGSBEREICH:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

28. BAULICHE GESTALTUNG:

28.1. Wohngebäude:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: bei I+D 28 - 36°
bei II 24 - 32°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot
Dachgaupen: bei I+D zulässig als stehende Gaupe oder als Schleppgaupe ab 32°. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
bei II unzulässig
Ortgang: max. 1,00 m
Traufe: max. 1,00 m
Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.
Kniestock: bei I+D max. 1,00 m,
gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand
bei II unzulässig,
zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.
Wandhöhe: bei I+D max. 4,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
bei II max. 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten (First in Längsrichtung).

Fassanden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

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

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

Alternative Energienutzung:
Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen.
Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Breite darf max. 1/4 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

28.2. Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: mittlere Traufhöhe max. 2,75 m.

Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

Die KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
Garagen können in das Hauptgebäude integriert werden.

28.3. Neben- und Gemeinschaftsanlagen:

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig.
Mülltonnenboxen in Sicht-, Wachbeton o.ä. sind unzulässig.

29. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen o.ä.).

30. RÜCKHALTEMÖGLICHKEITEN:

Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

31. EINFRIEDUNGEN:

Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln, die über Gelände hinausragen, ist unzulässig.

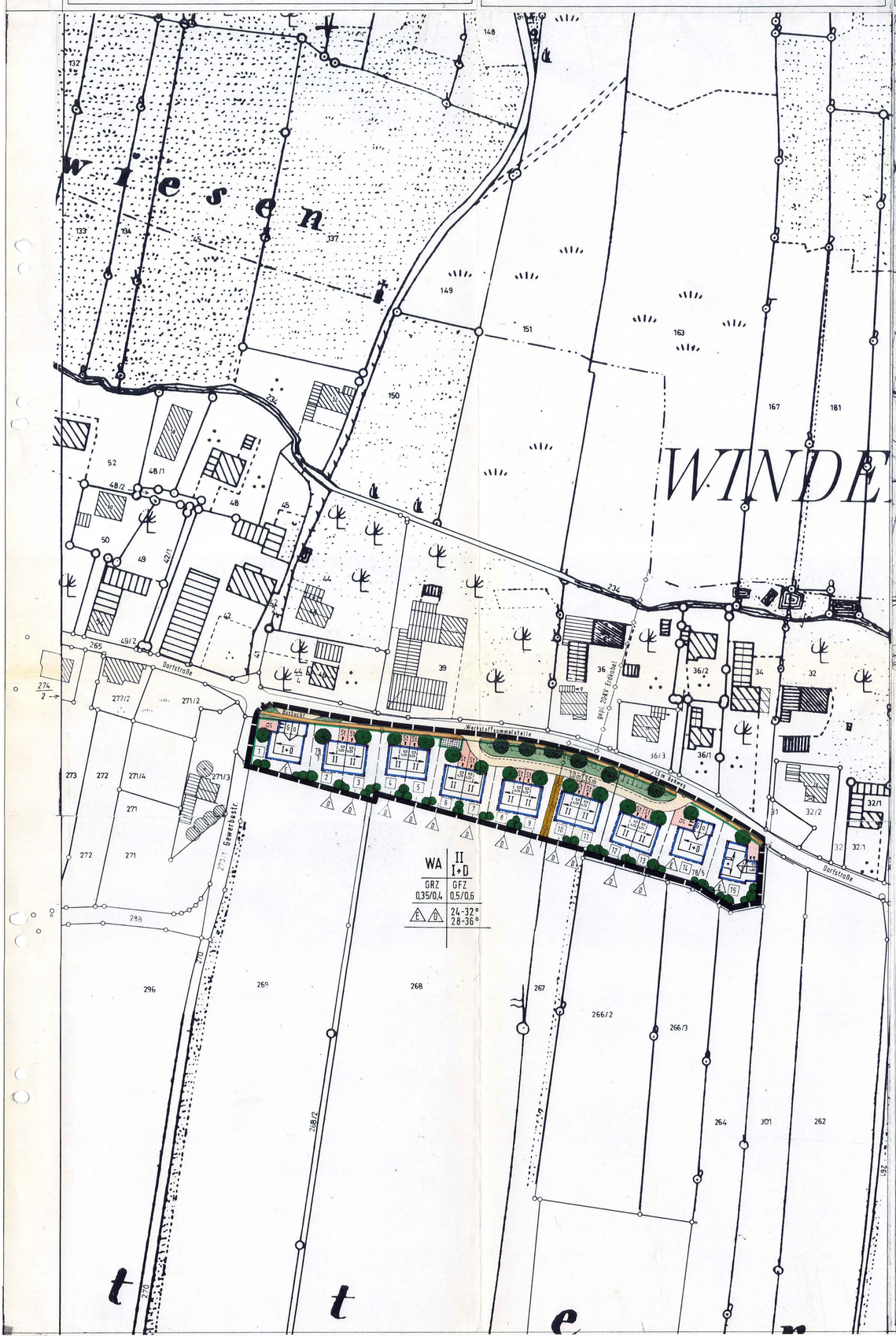
Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,00 m Höhe über Staßenoberkante auszubilden.

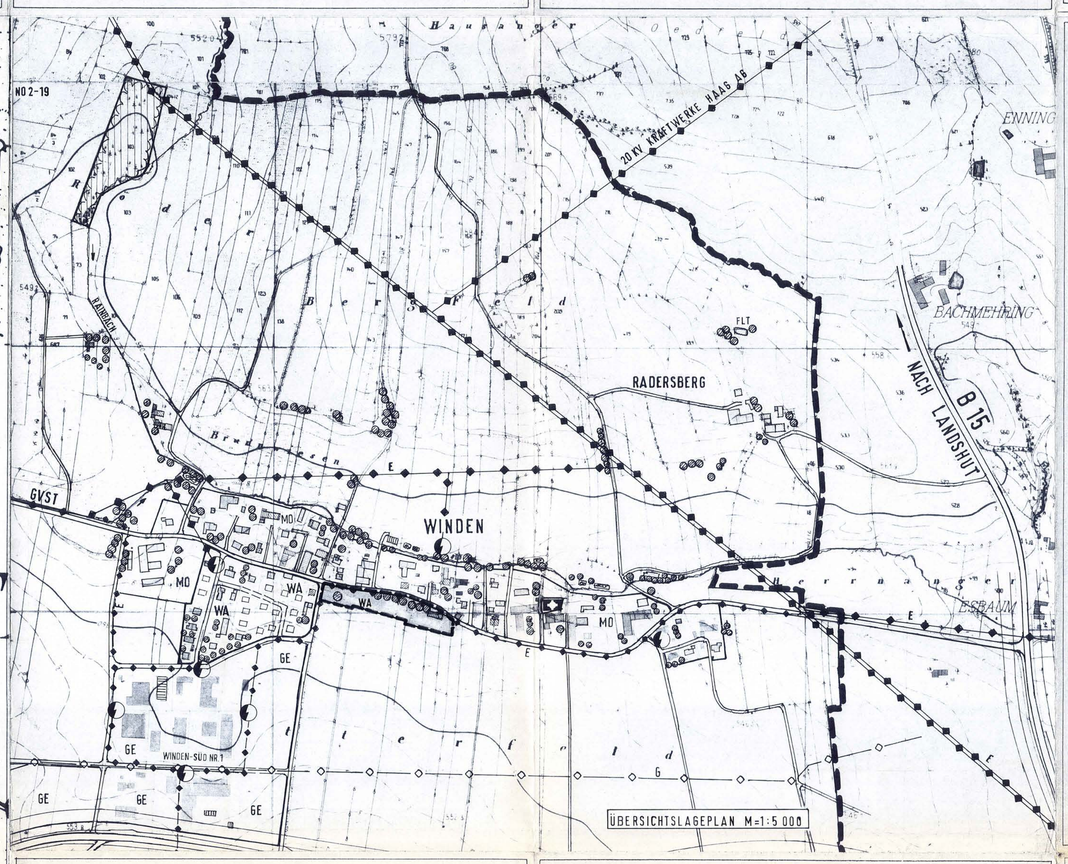
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind auch max. 1,00 m hohe Maschendrahteinfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

32. ALTLASTEN:

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





ZEICHENERKLÄRUNG

- Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- Nutzungsschablone (1 2 / 3 4 / 5 6)
  - Feld 1 = Baugebiet
  - Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
  - Feld 3 = Grundflächenzahl
  - Feld 4 = Geschoßflächenzahl
  - Feld 5 = Bauweise
  - Feld 6 = Dachneigung
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 5 — Grundstücksnumerierung
- Grenzstein
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- Straßen, Wege
- 78/3 — Flurstücksnummer
- Böschung

PRÄAMBEL

Der Markt Haag i.OB.

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. S. 926),der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

§ 1 Der Bebauungsplan "Winden-An der Dorfstraße" in der Fassung vom ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Mühldorf a. Inn sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

Planunterlagen: **Amtliche Flurkarten** der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom 1990. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 31.05.90 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	01.06.93	
GEPR.:		
GEÄND. am	ANLASS	VON
26.10.93	§4 Abs.1 BauGB	

ZEICHNUNGS-NR.
B 90-1833-2

BEBAUUNGSPLAN NR.18 WINDEN-AN DER DORFSTRASSE

MARKT : HAAG I. OB.
LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Aufstellungsbeschluß:
Die Marktgemeinde hat in der Sitzung vom 30.01.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.01.91 ortsüblich bekanntgemacht.
Haag i. OB. den 31. Mai 1994 — 1. Bürgermeister Dumbs, 1. Bürgermeister — Markt Haag i. OB

Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.07.93 bis 19.8.93 durchgeführt.
Haag i. OB. den 31. Mai 1994 — 1. Bürgermeister Dumbs, 1. Bürgermeister — Markt Haag i. OB

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.93 wurde mit Begründung in der zeit vom 21.02.94 bis 06.04.94 öffentlich ausgelegt.
Haag i. OB. den 31. Mai 1994 — 1. Bürgermeister Dumbs, 1. Bürgermeister — Markt Haag i. OB

Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:
Die Marktgemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.93 als Satzung.
Haag i. OB. den 31. Mai 1994 — 1. Bürgermeister Dumbs, 1. Bürgermeister — Markt Haag i. OB

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.
Mühldorf a. Inn den .....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 30.08.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Haag i. OB. den 30.08.1994 — 1. Bürgermeister Dumbs, 1. Bürgermeister — Markt Haag i. OB

Landshut, den 01.06.93

KRITSCHEL
Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16
8300 LANDSHUT
Telefon 0871-61091