

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB.
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl: GRZ = 0,6
 - HausTyp nach Geländeneignung (HausTyp) -
 - als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss
 - als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN:**
 - o offen, genügt § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Fürstrichtung
 - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenze in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 2,8 m überschritten werden.
 - entfällt
 - ELÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE:**
 - Caragen u. Kfz-Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im BauNVO festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
Caragen und Nebengebäude können als Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
An den Grundrissen festgesetzten Flächen und deren Außenseiten müssen die Garagen und Nebengebäude ausreichend Abstand halten, um die Baugrenze nicht zu überschreiten.
 - An der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK- naturlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Einfahrtshöhe.
Vorhandene Gebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von maximal 8,0 m nicht überschreiten.
 - Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freihalten werden.
Die Bestiegung ist oberflächenwasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasanterpflaster, Rassengittersteine, Schotterrasen u.ä.).
 - Anzahl der Stellplätze:
Für bestehende Wohnheiten 1 Stellplatz je Wohnheit bzw. nachzuweisen:
Bei einer Wohnseinheit mindestens 2 Stellplätze.
Bei zwei Wohnseinheiten mindestens 3 Stellplätze.
 - entfällt

6. ANZAHL DER WOHNINHÄUERN:
- Für die Einzelhaus- und Doppelhausbauung max. 2 WE pro Gebäude.
 - 10. entfällt
7. VERKEHRSFLÄCHEN:
- Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Sichtdreieck
 - entfällt
8. ELÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND AGRABUNGEN:
- Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang durch Geländeschüttung zu regeln. Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 1,0m.
 - 24. entfällt
9. BEPFLANZUNG:
- Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern einheitlich Obstbäumen zu erweitern.
Je 300 m² ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum zu planzen.
Dabei ist der Grenzstand vom 20/7/1982 zu beachten.
 - entfällt
10. GELTNUNGSBEREICH:
- Oberbodenbedarf: Großbaum - 20 x 20 x 1,0 m
Kleinbaum - 1,5 x 1,5 x 0,8 m
Sträucher - Auftrag mind. 40 cm
Rasen - Auftrag mind. 25 cm
 - entfällt
11. GRENZEN DES RAUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES:
- BAULICHE ANLAGEN:
 - Satteldach
Dachneigung: 22 bis 28 Grad
Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel - naturrot (bei Baulücken od. Neundeckungen) Zulässig ab 28 Grad
Dachabfluss: ohne Dachvorsprung, komplett im Kupfer- od. braunes Beschichtung
Dachgabionen: Blech eingebleckt Max. 2 Dachgauben je Traufseite.
Schleppgauben u. negative Dachgauben sind nicht zulässig.
Organg u. Traufe: Max. 1,0 m, bei Giebelseite mit Balkon max. 1,5 m.
Wandhöhe: bei I + U = Wandhöhe max. 3,70 m
bei II = Wandhöhe max. 3,70 m und untergeschoss - seitig max. 6,30 m.
Al. Wandhöhe max. 6,30 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut.
Seitenverhältnis: Seitenverhältnis Länge : Breite mind. 1 : 1,25.
Doppelhaushälften und bedeckte Grenzgängen sind an den geplanten Grundstücksgrenzen zusammenzubauen und gestaltungsgleich auszubilden.
Das erstegerechte Haus oder Garage haben vorrang.

12. HAUPT- UND WINTERGÄRTNER:
- als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss
 - als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
 - entfällt
13. ALTERNATIVE ENERGIEINZUG:
14. SONNENKOLLEKTOREN:
15. BETONFLÄCHEN:
16. WINTERGÄRTNER:
17. WINTERGÄRTNER:
18. - 24. entfällt

19. Mauerwerk:
20. Mauerwerk verputzt, hell gestrichen, ab OG bzw. DG kann wahlweise eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.
21. Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche darf so erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen.
22. Autogesetzte Kollektoren sind unzulässig.
23. Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit eine max. Grundfläche von 20 m² nicht überschritten und die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden.
24. Doppelhäuser dürfen Wintergärten an der Grundstücksgrenze auch zusammengebaut werden.

25. ZWERCH- UND STANDZIEBEL:
26. Traufängen betragen. Die Dachleitung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
27. bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
28. aufzuzeichnende Flurstücksgrenze
29. vorgesehene Flurstücksteilung

30. Neben- und Gemeinschaftsanlagen:
- Mülleimelboxen in Sicht- und Waschbeton o.ä. sind mit Holz zu verkleiden.

31. OBERFLÄCHENVERSEGELUNG:
- Sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind, gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 u. 7 der BayBO.

32. RÜCKHALTEMÖGLICHKEITEN:
- Von den Dachflächen anfallenden und unverschmutzten Niederschlagswasser ist auf den Grundstück zu versickern.

- Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.

33. EINFRIEDUNGEN:
- Einfriedungen zur Straßenseite und zu den Nachbarsgrundstücken sind mit Holzlattezaun oder Maschendraht, mit Hinterplantzau und an den Sichtstreichen max. 1,0 m. Bepflanzungen an den Sichtstreichen sind unter 1,0 m zu halten und die Pflanzen rechtzeitig zurückzuschneiden. Zwischen den Baugrundstücken ist grüner Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

- DIE BEGRENZUNG DER WOHNINHÄUERN UNTER 6.1
- WIRD WIE FOLGT BEGRENZT:
- Die festgelegte Begrenzung der Wohninheiten wird damit begründet, dass die in den angrenzenden Wohngebieten vorhandene Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten werden soll, zudem können die erforderlichen Stellplätze bei einem Geschosswohnungsbau nicht geschaffen werden.

34. BEGRÜNDUNG
- zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Rosenberg - Nord"
- Marktgemeinde Haag i. Ob.
- Landkreis Mühldorf am Inn
- Reg. Bezirk Oberbayern

35. VERFAHRENSVERMERKE:
- Der Marktgemeinderat Haag beschloß am 10.12.1996, daß für das Bebauungsgebiet "Rosenberg - Nord" ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

- Der Bebauungsplan wurde bereits 1972 aufgestellt und am 15.10.1974 nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

- Durch den langen Bebauungszeitraum und der vielen Bebauungsänderungen und Befreiungen ist es notwendig, den gesamten Bebauungsplan nach neuestem Stand des BaubG zu überarbeiten.

- Eine Überarbeitung betrifft das gesamte Bebauungsgebiet. Die Bebauung ist noch nicht abgeschlossen, es sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Alle Erschließungen sind vorhanden.

- Für die Bebauungsänderungen fallen für die Marktgemeinde Haag keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

5. entfällt

