Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23
mit Grünordnungsplan.

"GEWERBEGEBIET AN DER BRUNNENSTRASSE"
mit integrierter Grünordnung.

MARKTGEMEINDE HAAG, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN.

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Haag erfaßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 423/3, 1428, 1428/4, 1428/5, 323/5 Tfl.,1394/2 Tfl., 1425 Tfl. u. 1427 Tfl..

A. FESTSETZUNGEN
(Die Nummerierung erergibt sich gem. Paragraf 9 Abs. 1 BauGB).

1. DIE ART UND DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

1. GE — Gewerbegebiet (gem. Paragraf 8 Baunutzungsverordnung)

1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. (Paragraf 8 Abs. 3 BauNVO), wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen bei Ausschöpfung eines imissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenenGrundstück gehörenden Flächen von 65 db (A) pro m2 tags und 50 db (A) pro m2 nachts im Gewerbegebiet sowie 60 db (A) pro m2 tags und 45 db (A) pro m2 nachts im Mischgebiet die imissionsrichtwerte für Gewerbegebiet nicht überschritten werden. Als massgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschriften sind dabei die TA-Lärm und die VDI- Richtlinien 2058 Blatt 1 heranzuziehen.

1.3 Im GE ist die im Paragraf 8 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 3 angegebene Nutzungsart ausdrücklich ausgeschlossen.

1.4 A — Die in Verbindung mit dem GE angegebenen Zonen A und B dienen zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen. Die Festsetzungen gelten für die sie jeweils umgebenen Festsetzungsbereiche.

1.5 Gemäss Paragraf 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 Abs. 5 BauNVO unterschiedlich gegliederten Festsetzungsbereiche.

1.5a 0,8 | 1,4 — ZONE A — Das zulässige Mass der Nutzung für das GE Zone A ergibt sich gem.Paragraf17 Abs. 1 BauNVO.
Das Mass der baulichen Nutzung wird mit
GRZ 0,8
GFZ 1,4 festgelegt.

1.5b 0,8 | 0,8 — ZONE B — Das zulässige Mass der Nutzung für das GE Zone B ergibt sich gem.Paragraf 17 Abs. 1 BauNVO.
Das Mass der baulichen Nutzung wird mit
GRZ 0,8
GFZ 0,8 festgelegt.

1.5c Im Bebauungsgebiet ist gem. BauNVO Paragraf 22 offene Bauweise festgesetzt.

2. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gem. Paragraf 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch vor die Aussenwand vortretende Bauteile gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO ist nach Paragraf 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3. ENTFÄLLT

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN.

4.1 Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke (Rasengittersteine/ Rasenpflaster/ wassergebundene Decke) auszuführen. Die Anordnung der Stellplätze und der Anordnung von zugehöriger Bepflanzung ist im Freiflächengestaltungsplan (siehe Pkt. 25.08) zu regeln.
PKW- Stellplatzgrössen 5,0 x 2,5 m.

4.2 Stellplatzermittlung
Die Ermittlung der im Geltungsbereich notwendigen Stellplätze erfolgt nach Art. 52 und 53 BayBO sowie IMBek. vom 12. Februar 1978.

Ausgenommen hiervon ist die Ermittlung der Stellplätze für die Errichtung einer Wohneinheit.
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

5. - 10. ENTFÄLLT

11. VERKEHRSFLÄCHEN UND FUSSGÄNGERBEREICHE.

11.1 Strassenverkehrsfläche neue Brunnenstrasse

11.2 Fussgängerweg

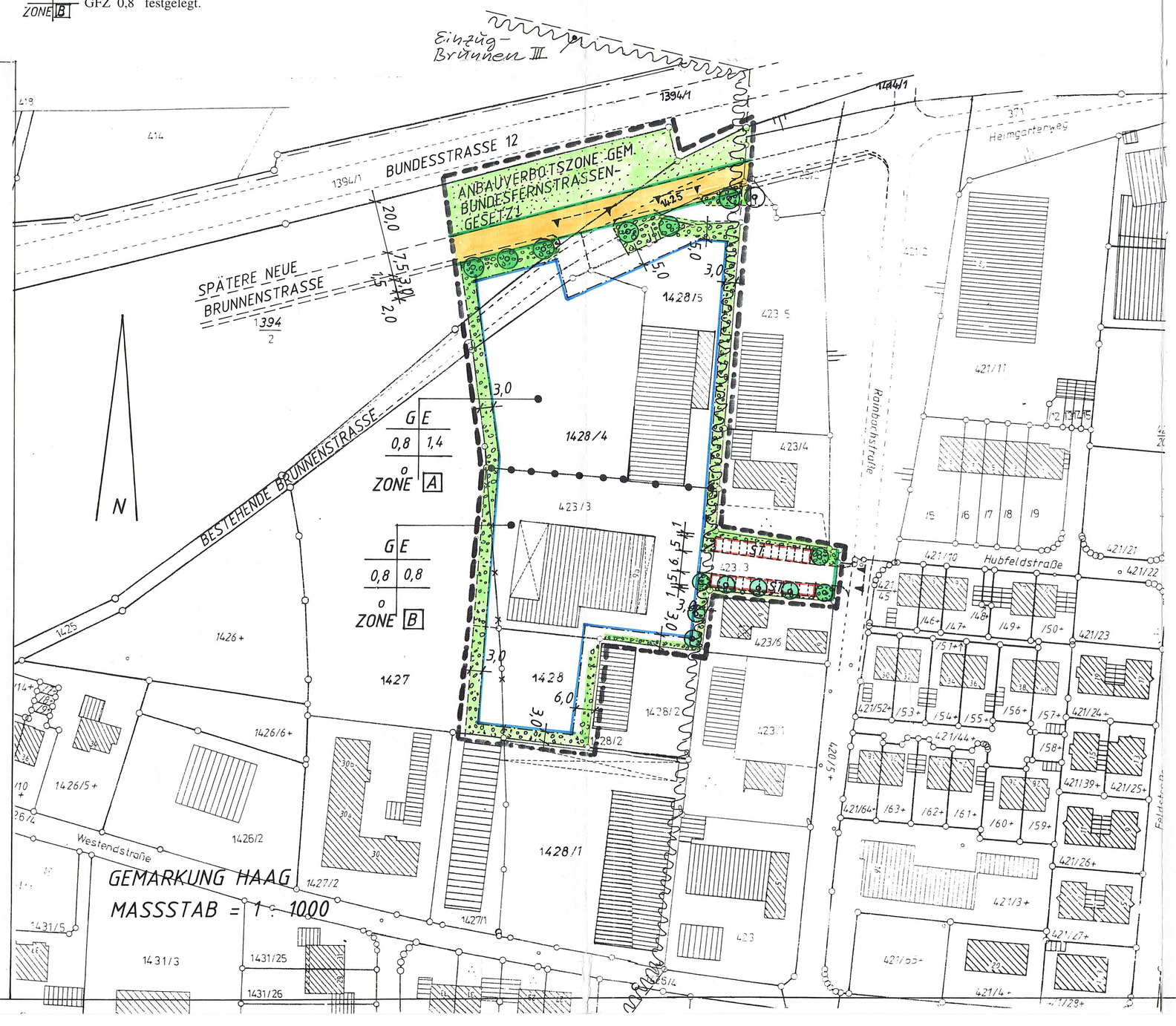
11.3 Einfahrtsbereich

12. - 24. ENTFÄLLT

25. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLÄNZUNGEN MIT BINDUNGEN gem. Paragraf 9 Abs. 1.25 BauGB.

25.1 Sicherstellung des Pflanzraumes
Oberbodenbedarf (Mindestmass)
Grossbäume: Baumgruben 2,0 m x 2,0 m x 1,0 m
Kleinbäume: Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,8 m
Sträucher: 0,40 m
Rasen: 0,15 m
Wiesen: mind. 0,15 m

25.2 Anbauverbotszone gem. Bundesfernstrassengesetz.
Nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan. Die Fläche soll als 2 - 3 schürige Wiese extensiv genutzt werden.



25.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot (siehe Pflanzliste Pkt. 25.8):
Je angefangene 50 m2 private Grünfläche ist gemäss der Pflanzliste ein Baum zu pflanzen, zudem sind auf mindestens 70 % der Fläche Sträucher in Gruppen von 3 - 5 St. zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen auszuführen.
Bäume mit Pflanzgebot werden zu 50% mitangerechnet.

25.4 Baumpflanzung auf privaten Grünflächen (siehe Pflanzliste Pkt. 25.8):
Grossbäume über 15 m Höhe sind an den im Plan dargestellten Punkten zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind.18 - 20 cm.

25.5 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB bindend.

25.6 Pflanzhinweise
Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Grössenanforderungen, sowie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen.

25.7 Je 800 m2 Grundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume gemäss Pflanzliste zu pflanzen.

25.8 Zusammen mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen., die die Bepflanzung, Wegebefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.

PFLANZLISTE

Grossbäume ab einer Höhe von 15 m
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammunfang mind. 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume bis 15 m Höhe
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weissbuche
Crategus ssp	Weissdorn in Arten u. Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Lokalsorten (als Halb- oder Hochstämme)	

Sträucher über 4 m Höhe
Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100 cm, 1 St./ m2
Arten der standartgerechten heimischen Vegetation. Unter anderem:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornerkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schiehe

Maximal 10% Gast- und Ziergehölze, keine Koniferen.

Sträucher bis 4 m Höhe
Mindestpflanzqualität: Str, 2xv, 60 - 100 cm , 1 St./m2
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation und Wildrosen, sowie maximal 10 % Gast- und Ziersträucher. Keine Koniferen.

Carpinus betelus	Weissbuche
Ligustrm vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Ribes

Sonstige Pflanzen:
Sofern möglich sollten auch bodendeckende Stauden und Wildstauden zur Verwendung kommen u.a.

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium sanguineum	Storchenschnabel
Vinca minor	Immergrün

26. ENTFÄLLT

27. GELTUNGSBEREICH

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. VERMASSUNG

Vermassung in Metern (z.B. 7.50 m)

29. BAULICHE GESTALTUNG

In Verbindung mit Paragraf 9 Abs. 4 BauGB werden gemäss Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.1 Die Höhenfestlegung der Gebäude ist Zug um Zug durch die Untere Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

29.2 Die maximale Wandhöhe darf in den bebaubaren Festsetzungsbereichen aufgrund bereits bestehenden Bebauung der Fa. Kormann

A — 7,0 m und
B — 8,0 m nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen oder festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO).

29.3 Die maximale Firsthöhe darf in den bebaubaren Festsetzungsbereichen

A — 9,5 m und
B — 11,0 m nicht überschritten werden.

29.4 Als Dachform sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 14 und 28 Grad oder Flachdächer mit einem Gefälle von 0 - 6 Grad zulässig.
Kleingaragen sind mit geneigten Dächern auszuführen.

29.5 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit Dachplatten, kleinformatigen Faserzementplatten, sowie in Blech und Glas zulässig. Alle Eindeckungen ausser Glas sind in roter oder rotbrauner Farbe auszuführen.
Die Dachdeckung der Flachdächer oder flachgeneigten Dächer unterliegt keinen gestalterischen Beschränkungen.

29.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

29.7 Solaranlagen sind, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen, zulässig.

29.8 Für die Aussenwandgestaltung sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in lasierten Farbtönen, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Material, ebene asbestfreie Faserzementplatten.

29.9 Nichtzulässige Materialien für die Außenwandgestaltung sind:
Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststofffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

29.10 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche und Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

29.11 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Fläche zwischen der Strassenbegrenzungslinie der Brunnenstrasse und Einfriedung errichtet werden. Je Einfahrt ist eine Werbetafel mit einer Grösse von 3 m2 und einer Gesamthöhe ab Oberkante des natürlichen Geländes von 3,0 m zulässig.

29.12 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Attika bzw. der Traufe auf keinen Fall um mehr als 1,0 m überschritten werden.

29.13 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften. Zugelassen sind ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung.

29.14 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von max. 2,0 m zulässig.
Türen und Tore sind nur in derselben Höhe zulässig.
Als Material für Türen und Tore sind zulässig für Pfeiler:
Verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder Holz; für die Tore: Holz oder Metallrohr mit Maschendraht.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. 1428/4 Flurstücke z.B. 1428/4
5. vorhandene Wohngebäude
6. vorhandene gewerbliche Gebäude

Die Schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung der DIN 18005 wurden nicht überschritten.
Auf das Gutachten des TÜV Bayern vom 03.12.1991 wird hingewiesen.

ERSCHLIESSUNGSVORAUSSETZUNGEN

1. Die Erschliessung des Gewerbegebietes darf nur vom Osten her erfolgen; im westl. Bereich verläuft die Strasse im direkten Nahbereich des Brunnens III.
2. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasser- und Abwasserversorgungsanlage anzuschliessen.
3. Niederschlagswasser von Dächern soll zur Wiederverwendung gesammelt werden (Brauchwasser, z.B. für den Garten).
Überschüssiges Dachflächenwasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
3. Metalldächer sind zu vermeiden; andernfalls ist eine Ableitung des anfallenden Dachflächenwasser in die Sammelentwässerung erforderlich.
4. Verunreunigtes Niederschlagswasser (Strassen, befestigte Flächen) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten und entsprechend auszureinigen.
5. Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Abs. 5 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, sind nach der gültigen WSG- Verordnung verboten. Eine Ausnahme hiervon bedarf der Einzellfallprüfung und ist unter Vorlage entsprechender Unterlagen beim Landratsamt Mühldorf zu beantragen.
6. Auf die weiteren Punkte der WSG-VO wird hingewiesen.

E. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER BRUNNENSTRASSE:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Die Marktgemeinde Haag hat in der Sitzung vom 20.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.07.99 ortsüblich bekanntgemacht. Markt Haag i. OB

Haag, den 06 MAR 2000 -Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister)

2. BÜRGERBETEILIGUNG:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § **3 Abs. 2 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.11.99 bis 08.12.99 stattgefunden. Markt Haag i. OB

Haag, den 06 MAR 2000 -Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:
Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.99 wurde mit Begründung gemäß § **3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 08.11.99 bis 08.12.99 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.10.99 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.11.99 bis 08.12.99 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Markt Haag i. OB

Haag, den 06 MAR 2000 -Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:
Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 01.02.2000 den Bebauungsplan gemäß § **10 Abs. 1 BauGB** und **Art. 91 BayBO** als Satzung beschlossen. Markt Haag i. OB

Haag, den 06 MAR 2000 -Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister)

5. BEKANNTMACHUNG:
Die Bekanntmachung nach § **10 Abs. 3 BauGB** erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 11.02.2000.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Haag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt desBebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Markt Haag i. OB

Haag, den 06 MAR 2000 -Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister) 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Willibald Ziegler, Bauingenieur
Föhrenstraße 4
83527 Haag- Rosenberg
Tel. 08072/645

Fertigungsdaten:
Gezeichnet am 01.09.1999