

**Markt Haag in OB  
Landkreis - Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk - Oberbayern**

**Bebauungsplan**

**"Lerchenberg - Süd"**

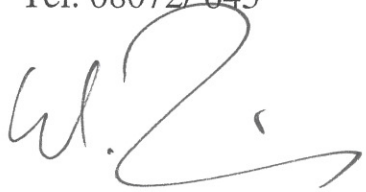
**2. vereinfachte Änderung**

  
**Markt Haag i. OB**  
  
**Dumbs**  
**1. Bürgermeister**

Entwurfsverfasser:

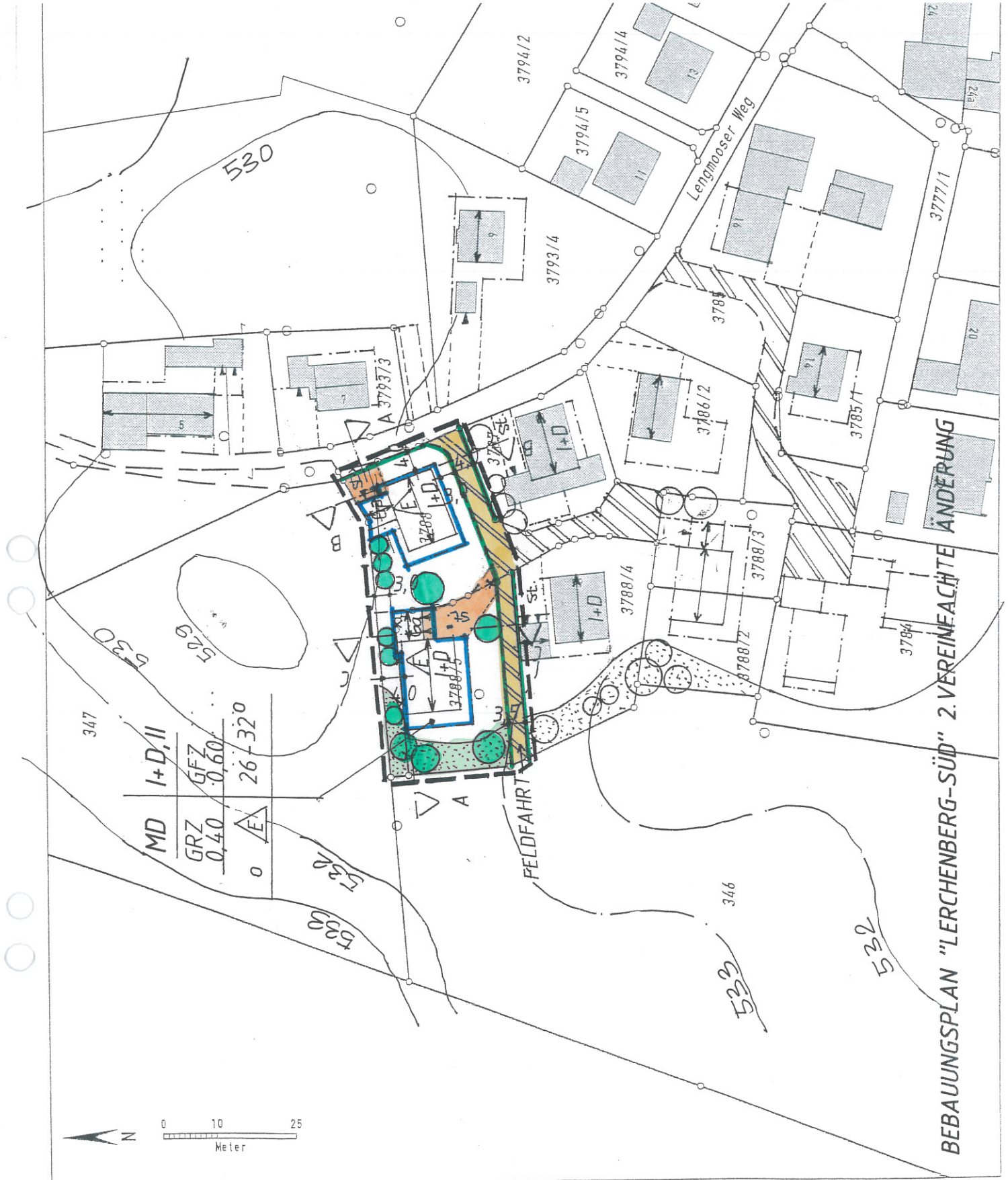
Willibald Ziegler  
Bauingenieur  
Föhrenstrasse 4  
83527 Haag- Rosenberg

Tel. 08072/645



Fertigungsdaten:

Haag, den 10.11.2006



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Haag i.OB

Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 12.10.2006

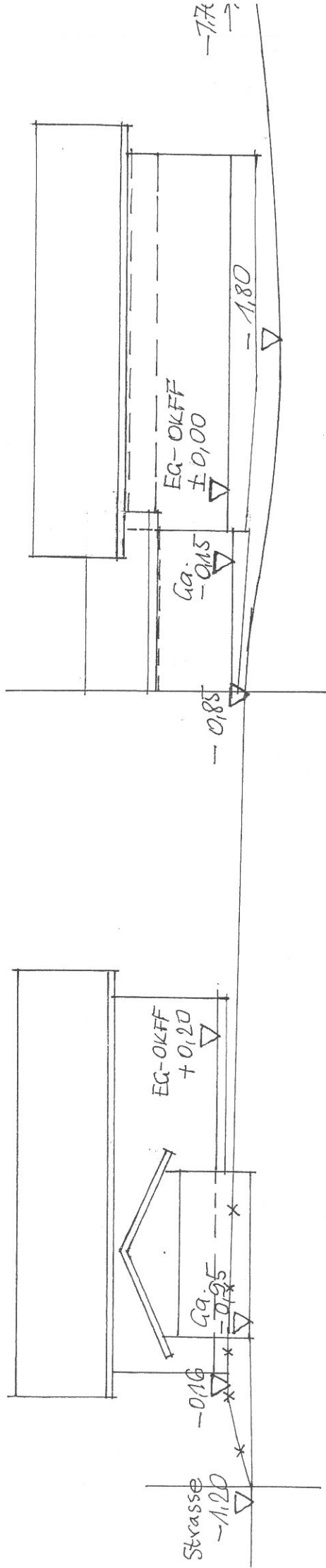
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

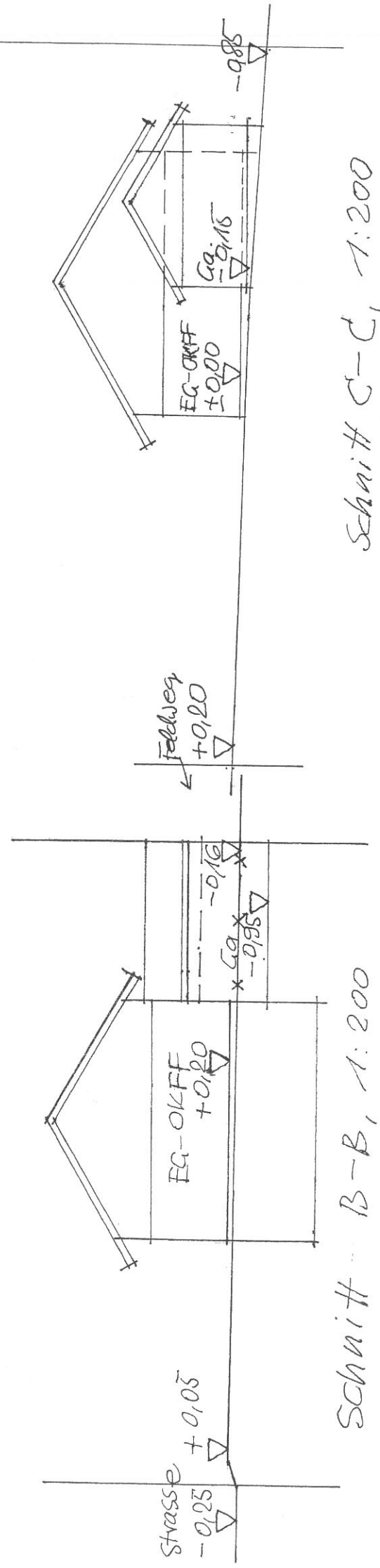
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Schnitt A-A, M 1:200



Schnitt B-B, 1:200

Schnitt C-C, 1:200

10.11.06

# TEXTLICHE FESTSETZUNG DER BEBAUUNGSPLAN BETRIFFT DIE PARELLE 4 U. 5.

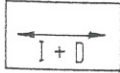
Die Numerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB.

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Ziffer 1.2. - 6. nur gültig für Parzellen 1 - 17:

1.2 Grundflächenzahl: GRZ = 0,40 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,60 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO


1.3  als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß  
und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)


1.4  als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse

## 2. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

2.1  offen, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2  nur Einzelhäuser zulässig


2.3  Firstrichtung:  
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel  
zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 1.3. - 1.4.

2.4  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.

## 3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:


3.1 Für geplante Einzelhausgrundstücke mindestens 550 qm.

## 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE:

4.1  Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb  
der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der  
sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung  
und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen  
in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich  
ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude  
eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten.

### Wandhöhe:






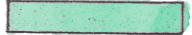

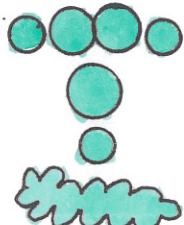
an der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK-natür-  
lichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.2  Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß  
ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden.  
Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht abgezaunt  
werden. Die KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstücks-  
zufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus-  
oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine,  
Schotterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).

## 4.3 Anzahl der Stellplätze:

Pro Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

5. entfällt

6. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN:
- 6.1 Für geplante Einzelhausbebauung max. 2 WE pro Gebäude.
- 7.-10. entfällt
11. VERKEHRSFLÄCHEN:
- 11.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
- 11.2  Straßenbegrenzungslinie
- 11.3  unwiderruflich, öffentlich zu widmender Eigenümerweg
- 11.4  Feldfahrt
12. entfällt
13. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN:
- 13.1  bestehende 20-KV-Freileitung
14. entfällt
15. GRÜNFLÄCHEN:
- 15.1  private Grünfläche
- 15.2  private Grünfläche als Randeingrünung
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. Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 1,00 m.
- 18.-24. entfällt
25. BEPFLANZUNG - INTEGRIETER GRÜNORDNUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
- 25.1 Private Grünflächen  
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum bzw. ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen 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 Eingrünung des Baugebietes  
Auf den einzelnen Grundstücksflächen sind gemäß dem Planeintrag zur freien Landschaft private Grünflächen als Randeingrünung mit einer lockeren Gehölzpflanzung vorzunehmen (Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 3).
- 25.3 Pflanzliste  
(siehe Begründung zum Bebauungsplan - Anlage 1)
- 
- bestehender und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
- Großbaum (veränderbar)
- Kleinbaum (veränderbar)
- Gehölzpflanzung
- 25.4 Sicherstellung des Pflanzraumes
- |                  |            |   |            |                    |
|------------------|------------|---|------------|--------------------|
| Oberbodenbedarf: | Großbäume  | - | Baumgruben | 200 x 200 x 100 cm |
|                  | Kleinbäume | - | Baumgruben | 150 x 150 x 80 cm  |
|                  | Sträucher  |   | Auftrag    | 40 cm              |
|                  | Rasen      |   | Auftrag    | 25 cm              |

- 25.5 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 25.6 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.
- 25.7 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

26. entfällt

27. GELTUNGSBEREICH:

- 27.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

28. BAULICHE ANLAGEN: - Nur gültig für die Parzellen 1 - 17 -

28.1 Wohngebäude

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 26 - 32°  
 Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot  
 Dachgaupen: zulässig ab 30° Dachneigung; Ansichtsfläche max. 1,5 qm; nur stehende Dachgaupen; max. Breite 1,50 m; aneinandergereihte Dachgaupen sind 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. 4,80 m ab Geländeoberfläche  
 bei II max. 6,50 m ab Geländeoberfläche  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten (First in Längsrichtung).

28.2 Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen (Holzverkleidungen ab OG bzw. DG zulässig). Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

28.3 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.

- 28.4 Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen und dürfen eine Fläche von max. 12 qm nicht überschreiten.  
Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.
- 28.5 Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/4 der Dachfläche betragen.  
Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
29. ABSTANDSFLÄCHEN:  
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 5 BayBO.
30. NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN:  
Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. In der Einfriedung eingebaute Müllbehälter sind ebenfalls zulässig. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.
31. 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.)
32. 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.
33. EINFRIEDUNGEN:  
Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,00 m Höhe über Straßenoberkante 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 Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.  
Sockelhöhe: über Straßenoberkante und an den seitlichen und rückwertigen Begrenzungen zu den Nachbargrundstücken max. 0,10 m, am Übergang zur freien Landschaft max. 0,10 m über natürlichem Gelände.
34. IMMISSIONSSCHUTZ:  
Immissionen, die aufgrund der Bewirtschaftung durch Fahrzeuge der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursacht werden, sind zu dulden.

HINWEIS:

=====

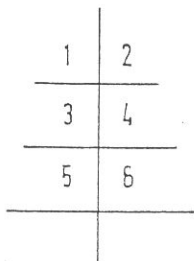
An der Ostseite des Baugebietes befindet sich eine 20 KV-Freileitung. Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungssachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla.  
In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärkewerten dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. Dies ist jedoch noch strittig.

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

=====



Durchgang, Durchfahrt,  
überdeckter Sitzplatz



Nutzungsschablone

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



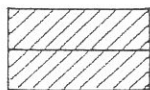
Grundstücksnumerierung



Grenzstein



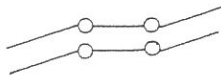
Flurstücksgrenze



Wohngebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Nebengebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Straßen, Wege

3825

Flurstücksnummer



## PRÄAMBEL

=====

Die Marktgemeinde Haag i. OB erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 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) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2006 als S A T Z U N G.

# VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Lerchenberg- Süd" 2. vereinfachte Änderung

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Verwaltungsausschuss des Markt Haag hat in der Sitzung vom .....  
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit der  
zur Äusserung und Erörterung hat in der Zeit vom ..... bis einschliesslich  
..... stattgefunden.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

## 3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB  
in der Zeit vom ..... bis einschliesslich ..... unterrichtet und zur  
Äusserung aufgefordert.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit  
der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis  
einschliesslich ..... öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

## 5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäss § 4  
Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom ..... bis einschliesslich .....  
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

## 6. Satzungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss des Markt Haag hat mit Beschluss des Gemeinderates  
vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom .....  
gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag, den .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

**7. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Markt Haag ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 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 .....

-Siegel-

.....  
(Dumbs, 1. Bürgermeister)



# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "LERCHENBERG - SÜD" - 2. vereinfachte Änderung.

Marktgemeinde HAAG I. OB  
Landkreis MÜHL DORF AM INN  
Regierungsbezirk OBERBAYERN

24 OKT. 2006

Der Gemeinderat Haag i. OB. beschloss am .....,  
dass für das Bebauungsgebiet "LERCHENBERG - SÜD" eine  
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach § 13  
BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan wurde 1994 aufgestellt und am 30.04.1998 nach  
§ 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

1. Verlegung der Zufahrtsstrasse bei Parzelle 4 und 5 von der Nord-  
seite auf die Südseite der Parzellen.

Die Zufahrtsstrasse an der Nordseite der Parzellen ist vom Gelände her  
durch das in diesem Bereich stark ansteigende Gelände und dann ab-  
fallend in eine Mulde ungünstig.

Das Gelände an der Südseite der Parzellen ist nur leicht ansteigend.

2. Durch die Verlegung der Zufahrtsstrasse ist bei Parzelle 4 und 5 eine  
Änderung des Baufeldes und eine Lageveränderung der Garagen  
notwendig.

Alle Erschließungen sind vorhanden.

Der Marktgemeinde Haag i. OB. fallen keine zusätzlichen Erschließungs-  
kosten an.

Haag, den 13. DEZ. 2006



-Siegel-

(Dumbs, 1. Bürgermeister)

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

Fertigungsdaten:  
Aufgestellt am 10.11.2006