FESTSETZUNGEN, GELTEND FÜR DIE PARZELLEN
16.1, 16.2, 17.1 UND 17.2:

(Die Numerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB).

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

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 I+D — als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN:

2.1 0 — offen, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

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.

3.0 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

3.1 Für geplante Einzelhausgrundstücke mindestens 550 m2.
Für geplante Doppelhausgrundstücke mindestens 440 m2 je Doppelhaushälfte.

4.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE:

4.1 Ga — 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 8,00 m nicht überschreiten.
Wahlweise sind auch Pultdächer mit 8 - 15 Grad Dachneigung möglich (Dachneigung mit Gelände verlaufend).
Wandhöhe:
An der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK- natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

4.3 Anzahl der Stellplätze:
Pro Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

5.0 entfällt

6.0 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN:

6.1 Für geplnte Einzelhausbebauung max. 2 WE pro Gebäude und für Doppelhaushälften max. 1 WE pro Gebäude.

7.0 - 10.0 entfällt

11.0 VERKEHRSFLÄCHEN:

11.1 Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)

11.2 Straßenbegrenzungslinie

11.3 unwiderruflich, öffentlich zu widmender Eigentümerweg

12.0 entfällt

13.0 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN:

13.1 bestehende 20- KV- Freileitung

13.2 Verlegung der best. 20 KV- Freileitung (Verkabelung)

14.0 entfällt

15.0 GRÜNFLÄCHEN

15.1 private Grünfläche

15.2 private Grünfläche als Randeingrünung

16. entfällt

17.0 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.

18.0 - 24.0 entfällt

25.0 BEPFLANZUNG - INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN (3 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 m2 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 20.07.1982 (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 Gehölzepflanzung vorzunehmen (Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 3).

25.3 Pflanzliste
(siehe Begründung zum Bebauungsplan (Hauptplan).

- bestehender und zu erhaltender Baum- u. Strauchbestand
- Großbaum (veränderbar)
- Kleinbaum (veränderbar)
- Gehölzepflanzung

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 standortsheimische Gehölze zu ersetzen.

25.7 Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhelten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,5 m hohen und 4,0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

26.0 entfällt

27.0 GELTUNGSBEREICH:

27.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Beb.Pl.- Änderung

28.0 BAULICHE ANLAGEN:

28.1 Wohngebäude

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	26 - 32 Grad
Dachdeckung:	Pfannen oder Falzziegel, naturrot
Dachgaupen:	zulässig ab 28 Grad Dachneigung; Ansichtsfläche max. 1,5 m2; nur stehende Dachgaupen; max. Breite 1,5 m; aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.
Ortgang:	max. 1,0 m
Traufe:	max. 1,0 m Die Ortgang- und Trauföberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.
Kniestock:	bei I + D max. 1,0 m gemessen von OK- Rohdecke bis UK- Sparren an der Außenwand.
Wandhöhe:	bei I + D max. 4,80 m ab Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf ! : 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. 12,0 m2 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.

29.0 ABSTANDSFLÄCHEN:
Unabhängig von der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 5 BayBO.

30.0 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.

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

32.0 RÜCKHALTEMÖGLICHKEIT:
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 Grünanlagen.

33.0 EINFRIEDUNGEN:
Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.

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

An Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken sind auch max. 1,0 m hohe Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
Sockelhöhe: über Straßenoberkante und an den seitlichen und rückwertigen Begrenzungen zu den Nachbarsgrundstücken max. 0,10 m, am Übergang zur freien Landschaft max. 0,10 m über natürlichem Gelände.

34.0 IMMISSIONSSCHUTZ:
Immissionen, die aufgrund der Bewirtschaftung durch Fahrzeuge der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursacht werden, sind zu dulden.

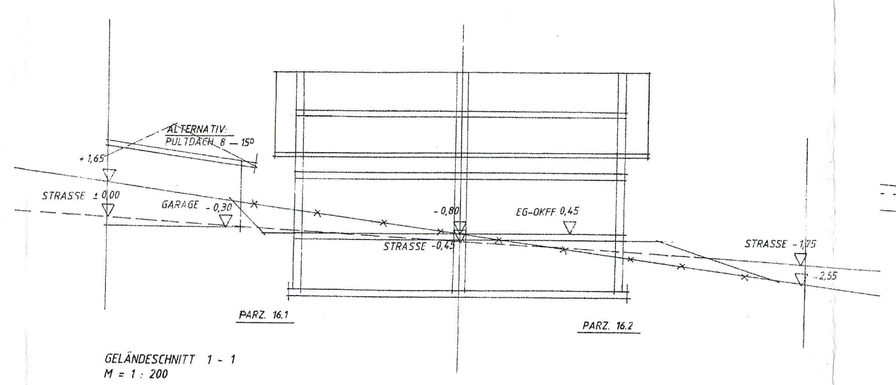
HINWEIS:
An der Ostseite des Baugebietes befindet sich eine 20 KV- Freileitung.
Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla.
In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, daß bereits bei Feldstärkenwerten dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftraten können. Die ist jidoch noch strittig.
Im Bereich der Baugrundstücke wird die 20 KV- Freileitung verkabelt.

ZEICHENERKLÄRUNG

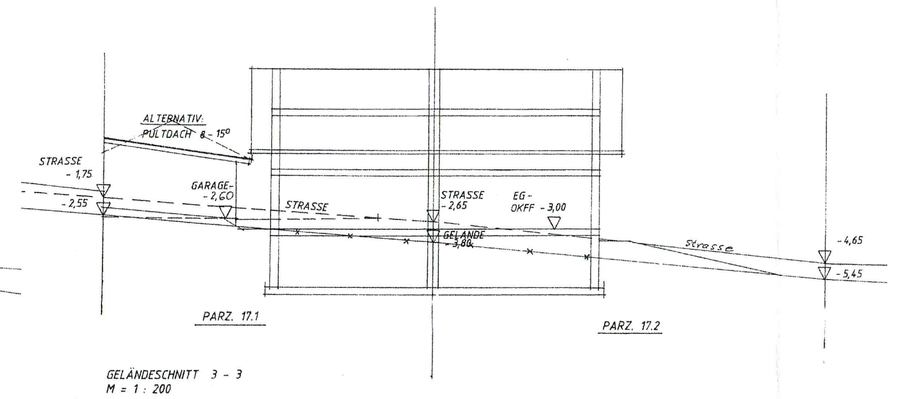
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgesehene Flurstückteilung
- 3777 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Straßen, Wege
- 16.1 — Parzellennummer

Nutzungsschablone

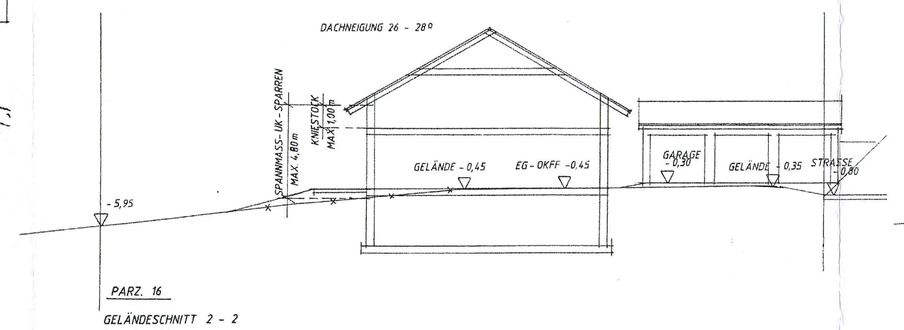
1 | 2	Feld 1 = Baugebiet Feld 2 = Zahl der Vollgeschoße
3 | 4	Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschoßflächenzahl
5 | 6	Feld 5 = Bauweise Feld 5 = Dachneigung



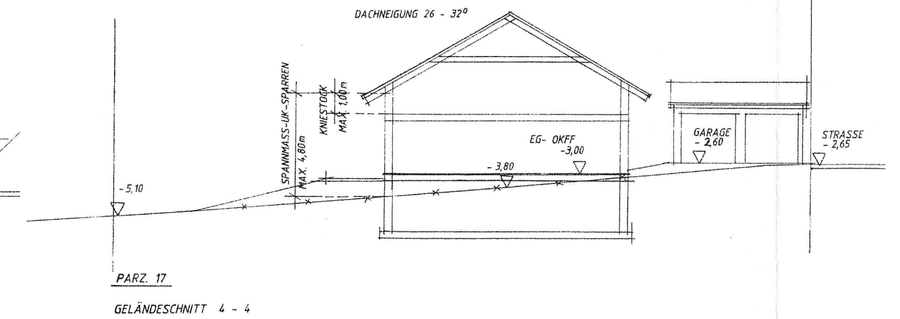
GELÄNDESCHNITT 1 - 1
M = 1 : 200



GELÄNDESCHNITT 3 - 3
M = 1 : 200



GELÄNDESCHNITT 2 - 2
M = 1 : 200



GELÄNDESCHNITT 4 - 4
M = 1 : 200

PRÄAMBL

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 Freistatt Bayern (GO) diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2006 als SATZUNG.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Lerchenberg- Süd" **3**. vereinfachte Änderung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Verwaltungsausschuss des Markt Haag hat in der Sitzung vom 22. MAI 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. JULI 2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Haag, den 25. OKT. 2007 — 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 12. JUNI 2007 mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. JULI 2007 bis einschliesslich 31. AUG. 2007 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 20. JULI 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Haag, den 25. OKT. 2007 — 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 27. JULI 2007 bis einschliesslich 31. AUG. 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag, den 25. OKT. 2007 — Siegel — (Dumbs, 1. Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss des Markt Haag hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. OKT. 2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16. OKT. 2007 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag, den 25. OKT. 2007 — Siegel — (Dumbs, 1. Bürgermeister)

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26. OKT. 2007
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 Bekantmachung in Kraft (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Haag, den 25. OKT. 2007 — Siegel — (Dumbs, 1. Bürgermeister)

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

Bebauungsplan

"Lerchenberg - Süd "

3. vereinfachte Änderung

Entwurfsverfasser:

Willibald Ziegler
Bauingenieur
Föhrenstrasse 4
83527 Haag- Rosenberg
Tel. 08072/ 645

Fertigungsdaten:

Haag, den 12.06.2007
Geändert am 16.10.2007