MARKT HAAG I. OB LKR. MÜHLDORF AM INN

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "Lerchenberg Süd"

Präambel:

Die Marktgemeinde Haag i.OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, und 13, des

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die Satzung besteht aus Bebauungsplan, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Fassung: vom 10.05.2021





Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

Planfertiger:

Ingenieurbüro Furch GmbH Hauptstraße 36 83527 Haag i. OB

A Festsetzungen durch Text geltend für die Parzellen 16, 17.1 und 17.2

(Nummerierung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl Fl.Nr. 3777/8 GRZ = 0,40 §17 Bau NVO i.V.m. §19 BauNVO

Fl. Nr. 3777/7 GRZ = 0,60 §17 Bau NVO i.V.m. §19 BauNVO

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,60 §17 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO

1.3 Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 o Im Dorfgebiet (MD) wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 In Parzelle 16 des Planungsgebiets ist die Bebauung durch ein Einzelhaus zulässig.

2.3 In den Parzellen 17.1 und 17.2 des Planungsgebiets sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Firstrichtung längsseitig zum Gebäude; Firste der Quergebäude sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen, mind. 80 cm unter dem Hauptfirst.

2.5 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.

2.6 Flächen für überdeckte Terrassen und aufgeständerte Balkone.

2.7

Die auf Parz. 16 für die best. Bebauung anfallenden Abstandsflächen werden mit der festgesetzten Baugrenze eingehalten.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

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

4. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

4.1 Ga



Garagen (§ 14 BauNVO), und Carports sind nur innerhalb sonstiger überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Wahlweise sind auch Pultdächer mit 8-15 Grad Dachneigung (Dachneigung mit Gelände verlaufend) und Flachdächer sowie begrünte Flachdächer möglich.

Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OKnatürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 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.).

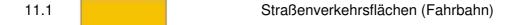
Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb sonstiger überbaubaren Flächen zulässig.

- 4.2 entfällt
- 4.3 Flächen für Fahrradstellplätze
- 4.4 Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb sonstiger überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß §2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Haag i. OB vom 10.03.2021 nachzuweisen.
- 5. entfällt
- 6. Anzahl der Wohneinheiten:

6.1 Für die geplante Bebauung Parz. 16 sind max. 3 WE, für Parz. 17.1 und 17.2 je. max. 2 WE zulässig.

7. – 10. entfallen





- 11.2 Straßenbegrenzungslinie
- 11.3 entfällt
- 12. entfällt

13. Führung von Versorgungsleitungen:

- 13.1 ____ bestehende 20- KV- Freileitung
- 14. entfällt
- 15. Grünordnung und Freiflächengestaltung
- 15.1 entfällt
- 15.2 private Grünfläche als Randeingrünung
- 16. entfällt
- 17 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Gewinnung von Bodenschätzen
- 17.1 Die bestehende Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 16 ist konstruktiv notwendig und bleibt erhalten.
- 18. 24. entfällt

25 Bepflanzung – integrierter Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

25.1 Private Grünflächen

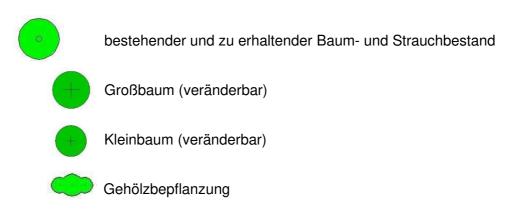
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetztes 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 Gehölzbepflanzung vorzunehmen (Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:3).

25.3 Pflanzliste

(siehe Begründung zum Bebauungsplan – Hauptplan)



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 erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortsheimische Gehölze zu ersetzten.

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. 1,5 m hohen und 4,0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

26. entfällt

27 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Beb.Pl. Änderungen

28 Bauliche Anlagen

28.1 Werkhalle und Wohngebäude

Dachform: Satteldach

Dachneigung: Parzelle 16: 17 Grad; Parzelle 17: 26 – 32 Grad

Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel, naturrot

Dachgauben: zulässig ab 30 Grad Dachneigung; Ansichtsfläche max. 1.5m²;

ur stehende Dachgauben; max. Breite 1,5m;

aneinandergereihte Dachgauben sind unzulässig.

Ortgang: Werkhalle max. 1,35 m; Wohngebäude max. 1,35 m

Traufe: Werkhalle max. 1,35 m; Wohngebäude max. 1,35 m

Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante

von Balkonen hinausragen.

Wandhöhe: Bei II, max. 5,50 m ab Geländeoberfläche bergseitig, in

Gebäudemitte.

Gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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. 12,0 m² nicht überschreiten.

Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 2,0 m überschritten werden.

28.5 Geplante Zwerch- und Standgiebel

müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

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 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. 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. Einfriedungen

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

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

An Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken sind sowohl 1,0 m hohe Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern als auch Sichtschutzwände aus Holz mit max. 2,0m Höhe zulässig.

Sockelhöhe: über Straßenoberkante und an den seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen zu den Nachbarsgrundstücken 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.

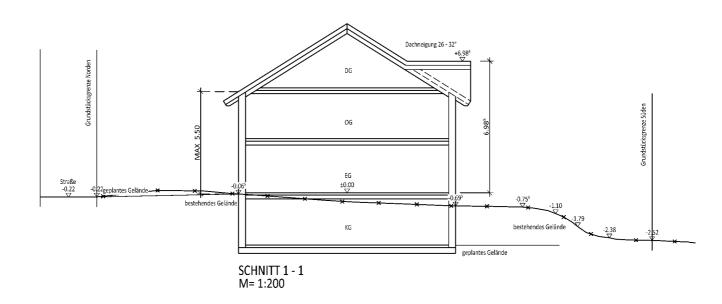
Hinweis

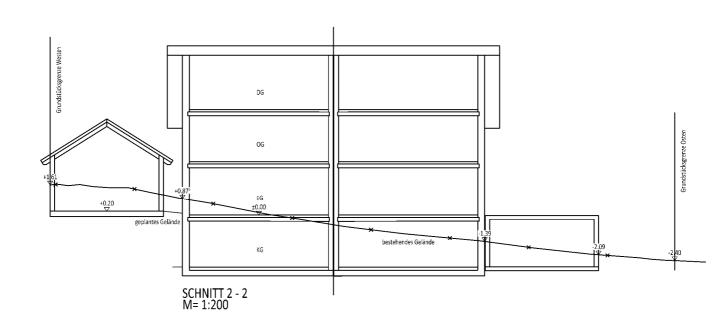
An der Ostseite des Baugebietes befindet sich eine 20 KV- Freileitung.

Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla.

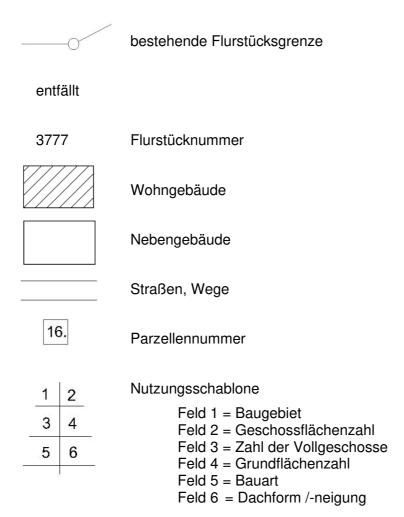
In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, dass bereits bei Feldstärkewerten dieser Größenordnung Effekte und Wirkungen auftreten können. Dies ist jedoch noch strittig. Im Bereich der Baugrundstücke wird die 20 KV- Freileitung verkabelt.

Schemaschnitte Fl. Nr. 3777/8





Zeichenerklärung



B Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 1) $\overline{\bigtriangledown}$ $\overline{\bigtriangledown}$ Schnittlinie 2) Höhenlinien
- 3) Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Haag i. OB anzuschließen.
- 4) Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1u.2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB). Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 5) Informationen über Altlasten auf dem Planungsgrundstück liegen der Gemeinde Haag i. OB nicht vor.
- 6) Die Stromversorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist vor Baubeginn mit dem zuständigen Anbieter zu vereinbaren.
- 7) Die Beseitigung von Hecken, Gebüschen und sonstigen Gehölzen ist gemäß §39 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- 8) Regenerative Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung sind zu bevorzugen.
- 9) Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Rauch, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden. Bei Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Produktion auf angrenzenden Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.
- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11) Informationen zu Hochwasser und Versicherungen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

12) Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist.

Festsetzungen 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Lerchenberg Süd" Markt Haag i. OB

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV- Anteil (z.B. Natriumdampf- Hochdrucklampen oder LED- Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

Verwendete Planungsunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage, Bayerische Vermessungs-Verwaltung
Anlagen: Lageplan M 1:1000

Planfertiger:	Haag i. OB, den
	Bernd Furch Dipl Ing. (FH)
Gemeinde:	Markt Haag i. OB, den
	Elisabeth Schätz 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. <u>Aufstellungsbeschluss:</u>

Der Verwaltungsausschuss des Marktes H die Aufstellung der "5. Vereinfachten Ände beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss w	erung des Bel	pauungsplanes Lerchenberg Süd"
Markt Haag i. OB, den	- Siegel -	Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin
2. <u>Beteiligung der Öffentlichkeit:</u>		
Der Entwurf der "5. Vereinfachten Änderui in der Fassung vom mit der vom bis einschließlich Dies wurde am ortsüblich bek	Begründung öffen	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit tlich ausgelegt.
Markt Haag i. OB, den	- Siegel -	Elisabeth Schätz, 1.Bürgermeisterin
3. <u>Beteiligung der Behörden:</u>		
Den Behörden und sonstigen Trägern öffe in der Zeit vom bis einschlief gegeben.		
Markt Haag i. OB, den	- Siegel -	Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin
4. Satzungsbeschluss:		
Der Verwaltungsausschuss des Marktes die "5. Vereinfachte Änderun Fassung vom gemäß § 10 Abs	ig des Bebau	ungsplanes Lerchenberg Süd" in der
Markt Haag i. OB, den	- Siegel -	Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Festsetzungen 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Lerchenberg Süd" Markt Haag i. OB

5. <u>Ausgefertigt:</u>				
Markt Haag i. OB, den	- Siegel -	Elisabeth Schätz	, 1. Bürgern	neisterin
6. <u>Bekanntmachung:</u>				
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Ba Die "5. Vereinfachte Änderung des Bebau und der zusammenfassenden Erklärung na ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräum Einsicht bereitgehalten.	ungsplanes Le ach § 10 Abs. 4	rchenberg Süd" BauGB wird seit	mit der Beg t diesem Ta	ründung g zu den
Über den Inhalt wird auf Verlangen Ausku Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und BauGB).				
Die 5. Vereinfachte Änderung des Bel Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz		unit in the second seco	Süd" tritt	mit der

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel -

Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin