MARKT HAAG i. OB
LKR. MÜHLDORF AM INN

5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„Lerchenberg Süd“

Präambel:

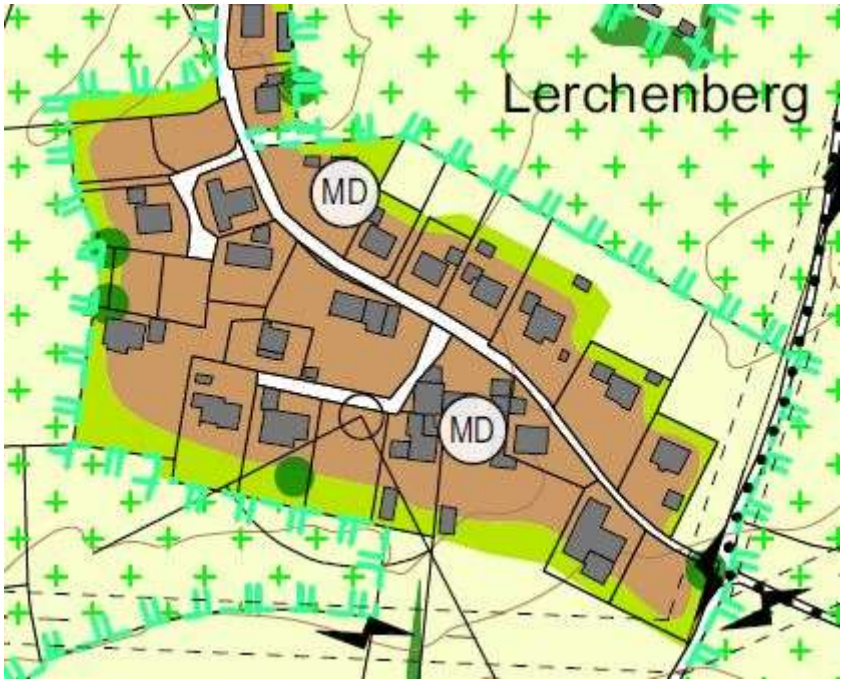
Die Marktgemeinde Haag i.OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, und 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus Bebauungsplan, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Fassung: vom 10.05.2021

geändert am 26.10.2021



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 MD — 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 II — 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 E — In Parzelle 16 des Planungsgebiets ist die Bebauung durch ein Einzelhaus zulässig.

2.3 ED — 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.

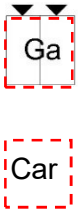
2.6 — Flächen für überdeckte Terrassen und aufgeständerte Balkone.

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 

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 OK-natürlichem 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. Verkehrsflächen

11.1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

11.2 Straßenbegrenzungslinie

11.3 entfällt

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsleitungen:

13.1 bestehende 20- KV- Freileitung

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

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 **entfällt**

18. – 24. entfällt

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

25.1 Private Grünflächen

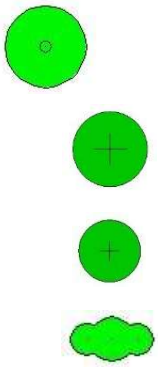
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden. Dabei ist Art. 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)



bestehender und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

Großbaum (veränderbar)

Kleinbaum (veränderbar)

Gehölzbepflanzung

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.

25.8 Zur Sicherstellung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen ist auf Ebene des jeweiligen Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

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; nur 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 rückwertigen Begrenzungen zu den Nachbarsgrundstücken max. 0,10 m, am Übergang zur freien Landschaft max. 0,10 m über natürlichem Gelände.

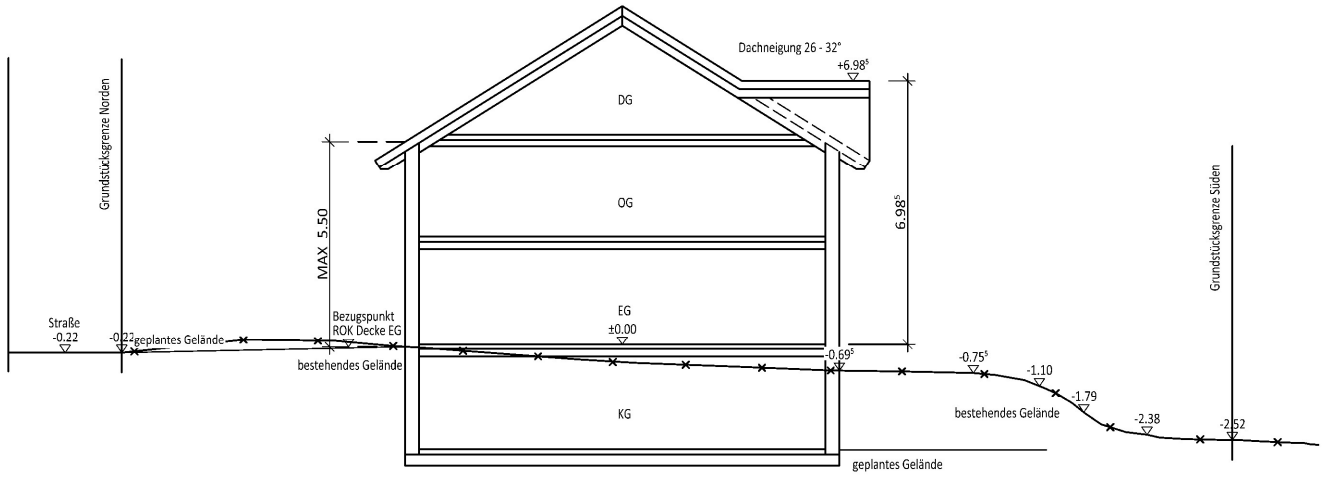
34. Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei fachlicher Praxis zu dulden.

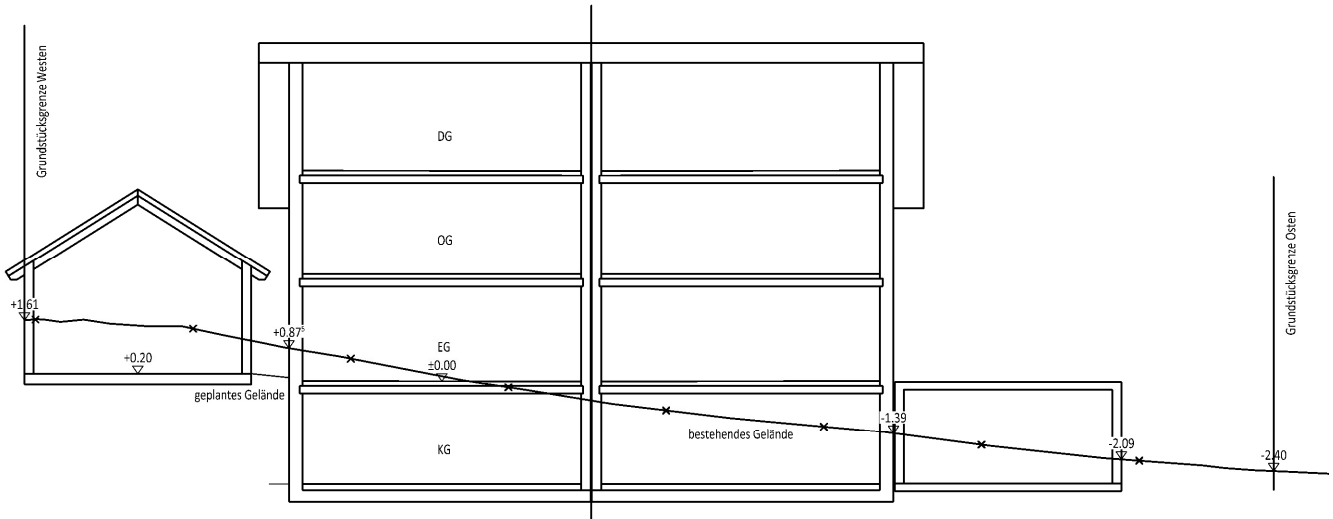
Hinweis:
An der Ostseite des Baugebietes befindet sich eine 20 KV- Freileitung.
Die dadurch verursachten magnetischen Felder bewegen sich im Abstand von 50 m zur Leitungsachse im Bereich von 0,1 mikro Tesla.
In den letzten Jahren gab es Hinweise darauf, dass bereits bei Feldstärkewerten dieser Größenordnung 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

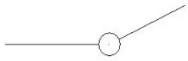
Zeichenerklärung



SCHNITT 1 - 1
M= 1:200



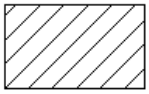
SCHNITT 2 - 2
M= 1:200



bestehende Flurstücksgrenze

entfällt

3777 Flurstücknummer



Wohngebäude

Nebengebäude

Straßen, Wege

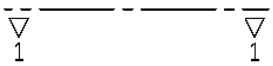
16. Parzellennummer

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Geschossflächenzahl
Feld 3 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 4 = Grundflächenzahl
Feld 5 = Bauart
Feld 6 = Dachform /-neigung

B Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1) 

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) 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.

10) 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)

11) 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. 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.

12) 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..09.11.2021.....

.....

Elisabeth Schätz 1. Bürgermeisterin