Entwicklungssatzung

Markt Haag i. OB

für das Gebiet

Südlich der Mühldorfer Straße I. in Haag i. OB



Markt Haagi. OB

Landkreis Mühldorf a. Inn

Reg. Bezirk Oberbayern

Fertigungsdatum:

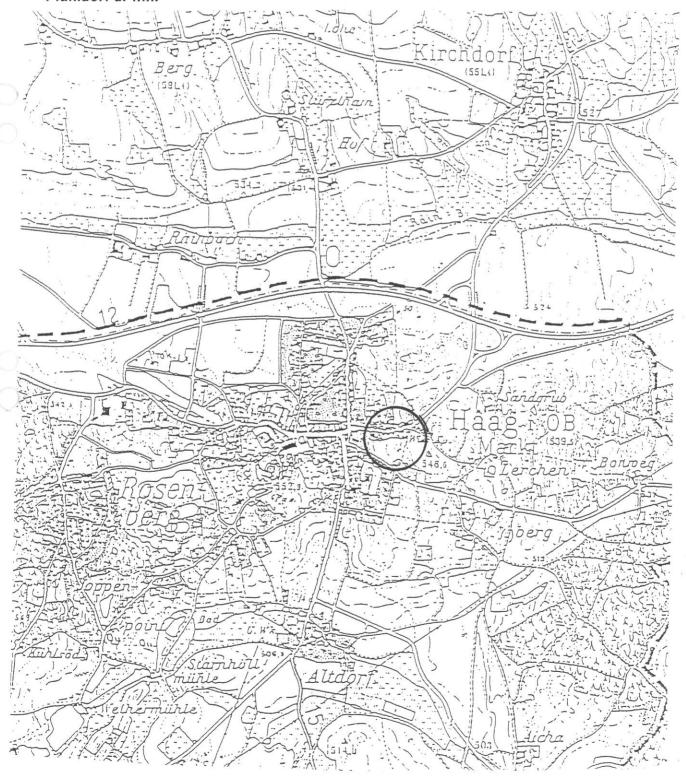
10.03.1998

Geändert:

Lage

Das betreffende Gebiet liegt südlich der einzeiligen Bebauung entlang der Münchener Straße.

Das Gemeindegebiet Haag i. OB liegt in der Region Südostoberbayern – im Landkreis Mühldorf a. Inn.



Begründung

Um eine klare Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu erreichen, erläßt der Markt Haag i. OB gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB folgende Satzung.

Um den Charakter der umliegenden Bebauung zu erhalten, werden die Wohneinheiten auf 2 WE pro Gebäude festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Haag i. OB ist gewährleistet.

Die anfallenden Hausabwässer werden über eine noch zu erstellende Abflußleitung der zentralen Abwasserbehandlungsanlage des Marktes Haag i. OB zugeführt.

Für die im Osten verlaufende zukünftige Ortsstraße hat die Gemeinde den erforderlichen Grund erworben. Die Vermessung ist beantragt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Satzung

Nach § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB erläßt der Markt Haag i. OB folgende Satzung :

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Teilfläche von Fl.Nr. 356 der Gemarkung Haag i. OB (im beiliegenden Lageplan dargestellt und festgelegt). Der Lageplan M 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB.

§ 3 Bebaubarkeit

Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, (MI). (Mischgebiet)

§ 4 Grundstücksgröße

Die zu bebauenden Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 650 m² nicht unterschreiten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

1. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist nach § 34 BauGB sowie gemäß § 17 BauNVO zu regeln.

2. Bebauung

Die zu erstellenden Gebäude sind in E + D Bauweise mit einem maximalen Kniestock von 1,6 m zu errichten.

3. Wandhöhe

Die Wandhöhe darf von O.K. festgelegter Geländeoberfläche maximal 5,0 m betragen.

§ 6

Sonstige Festsetzungen

1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise. Nicht zugelassen sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen.

2. Gebäude

Fassaden oder Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz (in hellem Farbton) auszuführen.

Blockhäuser aus Rundstämmen und mit Auskargungen sind unzulässig. Als Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 28 bis 32 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Pfannen zu erfolgen. Die Dachform der Nebengebäude / Garagen soll der Dachform des Wohngebäudes entsprechen.

3. Um den Charakter der umliegenden Bebauung zu erhalten sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

4. Gebäudeform

Das Seitenverhältnis (Länge zu Breite) soll je Gebäude mindestens 1,25 : 1 betragen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sowie zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche dürfen nur als senkrechte Staketenzäune – ohne Sockel – mit einer maximalen Höhe von 0,80 m ab OK Gelände errichtet werden. Zäune zu angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind von der Grundstücksgrenze 1,0 m zurückzusetzen.

- 6. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) ist für die Gartenbewässerung zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 7. Die Firstrichtung der Gebäude sollte in Ost-Westrichtung angeordnet werden um die Solarenergienutzung zu ermöglichen.

§ 7

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 mit Nr. 25 BauGB)

Im Randbereich der Baugrundstücke ist auf eine ausreichende Durchgrünung der Gärten mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Durchgehende Schnitthecken sind in Richtung offene Landschaft nicht zulässig. Buntlaubige und buntnadelige Gehölze und Gehölze mit pyramidalen und hängenden Wuchsformen sind nicht erlaubt.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halboder Hochstamm) oder ein dem Standort entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere :

Bäume:

Bergahorn Birke

Hainbuche Vogelkirsche Traubenkirsche

Stieleiche

Acer pseudoplatanus

Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur

Linde Walnuß

Tilia cordata Juglans regia

Sträucher:

Hartriegel Cornus sanguinea Hasel Corylus avellana Faulbaum Rhamnus frangula Schlehe Prunus spinosa Liguster Ligustrum vulgare Heckenrose Rosa canina Salweide Salix caprea Mandelweide Salix amygdalina

Schwarzweide Salix amygdalina Salix myrsinifolia

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes müssen für jeden beseitigten Baum – auch bei Obstbäumen – als Ersatz zwei neue Bäume gepflanzt werden. Noch verpflanzbare Bäume sind während der Vegetationsruhe fachgerecht an langfristig gesicherte Standorte zu versetzen.

Wünschenswert ist, wenn verstärkt Streuobstwiesen mit Hochstämmen alter lokal bewährter Sorten angelegt werden.

Hinweise

Immissionen, welche durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind von den jeweiligen Anwohnern hinzunehmen.

Die Ortsrandeingrünung ist spätestens ein Jahr, nach Bezug des jeweiligen Gebäudes, herzustellen. Dabei ist darauf zu achten, daß die gliedernde Wirkung in einer lockeren Verwendung von verschiedenen Gehölzarten erfolgt, die Ihre prägnante Wirkung auch entfalten können. Geschnittene Hecken können nur zur Hinterpflanzung von trennenden Zäunen zwischen den einzelnen Baugrundstücken verwendet werden.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Haag i. OB, den .09.07.1999

Dumbs

Erster Bürgermeister

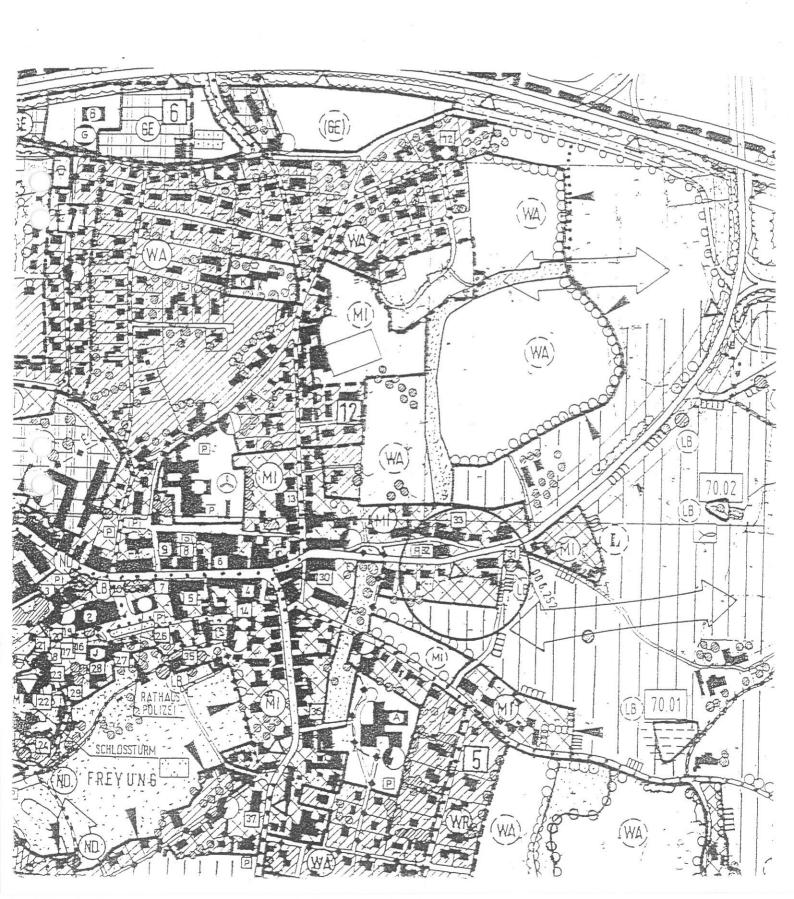
Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln am : ...09...07...1999...

abgenommen an	23.07.19	79
Haag i. OB, den	08.07.19	99
Eisenauer		

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1.5000

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Haag i. OB



Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluß

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat in seiner Sitzung vom **22.07.1997** den Erlaß einer Entwicklungssatzung für das Gebiet "Südlich der Mühldorfer Straße I. "beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **25.07.1997** ortsüblich bekanntgemacht.

Haag i. OB, den 06.07.1999

Dumbs, Erster Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.

Der Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 10.03.98 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.03.1998 bis 17.04.1998 öffentlich ausgelegt.

Haag i. OB, den 06.07.1999

Dumbs, Erster Bürgermeister

3. Beschluß über die Entwicklungssatzung

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 21.07.1998 aus Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den 06.07.1999

Dumbs, Erster Bürgermeister

4. Die Entwicklungssatzung wurde am <u>O9.07.1999</u> gemäß § 10, Abs. 2 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Entwicklungssatzung ist damit rechtsverbindlich

Haag i. OB, den 09.07.1999

Dumbs, Erster Bürgermeister

