DER MARKT HAAG i. OB. ERLÄSST AUFGRUND

- §§ 1 – 4 SOWIE § 8ff BAUGESETZBUCH (BauGB)
- ART. 91 BAYRISCHE BAUORDNUNG (BayBO)
- ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)

IN DER ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GÜLTIGEN FASSUNG DIESEN VOM ARCHITEKTUR– UND BAUSACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHÖNE IN DRESDEN GEFERTIGTEN BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BAUGEBIET " SÜDLICH DER SIEMENSSTRASSE" ALS

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTWERT

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED – NUR EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

E – NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

o – OFFENE BAUWEISE (G2 BIS G8)

g – GESCHLOSSENE BAUWEISE (G1, G9 BIS G12)

SD – SATTELDACH

WD – WALMDACH

25° – 30° – DACHNEIGUNG

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

1	2	1= BAUGEBIET	2= ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3	4	3= GRUNDFLÄCHENZAHL	4= GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5	6	5= BAUWEISE	6= HAUSTYP
7	8	7= DACHNEIGUNG	8= DACHFORM

4. VERKEHRSFLÄCHEN

V – VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

NUTZUNGSTRENNLINIE

Ga – GARAGEN

GRUNDSTÜCKSEINFAHRT

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (SICHTDREIECK)

10.00 – MASSANGABEN IN METERN

6. GRÜNORDNENDE FESTSETZUNGEN

ZU PFLANZENDE BÄUME GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

547 – VORHANDENE HÖHENSCHICHTLINIE MIT HÖHENANGABE

443/1 – FLURSTÜCKNUMMERN

BESTEHENDE GEBÄUDE

VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER

G1 ... G12 – BEZEICHNUNG DER BAUPARZELLEN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA, ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ): 0,8

2.2 MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ): 0,4

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ERDGESCHOSSIGE ANBAUTEN BZW. WINTERGÄRTEN BIS ZU EINER TIEFE VON 3,00 m, SOWIE BALKONE UND DACHÜBERSTÄNDE ÜBERSCHRITTEN WERDEN. FÜR ANLAGEN IM SINNE DES § 19 ABS. 4 BauNVO DARF DIE GRUNDFLÄCHENZAHL UM BIS ZU 50 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.3 DIE WOHNEINHEITEN VON EINZELHÄUSERN WERDEN AUF ZWEI WOHNEINHEITEN BEGRENZT;
DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND MIT ZWEI WOHNEINHEITEN ZUGELASSEN

2.4 DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN BETRAGEN PRO DOPPELHAUS MINDESTENS 280 m2, JE EINZELHAUS MINDESTENS 470 m2.

3. GESTALTUNG

3.1 DOPPELHÄUSER, DIE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN, SIND TRAUF–, FIRST– UND GESTALTUNGSGLEICH AUSZUBILDEN;
EVTL. HÖHENVERSÄTZE DER GRUNDSTÜCKE SIND AUF TRAUF– UND FIRSTHÖHE ENTSPRECHEND ZU ÜBERNEHMEN.
DAS ERSTEINGERICHTE BAUVORHABEN HAT VORRANG.

3.2 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE: 5,50 m (BERGSEITIG)
(OK ERDGESCHOSS–FERTIGFUSSBODEN BIS SCHNITTPUNKT OK DACHFLÄCHE MIT AUSSENKANTE AUSSENWAND)

3.3 SOCKELHÖHE BERGSEITIG, OBERKANTE ERDGESCHOSS–FERTIGFUSSBODEN MAX. 30 cm ÜBER OBERKANTE GELÄNDE

3.4 DIE GEBÄUDE MÜSSEN EIN LÄNGEN– ZU BREITENVERHÄLTNIS VON MINDESTENS 5 : 4 EINHALTEN.

3.5 DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IST ENTSPRECHEND DER GEBÄUDESCHNITTE IM HÖHENPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 23.03.2004 AUSZUFÜHREN.

3.6 AUFSCHÜTTUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG

3.7 DÄCHER HAUPT– UND NEBENGEBÄUDE:

DACHFORM:	SATTELDACH ODER WALMDACH
DACHNEIGUNG:	25° – 30°
DACHDECKUNG:	NATURROTE BIS DUNKELFARBIGE, KLEINFORMATIGE DACHSTEINE AUS TON ODER BETON
ANBAUTEN:	WIE HAUPTHAUS; BEI WINTERGÄRTEN SIND GLASDÄCHER ZULÄSSIG
FIRSTVERLAUF:	ÜBER DIE LÄNGSRICHTUNG DES GEBÄUDES

3.8 DACHAUFBAUTEN

UNZULÄSSIG:	DACHEINSCHNITTE, GAUBEN
ZULÄSSIG:	EIN ZWERCHGIEBEL JE GEBÄUDE, BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE

3.9 DACHÜBERSTAND
DACHÜBERSTAND ALLSEITIG MAX. 1,00 m;
DACHÜBERSTAND BEI GIEBELSEITIGEN BALKONEN MAX. 1,50 m

3.10 SOLARKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.11 DIE VERSORUNGSMEDIEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

3.12 BLOCKHÄUSER AUS RUNDEN SICHTBAREN HOLZSTÄMMEN SIND UNZULÄSSIG.

4. BAUGRENZEN

4.1 NEBENGEBÄUDE BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON 10 m2 UND EINER MAX. WANDHÖHE VON 2,20 m SOWIE WINTERGÄRTEN BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON 12 m2 SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

4.2 INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE ART VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG SOWIE ABLAGERUNG ÜBER 1,00 m HÖHE UNZULÄSSIG.
AUSGENOMMEN SIND EINZELN STEHENDE HOCHSTÄMMIGE BÄUME, DEREN KRONE AUF EINER HÖHE VON 2,00 m BEGINNT.

4.3 FÜR ABSTANDSFLÄCHEN GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE BESTIMMUNGEN GEM. ART. 6 UND 7 DER BayBO.

5. GARAGEN, NEBENANLAGEN

5.1 GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER BESONDERS FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND BAUGRENZEN ZULÄSSIG, STELLPLÄTZE AUCH AUSSERHALB.

5.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE 2 STELLPLÄTZE PRO WOHNEINHEIT
EINLIEGERWOHNUNGEN BIS MAX. 50 m2 1 STELLPLATZ
PRO PARZELLE DARF MAX. EIN STELLPLATZ IM STAURAUM NACHGEWIESEN WERDEN.

5.3 STAURAUM MIND. 5,00 m ZWISCHEN GARAGE UND FAHRBAHN

5.4 GARAGEN DIE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN, SIND TRAUF–, FIRST– UND GESTALTUNGSGLEICH AUSZUBILDEN;
EVTL. HÖHENVERSÄTZE DER GRUNDSTÜCKE SIND AUF TRAUF– UND FIRSTHÖHE ENTSPRECHEND ZU ÜBERNEHMEN.
DIE ERSTEINGERICHTE GARAGE HAT VORRANG.

5.5 MÜLLBEHÄLTER SIND IN DIE EINFRIEDUNG ODER AM HAUPT– BZW. NEBENGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN.
MÜLLBEHÄLTER AUS SICHT– UND WASCHBETON SIND UNZULÄSSIG.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 ZULÄSSIG:
HOLZ–LATTEN–ZÄUNE, SOCKELLOS, SENKRECHTE LATTUNG, MAX. 1,00 m HOCH;
FÜR GRENZZÄUNE ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN SIND MASCHENDRAHTZÄUNE, MAX. 1,00 m HOCH, ZUGELASSEN – MÜSSEN JEDOCH MIT STRÄUCHERN HINTERPFLANZT WERDEN;
HINTERPFLANZUNG DREISEITIG MÖGLICH, STRASSENSEITIGE HINTERPFLANZUNG IST NICHT ZULÄSSIG

6.2 UNZULÄSSIG:
BEI GARAGENZUFAHRTEN

6.3 STÜTZMAUERN BIS H= 1,10 m SIND, WO ZWINGEND NOTWENDIG, AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GESTATTET

7. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHEN

7.1 DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE, SOWEIT NICHT ALS GEH– UND FAHRFLÄCHEN ODER ALS STELLPLÄTZE FÜR KFZ BEFESTIGT, SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN.
DABEI IST DER GRENZABSTAND VON BÄUMEN, STRÄUCHERN USW. ZU BEACHTEN (AGBGB).

7.2 ZUR SICHERSTELLUNG DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG SIND IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNGEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE GEM. ART. 5 BayBO ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN.

7.3 BEFSTIGUNG VON STELLFLÄCHEN:
NUR WASSERDURCHLÄSSIG, z.B. KIES, RASENGITTERSTEINE ODER PFLASTER MIT RASENFUGE ZULÄSSIG

7.4 BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE
ZULÄSSIGE ARTEN:
STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE, LAUBBÄUME (z.B. ALS HAUSBAUM IM EINGANGSBEREICH OBSTBÄUME, BLÜHENDE STRÄUCHER, KLETTERGEHÖLZE)

UNZULÄSSIGE ARTEN:
DAS ANPFLANZEN VON BUNTLAUBIGEN LAUBGEHÖLZEN UND BLAUNADLIGEN NADELGEHÖLZEN IST NICHT ZUGELASSEN, EBENSO THUJA (LEBENSBAUM) UND CHAMAECYPARIS (SCHEINZYPRESSE) IN ALLEN ARTEN.

FÜR BODENDECKENDE BEPFLANZUNGEN WERDEN KEINE PFLANZARTEN VORGESCHRIEBEN ODER VERBOTEN.

7.5 ZU PFLANZENDE BÄUME (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB):
DER STANDORT KANN VERÄNDERT WERDEN, DIE ANZAHL WIRD BEIBEHALTEN

7.6 DIE PFLANZUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND IN DER AUF DIE FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE FOLGENDEN PFLANZPERIODE (FRÜHJAHR / HERBST) DURCHZUFÜHREN.

7.7 DIE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF VOM 04.06.2003 DARGESTELLTE ABSCHIRMUNG DURCH EINGRÜNUNG IN OSTRICHTUNG WIRD IM RAHMEN DER UMSETZUNG DER ALLGEMEINBEDARFSFLÄCHEN AUSFGEFÜHRT.

7.8 SCHUTZ DES OBERBODENS (NACH DIN 18 915):
DER BELEBTE OBERBODEN IST VOR BEGINN JEDER BAUMASSNAHME ABZUHEBEN, IN NUTZBAREM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND VOR VERNICHTUNG UND VERGEUDUNG ZU SCHÜTZEN.
ABGESCHOBENER UND ZWISCHENGELAGERTER OBERBODEN SOLL NACH MÖGLICHKEIT AUF DEM GRUNDSTÜCK WIEDERVERWENDET WERDEN.

D. HINWEISE DURCH TEXT

MEDIENERSCHLIESSUNG

1. SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNG UND DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN WERDEN.

2. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ERSTELLT WERDEN.

3. DAS ANFALLENDE GESAMMELTE NIEDERSCHLAGSWASSER VON DACH–, HOF– UND STRASSENFLÄCHEN IST NACH DEN ANFORDERUNGEN DER NIEDERSCHLAGSWERORDNUNG NWFreiV UND DER TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER (TRENGW) ZU VERSICKERN. DA ÜBER DEM SICKERFÄHIGEN BODEN 2–3 m LEHM LIEGEN, IST EIN SICKERSCHACHT MIT ENTSPRECHENDER TIEFE ZU ERSTELLEN. ZUR RICHTIGEN AUSLEGUNG WIRD EMPFOHLEN, VORHER EINEN SICKER–VERSUCH ZU MACHEN. DIE SICKERANLAGEN SIND GENEHMIGUNGSFREI. DEM SICKERSCHACHT KANN ZUR REGENWASSERNUTZUNG EINE ZISTERNE VORGESCHALTEN WERDEN.

DENKMALPFLEGE

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE SIND MELDEPFLICHTIG.

ALTLASTEN

DAS VORLIEGENDE BAUGEBIET WURDE BISHER AUSSCHLIESSLICH LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT. EIN VERDACHT AUF ALTLASTEN LIEGT NICHT VOR.

1. DER BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES MARKTES HAAG i. OB. AM 14.10.2003 GEFASST UND AM 17.10.2003 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT (§ 2 ABS 1 BauGB).

MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER

2. DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG DER BÜRGER MIT ERÖRTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLANVORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 03.11.03 HAT IN DER ZEIT VOM 24.11.2003 BIS 30.12.2003 STATTGEFUNDEN (§ 3 ABS. 1 BauGB).

MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER

3. DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLANVORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 03.11.03 HAT IN DER ZEIT VOM 19.11.2003 BIS 23.12.2003 STATTGEFUNDEN (§ 4 ABS. 1 BauGB).

MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER

4. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANVORENTWURFS IN DER FASSUNG VOM 23.03.2004 HAT IN DER ZEIT VOM 03.05.2004 BIS 04.06.2004 STATTGEFUNDEN (§ 3 ABS. 2 BauGB).

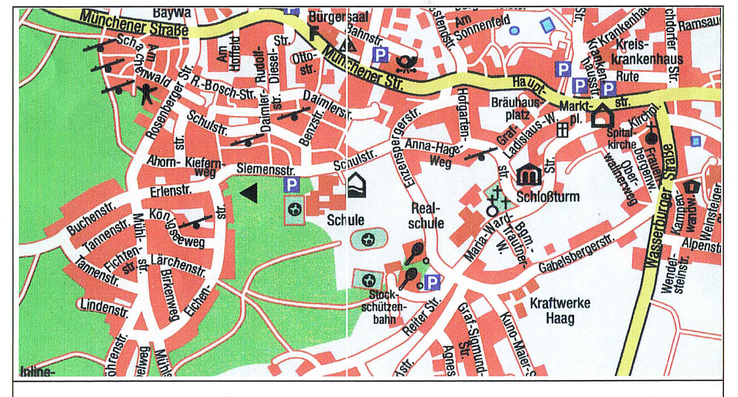
MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER

5. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 18.05.04 WURDE VOM VERWALTUNGSAUSSCHUSS DES MARKTES HAAG i. OB. AM 18.05.2004 GEFASST (§ 10 ABS. 1 BauGB).

MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER

6. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 24.05.2004 DABEI WURDE AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§44 UND 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 18.05.04 IN KRAFT (§ 10 ABS. 3 BauGB).

MARKT HAAG i. OB., DEN 07.06.2004
(SIEGEL)
DUMBS, 1. BÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN MARKT IN HAAG i. OB. "SÜDLICH DER SIEMENSSTRASSE"

FL.–NR.: 443/1 GEMARKUNG: HAAG i. OB.

VORHABENTRÄGER: WB GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGS GmbH
HACKLTHALER STR. 16
83527 KIRCHDORF
TEL.: 08072/9292
FAX: 08072/9293

ARCHITEKT: DIPL.–ING. INGOLF SCHÖNE
BODENBACHER STRASSE 42
01277 DRESDEN
TEL.: 0351/2506868
FAX: 0351/2506870

MASST: 1: 500
BLATT: 01 von 02
DATUM: 18.05.2004

BEBAUUNGSPLAN