Entwicklungssatzung

Markt Haag i. OB

für das Gebiet

„ Südlich der Lerchenberger Straße "

in Haag i. OB

Markt Haag i. OB

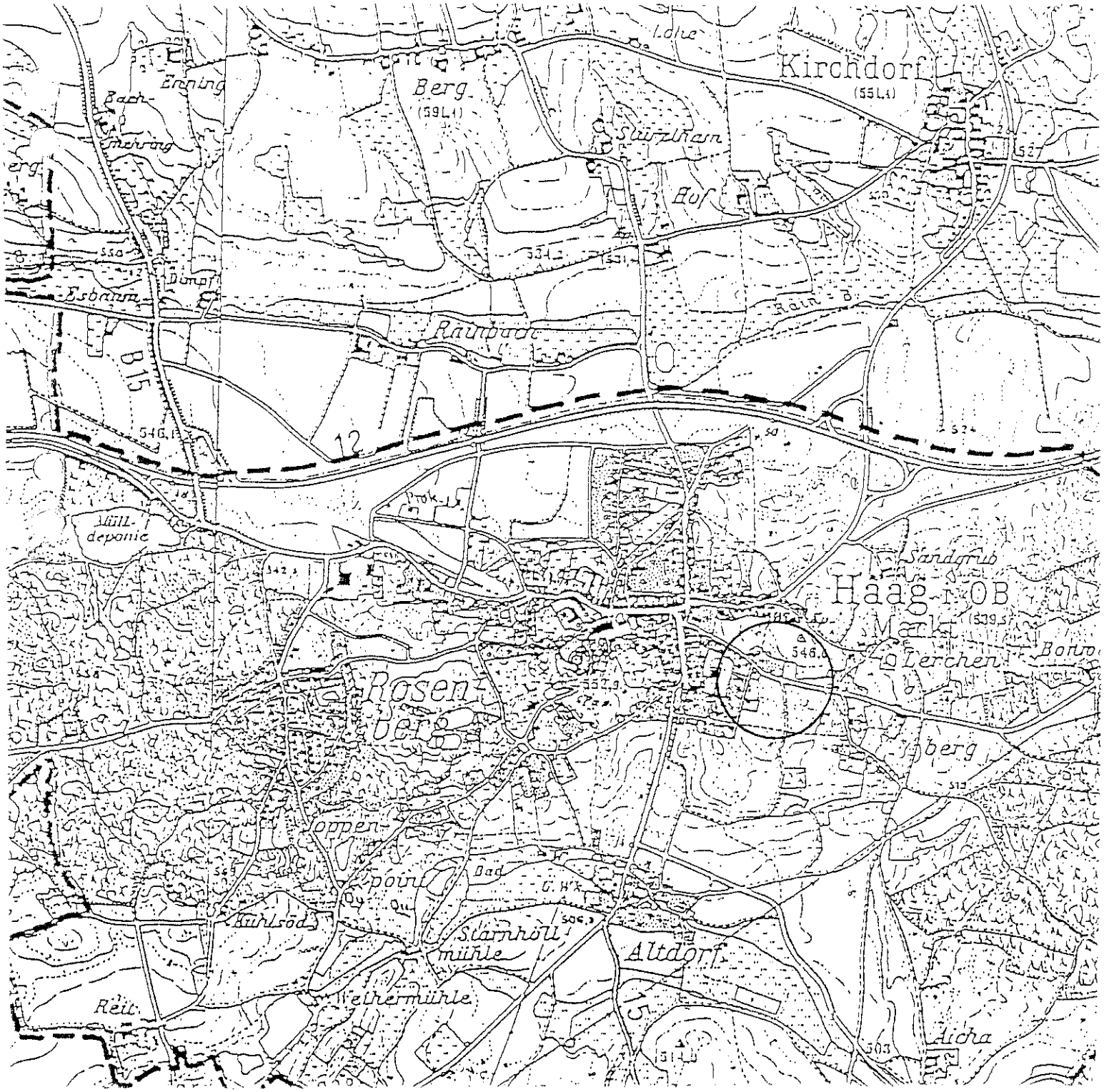
Markt Haag i. OB | Landkreis Mühldorf a. Inn | Reg.Bezirk Oberbayern

Fertigungsdatum : 10.03.1998
Geändert : 12.05.1998

Lage

Das betreffende Gebiet liegt am östlichen Ortsende des Marktes Haag i. OB, südlich der Lerchenberger 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 und § 4 Abs. 2a BauGB folgende Satzung.

Um den Charakter der angrenzenden Bebauung zu erhalten, werden die Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 WE festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB erläßt der Markt Haag i. OB folgende Satzung :

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt eine Teilfläche von Fl.Nr. 348 u. 349 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 § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, (WA).

§ 4 Grundstücksgröße

Die zu bebauenden Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 470 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

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 25 – 30 ° 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. Das Seitenverhältnis (Länge zu Breite) soll je Gebäude mindestens 1,25: 1 betragen.

5. Einfriedungen entlang der Straße dürfen nur als senkrechte Staketenzäune – ohne Sockel – mit einer maximalen Höhe von 0,80 m ab O.K. – Gelände errichtet werden.

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 Grundrisseinteilung der Gebäude ist so zu gestalten, daß an der Nord- und Ostseite des Gebäudes der Parzelle 1 und an den Nord- und Westseiten der Gebäude der Parzellen 2 und 3 keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind.

§ 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 (Halb- oder Hochstamm) oder ein dem Standort entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere :

Bäume:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Stieleiche	Quercus robur
	Linde	Tilia cordata
	Walnuß	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 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.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Haag i. OB, den 14.5.1998

Markt Haag i. OB

Kürzeder
2. Bürgermeister

Dumbs
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht

d. Anschlag a.d. Amtstafeln

am 15.5.1998

abgenommen am 19. Juni 1998

Haag i. OB, den 19. Juni 1998

Eisenauer VA

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluß

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat in seiner Sitzung vom 03.02.1998 den Erlaß einer Entwicklungssatzung für das Gebiet „ Südlich der Lerchenberger Straße. „ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Haag i. OB, den 03.06.1998

Siegel

Kürzeder, 2.Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 10.03.1998 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 16.03.1998 bis 18.04.1998 öffentlich ausgelegt.

Haag i. OB, den 03.06.1998

Siegel

Kürzeder, 2.Bürgermeister

3. Beschluß über die Entwicklungssatzung

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 12.05.1998 als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den 03.06.1998

Siegel

Kürzeder, 2.Bürgermeister

4. Die Entwicklungssatzung wurde am 18.05.1998 gemäß § 12 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 03.06.1998

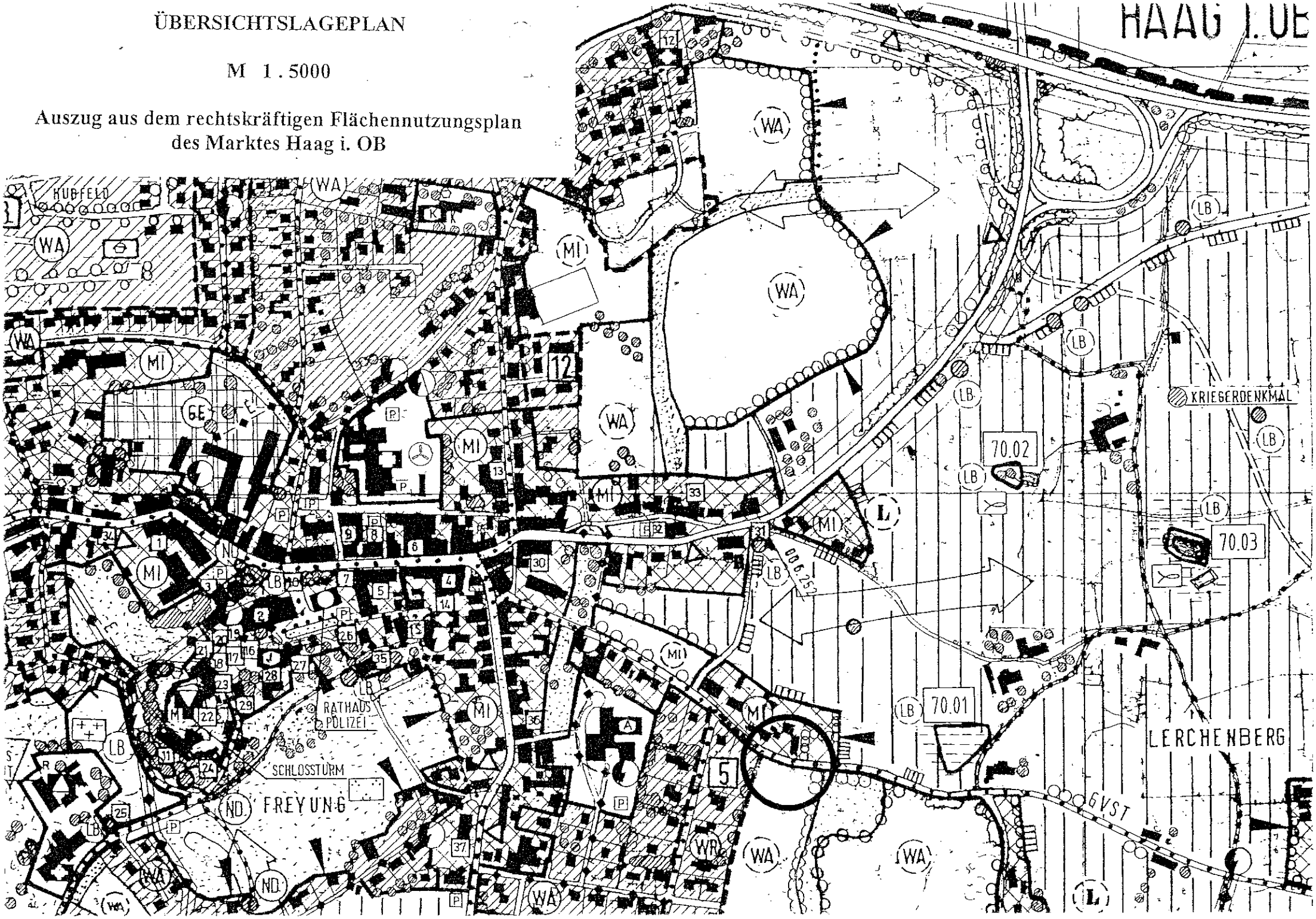
Siegel

Kürzeder, 2.Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 . 5000

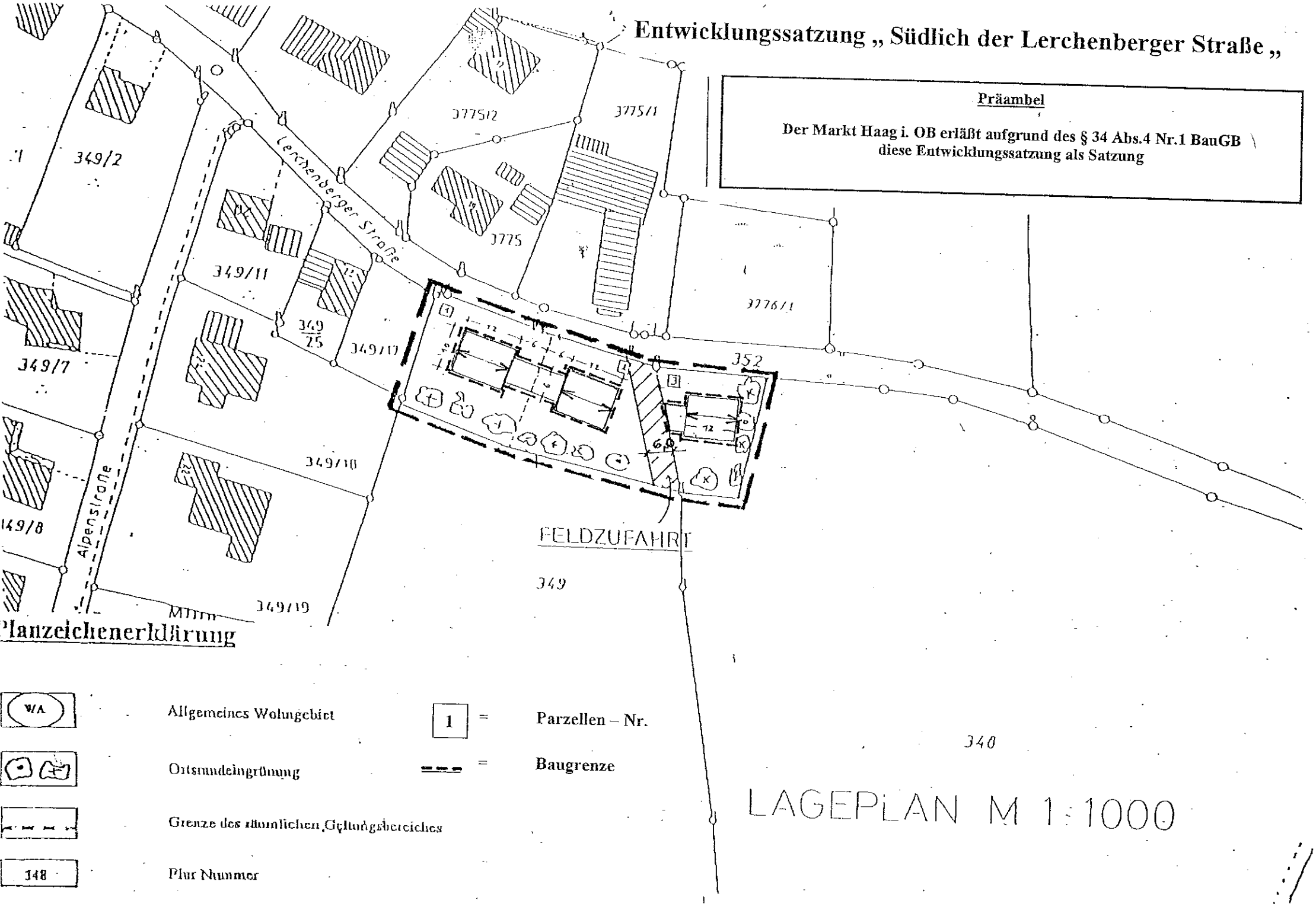
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Marktes Haag i. OB



Entwicklungssatzung „ Südlich der Lerchenberger Straße „

Präambel

Der Markt Haag i. OB erläßt aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB diese Entwicklungssatzung als Satzung



Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet	1	=	Parzellen – Nr.
	Ortsrandeingrünung		=	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches			
348	Flur Nummer			