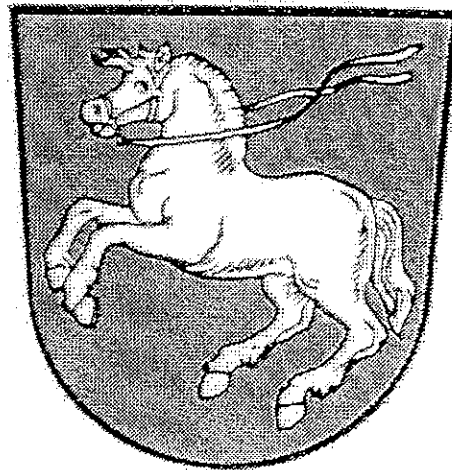


# Ortsabrundungssatzung

Markt Haag i. OB

Ortsteil Winden  
( südl. der Dorfstraße )



Markt Haag i. OB

Landkreis Mühldorf a. Inn

Reg. Bezirk Oberbayern

Fertigungsdatum: 15.09.1997

Geändert: 08.12.1997

## **Begründung**

Um eine ortsplanerisch sinnvolle Straßenrandbebauung zu erreichen, sowie den Nachkommen der im Satzungsbereich liegenden Landwirten ( Grundstückseigentümern ) eine Möglichkeit zu schaffen um am Ort zu bauen, erläßt der Markt Haag i. OB gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG folgende Satzung.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden die Wohneinheiten im Satzungsbereich pro Gebäude auf maximal 2 WE festgesetzt.

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

Die Abwässer werden über die zentrale Entwässerungseinrichtung des Marktes Haag i. OB behandelt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße

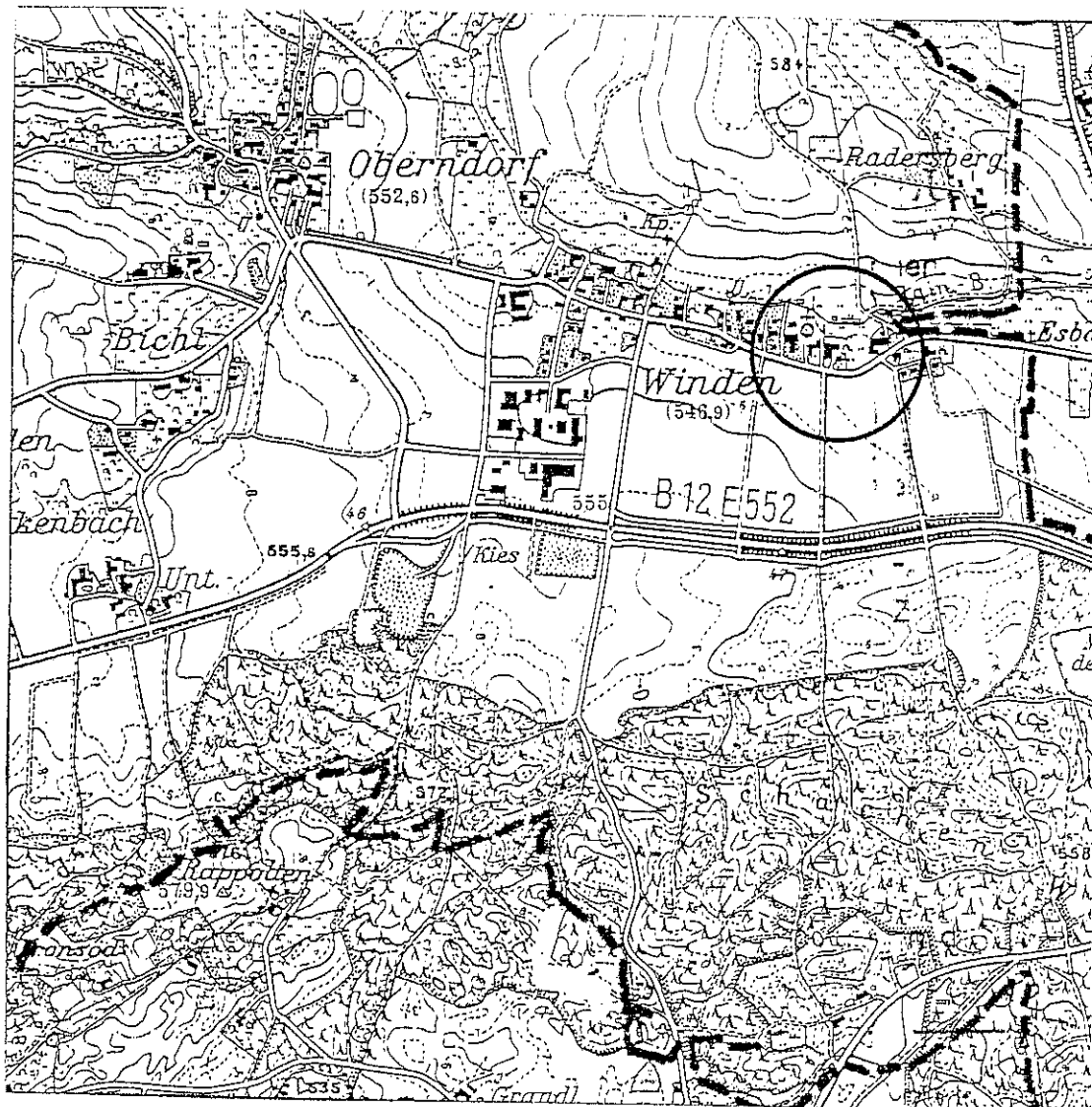
Um eine ungehinderte Nutzung der anschließenden Felder durch die Landwirtschaft zu gewährleisten sind die bestehenden Feldzufahrten zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ( MD ) ausgewiesen.

## Lage

Der Ortsteil Winden liegt westlich der Marktgemeinde Haag i. OB.

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



# **Satzung**

Nach § 34 Abs. 4, Nr.2 BauGB und §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 08. Dezember 1986 ( BGBl. I, S. 2253 ) erläßt der Markt Haag i. OB mit Genehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom ..... folgende Satzung :

## **§ 1**

Der Geltungsbereich des betroffenen Ortsteiles von Winden mit den Flurstücksnummern :  
252, 255, 256, 257 und 259 jeweils als Teilflächen werden im Lageplan dargestellt und festgelegt. Der Lageplan M 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

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

## **§ 3**

### **Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO, MD, ( Mischgebiet Dorf )

## **§ 4**

### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße des zu bebauenden Grundstückes soll 750 m<sup>2</sup> 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. Bauweise**

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

#### **3. Wandhöhe**

Die Wandhöhe darf straßenseitig gemessen maximal 5 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 mit Auskargungen sind ebenso unzulässig wie Flachdächer. Als Dachform für Wohngebäude wird ein Satteldach 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. Anzahl der Wohneinheiten

Um den dörflichen Charakter zu erhalten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

4. Gebäudeform

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

5. Feldzufahrten

Um eine ungehinderte Nutzung der anschließenden Felder durch die Landwirtschaft zu gewährleisten sind die bestehenden Feldzufahrten zu erhalten bzw. zu ergänzen.

6. Einfriedungen

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

7. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## § 7

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

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

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein dem Standort entsprechender Baum 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.

Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen : Jakob Fischer, Jakob Lebel, Lansberger Renette, Wiltshire, Boskoop, Brettacher, gute Luise, Phillipsbirne, Gräfin von Paris, Quillins Reneklode, Schönberger Zwetschge

#### Hinweise

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abstände zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden ( 25 m Abstand von

betriebsfremden Wohnungen zu Ställen mit Rinderhaltung ). Immissionen aus der Landwirtschaft, welche bei Einhaltung des Abstandes, auf die zukünftigen Anwohner einwirken sind von diesen hinzunehmen.

Die Ortsrandeingrünung gemäß Planbeilage ist spätestens ein Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

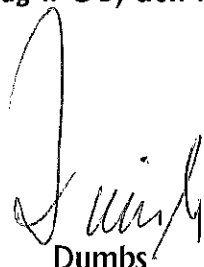
Dabei ist darauf zu achten, daß die gliedernde und abschirmende Wirkung in einer lockeren Verwendung von verschiedenen Gehölzarten erfolgt, die Ihre prägnante Wirkung auch entfalten können. Geschnittene Hecken sollten nicht in diesem Bereich, sondern allein zur Hinterpflanzung von trennenden Zäunen Verwendung finden.

## § 8

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.

Haag i. OB, den 08.12.1997



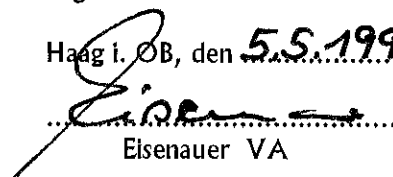
Dumbs

Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht  
durch Anschlag an den Amtstafeln  
am : 27.03.1998

abgenommen am: 05.05.1998

Haag i. OB, den 5.5.1998



Eisenauer VA

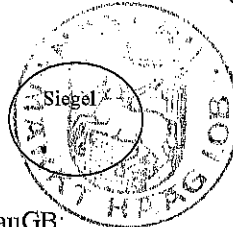


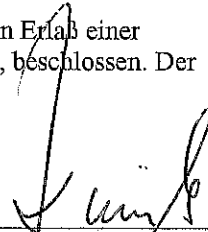
# Verfahrenshinweise

## 1. Aufstellungsbeschluß:

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat in seiner Sitzung vom **22. Juli 1997** den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Winden – Südlich der Dorfstraße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **01.08.1997** ortsüblich bekanntgemacht

Haag i. OB, den 13.02.1998

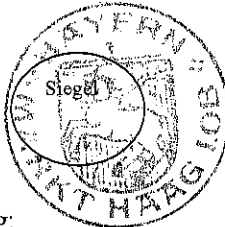


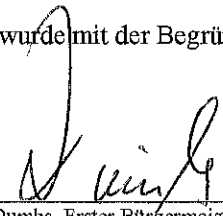
  
Dumbs, Erster Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom **15.09.1997** wurde mit der Begründung in der Zeit vom **03.11.1997** bis **05.12.1997** öffentlich ausgelegt.

Haag i. OB, den 13.02.1998

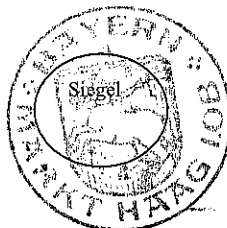


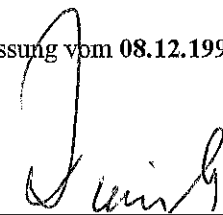
  
Dumbs, Erster Bürgermeister

## 3. Beschluß über die Ortsabrundungssatzung:

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom **08.12.1997** als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den 13.02.1998



  
Dumbs, Erster Bürgermeister

## 4. Anzeigeverfahren:

Die Ortsabrundungssatzung wurde dem Landratsamt Mühldorf a. Inn gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Mühldorf a. Inn, den 18. Mai 1998



  
Rambold, Landrat

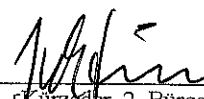


5. Die Ortsabrundungssatzung wurde am 17.04.98 gemäß § 12 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Ortsabrundungssatzung ist damit rechtsverbindlich

Haag i. OB, den 20.04.98



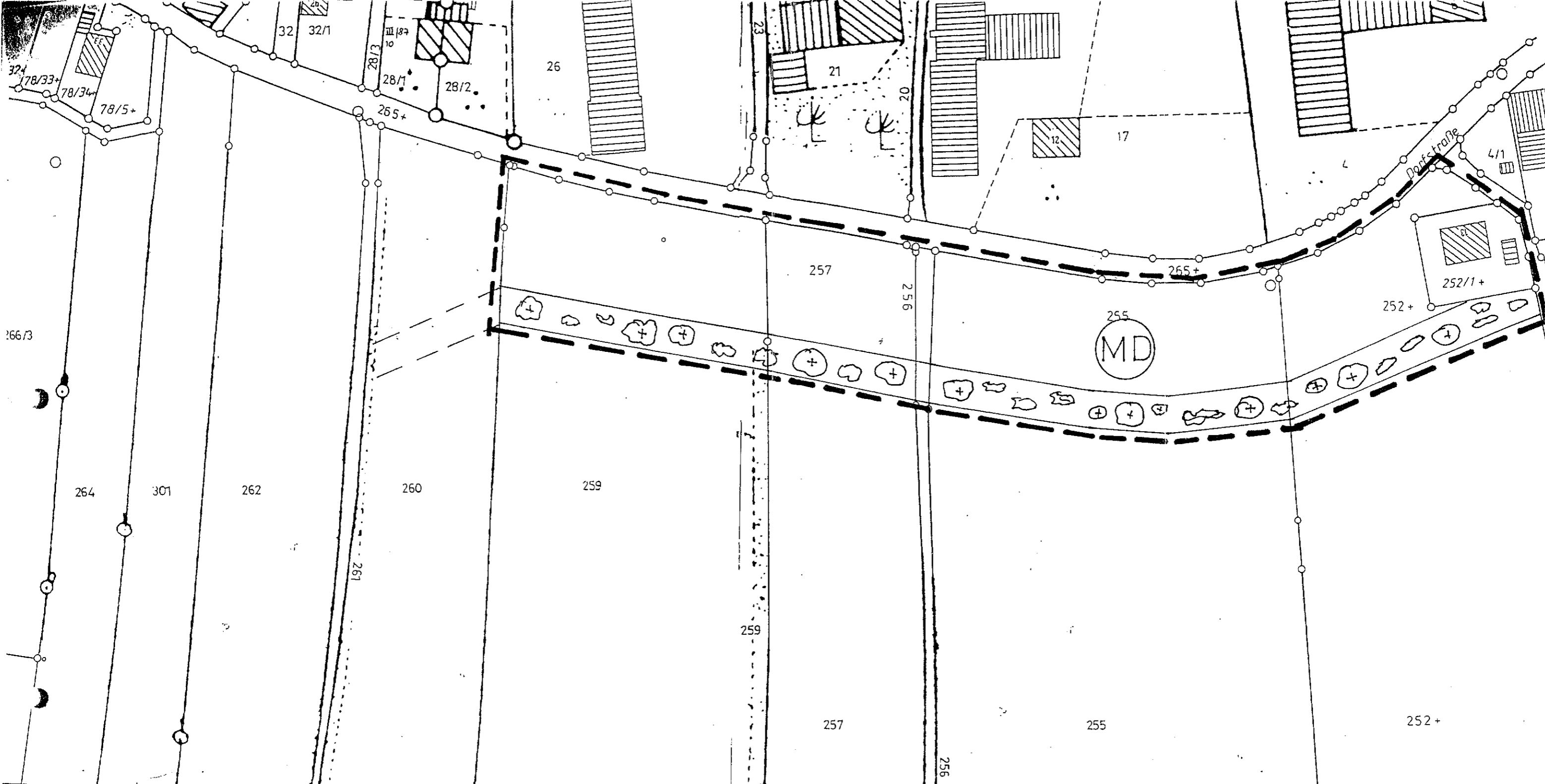
  
Kürzeder, 2. Bürgermeister



# Übersichtslageplan


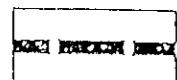
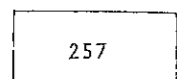

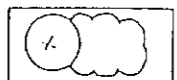
M 1 : 5000





**Ortsabrundungssatzung „ Ortsteil Winden „ ( südlich der Dorfstraße )**  
 Lageplan M 1 : 1000

Planzeichenerklärung

-  Dorfgebiet
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Flur Nummer
-  Feldzufahrten
-  Ortsrandeingrünung gemäß § 7

**Präambel**

Der Markt Haag i. OB erläßt aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 2 BauGB  
 und § 4 Abs. 2a BauGB – MaßnahmenG diese Ortsabrundungssatzung  
 in der Fassung vom 08.12.1997 als Satzung