MARKT HAAG i. OB
LKR. MÜHLDORF AM INN

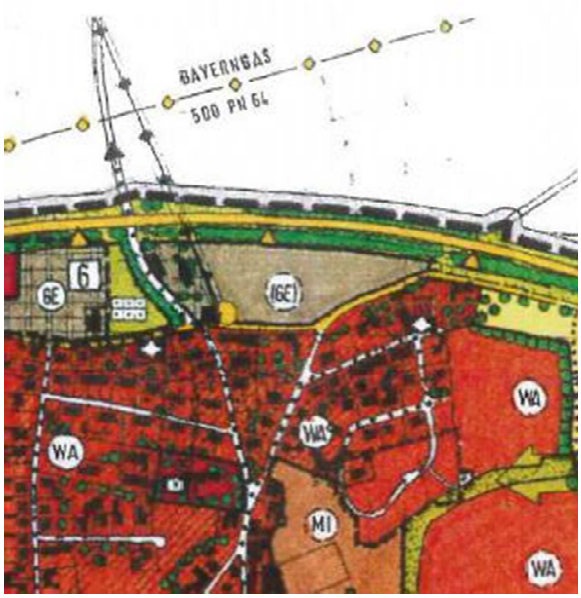
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„Fliederstraße“

Präambel:

Die Marktgemeinde Haag i.OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g. Die Satzung besteht aus Bebauungsplan, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Fassung:	vom	09.09.2019
geändert:	am	27.11.2019
geändert	am	18.12.2019
geändert	am	20.01.2020
geändert	am	12.02.2020
geändert	am	12.03.2020



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

Planfertiger:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

A Festsetzungen durch Text

(Nummerierung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch)

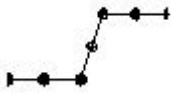
1. Art der Nutzung

1.1

Das Bauland wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Nutzungszwecke nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
Das Planungsgebiet ist in 2 Areale aufgeteilt. WA 1 im Westen und WA 2 im östlichen Bereich.

1.2 Nutzungsschablone

WA 2	GFZ 0,6	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO hier Areal 2	Geschossflächenzahl
II	GRZ 0,4	Anzahl max. zul. Vollgeschoße z.B. 2	Grundflächenzahl
D	1.417,88 m²	Art der Nutzung z.B. Doppelhäuser	Gesamtfläche Planungsgebiet

1.3 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1

Baugrenze

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Planungsgebiets WA 1 sind Mehrfamilienhäuser, im Gebiet WA 2 Doppelhäuser festgesetzt.

2.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.4 WH = 6,80 m

Maximale Wandhöhe (6,80 m)
Die maximale Wandhöhe an den Traufseiten des Gebäudes bemisst sich vom festgesetzten Geländepunkt in Gebäudemitte der dargestellten Baukörper bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Abnahme der Höhen bzw. des Schnurgerüsts (auf Anmeldung des Bauherrn) durch die Gemeinde oder einen Beauftragten erfolgen.

2.5 II

Maximale Anzahl der Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 7 BayBO

2.6 D Doppelhäuser

2.7 MFH Mehrfamilienhäuser

2.8 Firstrichtung

2.9 Vorschlag Baukörper

2.10 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetz wie unter Punkt 24 dargestellt.

2.11 Die im Norden geplante Lärmschutzwand ruft keine Abstandsflächen hervor.

2.12 Im WA1 und WA 2 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze durch Balkone im Süden bis max. 2,50m zulässig. Für WA 1 ist im Westen und Osten der Gebäude zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis max. 1,50m zugelassen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12m² zulässig.

4.2 Für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird eine Wandhöhe von max. 3,0m gemessen ab OK natürliches Gelände.

4.3 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.4 Oberirdische Stellplätze sowie interne Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.

4.5 Fläche für Garagen

4.6 Besucherstellplätze

4.7 Stellplätze

4.8 Fläche für Fahrradboxen, Boxen zum Abstellen von Gehhilfen und Kinderwägen entlang der Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die OK dieser Nebenanlagen wird mit max. 3,00m ab natürlichem Gelände festgesetzt.

4.9 Spielplatz

4.10 MÜLL Fläche für Nebengebäude mit Müllcontainer. OK max. 3,00m ab natürlichem Gelände.

11. Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Straßenverkehrsflächen

11.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsfläche, Wirtschaftswege

12. Versorgungsflächen

Fläche für Transformator Kraftwerke Haag i. OB

15 Grünordnung und Freiflächengestaltung

15.1 Grünfläche

15.2 Laubbaum, Neupflanzung mit Bäumen der unter 15.4 genannten Arten. Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

15.3 Büsche und Sträucher, Neupflanzung mit Bäumen der unter 15.4 genannten Arten. Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Büsche und Sträucher von den im

Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten

15.4 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20cm (Einzelbaumpflanzung) Heister, 2xv H 150-175cm (Bäume in Feldgehölze)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16cm (Einzelbaumpflanzung) Heister, 2xv H 150-175cm (Bäume in Feldgehölze)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Sowie Obstbaum- Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr. 100-150cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica.	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Fremdländische Gehölze oder Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken, Fichten) sind unzulässig.

15.5 Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszustatten.

15.6 In Südausrichtung sind nur Maschendraht- oder Doppelstabzäune als Einfriedung zulässig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,30 m über OK natürlichem Gelände beschränkt und ohne Sockel mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Für die Abtrennung zwischen den Grundstücken in Ost- Westrichtung erfolgt keine Materialfestlegung. Diese sind auf eine Höhe von 1,70m ab OK nat. Gelände zu beschränken.

15.7 Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z. B. Stellplätze, Zufahrten) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z. B. Schotterrasen, Drainpflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.

15.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S.286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

15.9 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

15.10 Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

16. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkniederschläge muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 15 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

17 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Gewinnung von Bodenschätzen

17.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind nur bis maximal 30 cm zulässig.

24. Immissionsschutz

24.1 Aktiver Schallschutz

Im Anschluss an die gekennzeichneten Baugrenzen dürfen keine schutzbedürftigen Freiflächen und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) entstehen. Für das Bauquartier WA 1 gilt

dies allein für die Obergeschosse, für das Bauquartier WA 2 sowohl für die Erdgeschosse als auch die Obergeschosse.

Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind.

24.2 Lärmschutzwand

Vor Beginn der Wohnnutzung im WA 1 ist die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand muss mindestens in 4,5 m über dem jeweiligen Urgeländeniveau zu liegen kommen. Die Lärmschutzwand, die auch als Wall oder Wall-Wand-Kombination errichtet werden kann, muss witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden und eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

24.3 Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Ost- und Westfassaden der Gebäude belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten, automatischen, fensterunabhängigen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

24.4 Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

27 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

28 Baugestaltung

28.1 Für die Hauptwohngebäude werden Satteldächer festgesetzt.

Für Anbauten und Nebengebäude sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.

28.2 Im WA 1 ist eine maximale Dachneigung von 28° für die Wohngebäude zulässig. Für die Gebäude in WA 2 wird die Dachneigung mit max. 35° festgelegt.

28.3 Die Hauptfirstrichtung verläuft in Längsrichtung des Gebäudes.

28.4 Doppelhäuser sind trauf- und giebelgleich auszuführen

28.5 Dachgauben sind zulässig

28.6 Dachflächenfenster sind zulässig.

28.7 Glasfirstbelichtungen sind zulässig.

28.8 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung ist dem Haupthaus anzugleichen. Zwerchgiebel unterliegen nicht der festgesetzten Wandhöhe, ihr First muss min. 35cm unter dem Wohnhausfirst liegen.

28.9 Als Dacheindeckung sind alle harten Deckungen zulässig.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1) _____ bestehende Grundstücksgrenzen

2) 458 Flurstücknummer

3) 5.0 Maßangabe in Metern

4) ---------- geplante Grundstücksgrenzen

5) Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Haag i. OB anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet über die vorhandene Kanalisation der Fliederstraße.

   Anfallendes Niederschlagswasser von Dach, Fahr- und Hofflächen ist, nach den Vorgaben der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Gem. Gutachten der Fa. Terra Maric ist eine flächenhafte Versickerung (Sickermulden) vorzusehen.

6) Laut Gutachten der Firma Terra Maric (Bereich WA 1) wurde kein Grundwasser bis in 3,80m Tiefe unter GOK angetroffen. Die Wohnhäuser sind demnach gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3m Eintauchtiefe abzudichten. Wassereinwirkungsklasse W2.1-E, wu- Richtlinie Beanspruchungsklasse 2.

7) Der Bauausführung im Gebiet WA 1 ist das Bodengutachten der Fa. Terra Maric zugrunde zu legen.

8) 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.

9) Die Stromversorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist vor Baubeginn mit dem zuständigen Anbieter zu vereinbaren.

10) Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11) Regenerative Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung sind zu bevorzugen.

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.....

.....

Elisabeth Schätz 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2019
die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fliederstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Fliederstraße“ wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1.Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Fliederstraße“ in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Fliederstraße“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

5. **Ausgefertigt:**

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

6. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan „Fliederstraße“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Haag i. OB. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan Fliederstraße tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Markt Haag i. OB, den..... - Siegel - Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin