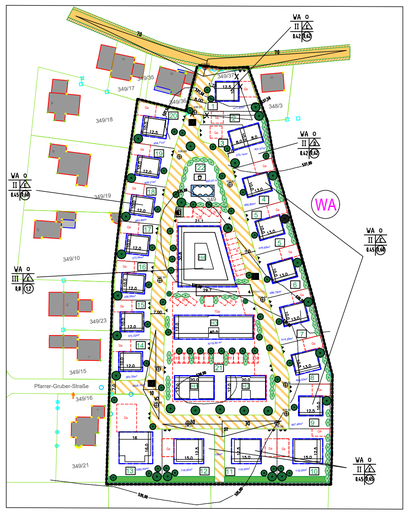


A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA — Allgemeines Wohngebiet

(0,55) — Geschossflächenzahl GFZ (z. B. 0,55)

0,42 — Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,42)

II — max. zul. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

5,0 — Maßzahl in Metern (z. B. 5,0)

Ga — Flächen für Garagen, Nebenanlagen

TGa — Flächen für Tiefgaragen

St — Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen

Einfahrten

öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg, öffentlicher Mehrzweckstreifen

Sichtdreieck

30 — Straßenbegrenzungslinie

zu pflanzende heimische Sträucher und Hecken

zu pflanzende heimische, standortgerechte Bäume, Hochstamm

private Grünfläche

Versorgungsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Spielplatz

OK festgesetzte Höhe ü. NN

Verkehrsberuhigter Bereich

H3 — Gebäudebezeichnung

Oberflächenwasserspeicher unterirdisch

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

abgemarkte Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude

349/15 — Flurstücknummer

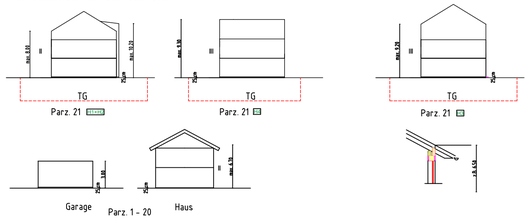
20 — Parzellennummer

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

535,00 — Höhenlinie in Meter ü. MM

FESTSETZUNGEN DER GEBÄUDEHÖHEN



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. GFZ und GRZ, sowie durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
-Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
-Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in dem WA durch Planzeichen festgesetzt.
Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um 50% zulässig, jedoch max. bis GRZ 0,8.

1.3 Parz. 1-20 II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
Parz. 21 - H1-2 II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
Parz. 21 - H 3-4 III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

1.4 Anzahl und Art der Nutzungseinheiten :

	Einzelhäuser :	max. 1 Wohneinheit + 1 Einliegerwohnung
	Doppelhaushälften:	max. 1 Wohneinheit + 1 Einliegerwohnung
Parz. 21	H1 -	max. 9 Wohneinheiten
	H2 -	max. 9 Wohneinheiten
	H3 -	max. 18 Wohneinheiten
	H4 -	max. 8 Wohneinheiten + max. 2 Gewerbeeinheiten

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) festgelegt.
Die zu errichtenden Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstückflächen sind auf Höhe der angrenzenden Straßen abzugraben/aufzuschütten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen im Bereich der Straßen sind dabei maßgeblich. Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Bezugshöhen der angrenzenden Straßen zu vermitteln.
Die in der Schemaskizze eingetragenen Gebäudehöhen sind als Höchstmaß festgesetzt und beziehen sich auf höchst gelegende Geländeoberfläche unmittelar am Bauvorhaben und OK Schnittpunkt Wand/Dachhaut.
bei Garagen/Nebengebäude - 3,00 m (Traufhöhe)
OK FFB muss mind. 25 cm über die Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

3.2 Gestaltung des Daches:
Parz. 1-20 - Es sind Satteldächer, extensiv begrünte Flachdächer, Pultdächer zulässig.
Parz. 21 - H1-H3 - Es sind Satteldächer, extensiv begrünte Flachdächer, Pultdächer zulässig.
Parz. 21 - H4 - Es sind extensiv begrünte Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer zulässig.

Die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
Dachüberstände: -Traufe - max. 0,6 m
-Giebel - max. 1,0 m
Dachneigung : Satteldach: von 27 bis max. 35 Grad
Pultdach : max. 14 Grad

ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine sowie Stehfalzblech zulässig.
Bei Parz. 21 sind Dachbegrünungen und Dachgärten erlaubt.
Bei den Garagen sind Pultdächer mit max. Neigung 10 Grad oder Flachdächer mit Extensivbegrünung zulässig., für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
Quer bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn die Quergibelbreite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt und der Quergiebelfirst mind. 0,5 m unter dem Hauptgebäudefirst liegt. Je Dachseite ist max.1 Quer- o. Zwerchgiebel zulässig.
Dachgauben sind nur als stehende Giebel - oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 30 Grad zulässig. Je Dachseite ist max. 1 Dachgaube zulässig.

3.3 Blockhäuser aus runden sichtbaren Holzstämmen sind unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Garagen und Nebengebäude sind zulässig innerhalb der dafür ausgewiesenen Garagenfenstern, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baufenster.
Bei den Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Satzung des Markt Haag vom 10.3.2021.
Nebengebäude nach §14 BauNVO sind bis zur eine Fläche von 12 m^2 und einer Traufhöhe von max. 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Erschließung

5.1 Grundstückszugänge und Zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengitterstreine, sind zu bevorzugen. Bituminöse Befestigungen in diesen Bereichen sind unzulässig.

6. Solar und PV Anlagen

6.1 Wenn Solaranlagen wegen technischer Notwendigkeit aufgeständert werden müssen, ist dies bis zu einem Winkel von 30° parallel zur Firstrichtung zulässig. Die Oberkante der Solaranlage muss dabei mind. 50 cm unter dem First liegen.

7. Einfriedungen

Zulässig sind: Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune, Doppelstabzäune, - max. 1,30 m hoch, hinterpflanzt.
Alle Einfriedungen/Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewähren, sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.
Terrassentrennwände sind bei Doppelhäusern bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

8. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen nicht höher als 0,8 m sein, gemessen ab OK Straße; auch dürfen dort keine dieses Maß übersteigende Anlagen errichtet, noch Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Hochstämmige Laubbäume dürfen gepflanzt werden.

9. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind dem Straßenverlauf anzupassen.

10. Grünordnungsplanung

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind , soweit sie nicht Geh- und Fahrflächen sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Für Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern ist Art. 47 und 48 des AGBGB zu beachten. Die Bepflanzung der Grundstücke hat in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV - Anteil und ohne Streuwirkung zu verwenden.
Für Parz. 21 ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrag (Freistellungsantrags) zusätzlich ein Freiflächengestalltungsplan mit einzureichen.
Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zulässig, geschnittene Hecken wie Thujen usw. sind unzulässig.
Pflanzungen sind fachgerecht gemäß DIN 18320, 18916 und 18917 auszuführen und in der nach Baunutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen. Für Baumneupflanzungen ist ausreichend durchwurzelbarer Pflanzraum (mind. 13 m^3) gemäß FLL-Richtlinie sicherzustellen.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

10.1 Großbäume über 15 m Höhe

Quercus Robur	- Stieleiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Fraxinus Excelsior	- Esche
Fagus	- Buche
Juglans Regia	- Wallnus
Gastgehölze:	
Larix Decidua	- Lärche
Prunus Acicun	- Vogelkirsche
Acer Platanoides	- Spitzahorn

10.2 Kleinbäume, Hochstämme , Stammumfang 16-18 cm
Vollgarnierte Stammbüsche 3 - 3,5 m

Carpinus Befulus	- Hainbuche
Sorbus Aucuparia	- Eberesche
Gasthölzer	
Sorbus Intermedia	- Mehlbeere
Prunus Padus	- Traubenkirsche
Crataegus Carrierei	- Hagedorn
Prunusarten	- Zierkirsche
Malusarten	- Zieräpfel

10.3 Gehölze über 4,0 m

Cornus Sanguineum	- Hartriegel
Corylus Avellana	- Haselnuss
Carteegus Monogyna	- Weissdorn
Gasthölzer:	
Acer Ginnale	- Feuerahorn
Salixarten	- Weiden
Amelanchier Lamarckii	- Felsenbirne

10.4 Sträucher bis 4,00 m Höhe

Ligustrum Vulg Atrovirens	- Liguster
Prunus Spinosa	- Schlehe
Viburnum Lantana	- Wolliger Schneeball
Syringa	- Flieder

10.5 Nicht gestattet sind:
säulenartige Koniferen (z.B. Camae-Cyparis, Thuja, Piceal) als Hecke an Einfriedungen und öffentl. Wegen

C: HINWEISE

11. Immissionsschutz

11.1 Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschafftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

11.2 Parz. 1 : Die Grundrisseinteilung der Gebäude ist so zu gestalten, dass an der Nord- und Westseite des Gebäudes keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind.
Alternativ bestünde auch die Möglichkeit für Wohn- und Schlafräume festverglaste Fenster und Zwangsbelüftung einzubauen.

12. Oberflächenwasser

Regenwasser wird auf den eigenen Grundstücken für Gartennutzung in einer Zisterne aufgefangen. Jede Zisterne wird mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

13. Altlasten sind dem Markt Haag nicht bekannt.

14. Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

15. Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

D: VERFAHRENSVERMERKE

Präambel:

Der Markt Haag in 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.

Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Stadtrat/(Markt) Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt) Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

..., den .....
(Stadt / Gemeinde) - Siegel -

.....
Name, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt/(Gemeinde) ..... 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... -Siegel- Name, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN HAAG I.OB

SÜDLICH DER LERCHENBERGER STRASSE II
MIT GRÜNORDNUNGS-
PLANUNG
im Vereinfachten Verfahren
nach § 13b BauGB

MARKT HAAG I. OB
M = 1 : 1000

Edling,18.3.2020, erg. 29.4.2020
ARCHITEKT: erg. 14.8.2020
erg. 29.3.2021
ARCHITEKT
180.160