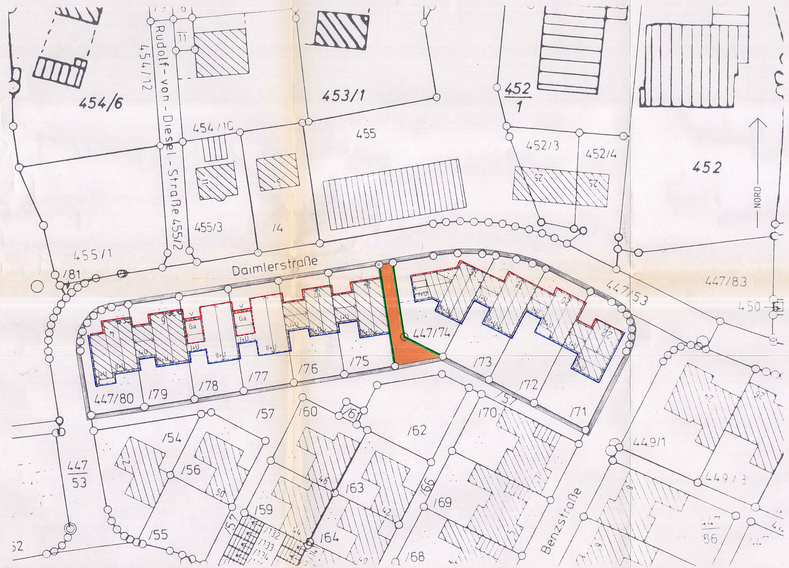

Geänderte Festsetzungen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Haag - West"

A FESTSETZUNGEN

zu Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6 dürfen nicht überschritten werden.

II + U, I + U

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
Die Höhenentwicklung der Baukörper ist in den schematischen Schnitten festgelegt.

zu Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Baugestaltung

Bauweise

Die Bauweise ist durch die Baugrenzen, die schematischen Schnitte, die festgesetzte Dachform und die eingezeichnete Firstrichtung bestimmt.

Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie gemäß Paragraph 23 (2) BauNVO

Baugrenze gemäß Paragraph 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien,-grenzen festgesetzt. Das Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, usw.) in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (2 + 3) BauNVO zugelassen. Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auch außerhalb der Baugrenzen an der Gartenseite der Gebäude zulässig, soweit sie eine max.Grundfläche von 30 qm nicht überschreiten, die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden und 1 m Mindestabstand zu öffentlichen Flächen verbleibt.

Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind nur in besonders begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit dem beratenden Planungsbüro und im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig, sofern hierdurch das städtebauliche und bauliche Konzept nicht beeinträchtigt wird.

Höhenentwicklung der Gebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit der Unterkante des Dachsparrens an der Traufseite des Gebäudes.
Bei den bestehenden Gebäuden wird die Wandhöhe durch die vorhandene Geländeoberfläche und die vorhandene massive Oberkante der Attika bzw obersten Decke festgesetzt.

Gestaltung des Daches

Dachform:
Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Für alle Haupt- und Zwischengebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig,ausgenommen auf FN 447/71.Bestehende Zwischenbauten bei denen ein Satteldach zu Belichtungsproblemen beim Hauptbau oder zu unorganischen Dachformen führt sind auch mit dem bestehenden Flachdach zulässig.

Dachneigung:
Die Dachneigung für die Hauptbaukörper ist mit 23-26 Grad festgesetzt. Bei Zwischen- oder Anbauten ergeben sich unterschiedliche Dachneigungen, da der höchste Punkt dieser Dächer (First) immer tiefer als die Dachrinne des Hauptbaukörpers liegen muß. Eine Dachneigung von 26 Grad darf jedoch auch bei diesen Dächern nicht überschritten werden.

Eindeckung:
Bei den Hauptbaukörpern muß die Dacheindeckung und deren Farbe einheitlich sein. Es werden ziegelrote Pfannen festgesetzt. Bei den Zwischen- und Anbauten können auch Glasdächer und Stehfalzdeckung aus Blech ausgeführt werden.
Faserzementplatten sind im Geltungsbereich nicht zugelassen.

Dachaufbauten:
Dachflächenfenster sind in untergeordnetem Maße zugelassen. Ihre Einzelgröße darf 0,75 qm Scheibenfläche nicht überschreiten. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern,Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.

Dachüberstand:
Als Dachüberstand wird die Horizontale von Außenkante Umfassungsmauer bis Außenkante Dachdeckung gemessen.
Die Dachüberstände dürfen maximal 0,40 m am Giebel und 0,40 m an der Traufseite betragen. Bei Anordnung von freistehenden Säulen gilt dieses Maß von Außenkante Säule. Dachüberstände,die auf das Nachbargrundstück fallen,sind zugelassen,wenn sie grundbuchlich gesichert sind.

Fassadengestaltung

Die folgenden Festsetzungen gelten auch für bestehende Gebäudeteile. Bei Umbau- u.Renovierungsarbeiten sind entsprechende Umgestaltungen anzustreben.

Fassadengliederung:
Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele unterschiedliche Fensterformate an einem Gebäude sind zu vermeiden.
Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden. Großflächige Scheibenfenster sind durch Sprossen oder Rahmen zu untergliedern.

Material:
Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk zulässig.
Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen. Stark strukturierte und Sierputze sind nicht zugelassen.
Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden, sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Hinweis

Bis zur Erdverkabelung der 20-kV- Mittelspannungsleitung ist eine Beeinträchtigung bei Trägern von Herzschrittmachern im Bereich von beiderseits 50 m zur Leitungsachse nicht ausgeschlossen. Im Baugenehmigungsverfahren haben diese Personen eine entsprechende Erklärung abzugeben, daß dieses Risiko bekannt ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr

GA

Die Flächen für Garagen sind im Plan festgesetzt. Die Pfeile markieren die Zufahrt.

zu Verkehrsflächen / Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

zu Flächen für Bepflanzung

Die unbehauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen verwendet werden, gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche ist ein bodenständiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind die Artikel 47 ff des Ausführungsgesetzes zu BGB vom 20.09.982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen und blaunadeligen Nadelgehölzen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.

Der Anteil von Nadelhölzern darf in dem gärtnerisch zu gestaltenden Bereich (25.1) 20 % am Anteil der Pflanzen nicht überschreiten.

zu Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haag - West" - 4. Änderung

B. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 546/60 Flurnummern
3. bestehende Hauptgebäude
4. bestehende Nebengebäude

5. Vor dem Einreichen der Eingabeunterlagen sind die Pläne frühzeitig mit der Gemeinde bzw. mit dem Verfasser des Bebauungsplanes abzustimmen.

C. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.1991 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 04.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Haag i.OB, den 20.03.1996 Markt Haag i.OB ..... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister) 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.07.1992 bis 06.08.1992 stattgefunden. Haag i.OB, den 20.03.1996 Markt Haag i.OB ..... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister) 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.05.95 bis 19.06.95 öffentlich ausgelegt. Haag i.OB, den 20.03.1996 Markt Haag i.OB ..... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister) 1. Bürgermeister

4. Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluß vom 07.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.11.1995 als Satzung beschlossen. Haag i.OB, den 20.03.1996 Markt Haag i.OB ..... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister) Dumba 1. Bürgermeister

D. ANZEIGEVERFAHREN

1. Dem Landratsamt Mühldorf am Inn wurde die Bebauungsplan - änderung am ..... angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB) ....., den .... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister)

2. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat mit Schreiben vom ..... , im Zuge der Rechtskontrolle festgestellt, daß die Bebauungsplanänderung formell und materiell nicht zu beanstanden ist. Mühldorf am Inn, den .....

3. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist am ..... wirksam geworden. Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 3 BAuGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden. ....., den .... (Siegel) ..... (1.Bürgermeister)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG : WR REINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG : GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : II + U UND I + U

SCHEMATISCHE SCHNITTE : SIEHE BEILAGEN 1+2

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"HAAG-WEST"- 4.ÄNDERUNG

GEMEINDE : MARKT HAAG I. OB.
LANDKREIS : MÜHLDORF AM INN
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Der MARKT HAAG I.OB. erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98, Abs. 3 und der Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 1, Abs. II BauGB MaßnG und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes im Maßstab 1:1000.

Urheberrecht: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf der Plan nicht geändert werden.

PLANVERFASSER
REILICH UND KESSNER ARCHITEKTEN L.GANGHOFER STR.8
84478 WALDKRAIBURG TEL.08638/2079 FAX.08638/84967

FERTIGUNSDATEN: 1.FASSUNG 01.06.1992
2.FASSUNG 07.11.1995

288

0.74 qm