Bebauungsplan "Haag - West"

mit Grünordnungsplan - 9. vereinfachte Änderung.

MARKTGEMEINDE HAAG, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN.

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Haag erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück Fl.Nr. 454/10.

Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen verbleiben unverändert!

Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung. Es gilt ausschliesslich die Darstellung der 9. Änderung.

A. FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt gemäss des geltenden Bebauungsplanes und nach § 9 Abs. 1 BauGB).

1. Die Art und das Mass der baulichen Nutzung

1.1 (WR) Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet § 3 BauNVO festgesetzt

1.2 Grundflächenzahl GRZ 0,4 mit Überschreitung Geschossflächenzahl GFZ 0,6

1.3 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)

1.5 o Offene Bauweise

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch vor die Aussenwand vortretende Bauteile gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig

2.3 -

2.4 Firstrichtung zwingend

3. Entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen u. Nebengebäude

4.1 Ga Garagenfläche.
Der Garagenvorplatzes muss mind. 5,0 m vom Strassenrand betragen

4.2 St Stellplätze und Garagenvorplätze, Einfriedungen müssen mind. 5,0 m vom Strassenrand zurückgesetzt werden.

4.3 Wandhöhe max. 3,0 m. Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der seitlichen Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

4.4 Die Dächer der Garagen sind in der gleichen Dachform und mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen .

4.5 -

4.6 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Entfällt

6. Wohneinheiten

6.1 Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max.zwei Wohneinheiten zulässig.

7. - 10. Entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschliessung

11.1 Strassenbegrenzungslinie

11.2 -

11.3 Garagenzufahrt

11.4 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen und ist durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster oä. zu gewährleisten.

11.5 -

12. Versorgungsfläche

12.1 -

13. Entfällt

14. Oberflächenwasser

14.1 Von den Dachflächen anfallendes und sonst. unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Weitere Rückhaltemöglichkeiten sind z.B. die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung des Brauchwassers für die Bewässerung der Grünanlagen. Ein Nachweis ist mit der Eingabeplanung zu erbringen.

15. Entfällt

15.1 -

16. Entfällt

17. Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Gesamtes Baugebiet ist ebenes Gelände.
Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig und durch Geländeschnitte im Eingabeplan darzustellen.

18.-24. Entfällt

25. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

25.1 Für alle Grundstücke ist je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

25.2 Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zulässig; Hecken aus Thujen usw. sind unzulässig.

25.3 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten.

26. Entfällt

27. Geltungsbereich

27.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

27.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung

28. Vermassung

28.1 6,0 Vermassung in Metern (z.B. 6,0 m)

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.1 Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss wenigstens 4:5 je Haus betragen. Der First ist parallel zur Längseite des Gebäudes anzuordnen.

29.2 Die Wandhöhe wird für den Gebäudetyp II mit max. 6,30 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

29.3 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt 24 bis 27 Grad. Quergiebel sind bis zu einer max. Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig und können bei den Doppelhäusern zusammengebaut werden.
Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
Als Dacheindeckung sind nur kleinformatige rote oder rotbraune Dachplatten zugelassen.

29.4 Pro Hausseite sind höchstens drei Dachflächenfenster mit einer Grösse von max. 1,2 m2 Fläche zulässig.

29.5 Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muss dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen; grössere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Eine dem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben und Übereckbalkone ist unzulässig.

29.6 Für Fassaden sind verputze, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Aussenputz in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Holzverschalungen sind nur im 1. Ober- und Dachgeschoss zulässig.

29.7 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtgewebe mit Hinterpflanzung ohne Sockel zulässig.
Eine max. Gesamthöhe von 1,10 m darf nicht überschritten werden.

29.8 Kabelverteilerschränke sind so in die Gartenzäune zu integrieren, dass sie von aussen zugänglich sind.

29.9 Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig.

29.10 Jedem Bauantrag ist eine genaue Geländeaufnahme beizufügen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 458 Flurstücksnummer (z.B. 458)
5. bestehende Gebäude
6. 3 z.Bsp. Parzellennummer
7. Nutzungsschablone
   Feld 1 = Baugebiet
   Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
   Feld 3 = Grundflächenzahl
   Feld 4 = Geschossflächenzahl
   Feld 5 = Bauweise
   Feld 6 = Dachneigung

1 | 2
3 | 4
5 | 6

Brand- und Katastrophenschutz

Im Brand- und Katastrophenfalle müssen die Rettungsmassnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein.
Zugänge, Zufahrten und Abstell- und Bewegungsflächen müssen § 3 DV BayBO entsprechen.

Erschliessungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasser- Abwasserversorgungsanlage des Marktes Haag i. OB. anzuschliessen.

BEGRÜNDUNG

C. Die gem. § 9 Abs. 26 beizufügende Begründung ist auf gesonderten Blättern dargelegt.

D. PLANUNTERLAGEN

Planzeichnung zur Massentnahme ist nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Masshaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

"HAAG-WEST"- 9.ERWEITERUNG M= 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Haag - West" 9. vereinfachte Änderung.

Marktgemeinde HAAG I. OB
Landkreis MÜHLDORF AM INN

Der Gemeinderat Haag i. OB. beschloss am 26.11.2002 ,
dass für das Bebauungsgebiet "Haag - West" eine
9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach
§ 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan wurde am 25.05.1977 aufgestellt und am 28.11.1978 nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

1. Die Parzelle mit Fl.Nr. 454/10 soll geändert werden.

1.1 Erweiterung der Baugrenzen zum Anbau eines Wohnhauses nach Osten.

1.2 Errichtung von Garagen an die Nord- und Ostgrundstücksgrenze.

Alle Erschließungen sind vorhanden.

Der Marktgemeinde Haag i. OB. fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

Haag, den .....

.....
-Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Willibald Ziegler, Bauingenieur,
Föhrenstraße 4
83527 Haag- Rosenberg
Tel. 08072/ 645

Fertigungsdaten:
Aufgestellt am 05.12.2002

BEBAUUNGSPLAN "Haag - West" 9. vereinfachte Änderung.

C. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 9. VEREINFACHTEN BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB:

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:
Die Marktgemeinde Haag hat in der Sitzung vom 26.11.2002 die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Haag - West" beschlossen.

Haag, den 09 DEC 2002 / 26 NOV 2002

-Siegel- (Dumbs, 1.Bürgermeister)

2. AUSLEGUNG:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.12.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2002 bis 20.01.03 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.12.02 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 23.12.02 bis 20.01.03 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Haag, den 23 JAN 2003

-Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister)

3. SATZUNG:
Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.2003 dieBebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Haag, den 04 FEB 2003

-Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 30. JAN. 2003
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Haag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag, den 03 MAR 2003

-Siegel- (Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Willibald Ziegler, Bauingenieur
Föhrenstraße 4
83527 Haag- Rosenberg
Tel. 08072/645

Fertigungsdaten:
Gezeichnet am 05.12.2002