MARKT HAAG i. OB
LKR. MÜHLDORF AM INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 60
„EHEMALIGES FISCHERGELÄNDE “

Präambel:

Die Marktgemeinde Haag i. OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan, textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Fassung:	vom	30.08.2017
Geändert:	am	09.05.2019
Geändert	am	19.06.2019
Geändert	am	14.11.2019

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Markt Haag i. OB

Planfertiger:

Ingenieurbüro Furch GmbH

Architektur, Stadtplanung, Bauingenieurwesen

Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

A Festsetzungen durch Text

(Nummerierung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch)

1 Art und Maß der Nutzung

1.1 MI 1 A - C

Das Bauland wird gemäß §6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen.

1.2 MI 2

Das Bauland wird gemäß §6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen.

1.3 WA 1

Das Bauland wird gemäß §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.4 WA 2

Das Bauland wird gemäß §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.5 III+D

Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO (z.B. III+D). Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.

1.6 WH = 11.00 m

Maximale Wandhöhe (z.B.11,00 m)

Die maximale Wandhöhe an den Traufseiten des Gebäudes bemisst sich vom im Plan 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 Schnurgerüstes (auf Anmeldung des Bauherrn) durch die Gemeinde oder einen Beauftragten durchgeführt werden.

1.7 FH = 22,00 m

Maximale Firsthöhe (z.B. 22,00 m)

Die maximale Firsthöhe des Gebäudes bemisst sich vom im Plan festgesetzten Geländepunkt in Gebäudemitte der dargestellten Baukörper.

1.8

WA	
g	GR
III+D	GF

Art der Nutzung	
Bauweise	Grundfläche
Bebauung	Geschoßfläche

1.9

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.10

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Baulinie

2.2 Baugrenze

2.3 Flächenumgrenzung für Garagen.

Müll 2.4 Flächenumgrenzungen für Müllsammelstellen

2.5 und Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie unter Punkt 24 dargestellt

2.6 Firstrichtung

2.7 Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.8 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Für die Abstandsflächenüberdeckung der Baukörper MI 1C und MI 2 wurde Art. 6 Absatz (2) BayBO zugrunde gelegt, wodurch hier die Abstandsflächen bis zur Mitte des öffentlichen Verkehrswegs (MI 1C nördlich, MI 2 westlich) zulässig sind. Abstandsflächenüberdeckungen der Baukörper im Südwesten (WA 2 mit MI 2) und im Nordosten (MI 1C mit MI 1B) resultieren aus dem städtebaulichen Konzept. Diese wurden nach Art. 6 Satz (5) BayBO geprüft und sind zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

4.2 Für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird eine Wandhöhe von max. 3,0m gemessen ab OK FFB EG des nächstliegenden Gebäudes.

4.3 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der, vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren, erlassenen Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.

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

11 Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 private Straßenverkehrsfläche und Feuerwehrzufahrt

11.3 private Verkehrsfläche Fläche für Feuerwehrzufahrten, Wirtschaftswege

11.4 **ST** Stellplatz PKW

11.5 Einfahrt

Arkaden

11.6 Arkaden im gekennzeichneten Erdgeschoßbereich der Bebauung an der Rosenberger Straße im Sinne von § 23 BauNVO. Die Bebauung im EG ist hier erst ab 2,50 m, gemessen von der Baugrenze, zulässig. Die gekennzeichneten Flächen sind ausnahmlos als Dienstleistungsfläche für Fußgänger und Warenstände dinglich zu sichern.

14. Versickerung von Niederschlagswasser, Altlasten

14.1 Die Aushubarbeiten sind durch ein fachliches Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Aushubmaterial ist nach Absprache zu separieren. Sollten die Aushubarbeiten Kentniss gewinnen, die auf eine mögliche Grundwassergefährdung hindeuten, sind die beteiligten Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Es kann dann das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

14.2 Der Wiedereinbau von Aushubmaterial zur Hinterfüllung ist bis zu einem Zuordnungswert Z1.2 möglich. Dabei ist ein Mindestabstand von 1,0m zum höchst zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

14.3 Aushubmaterial, das nicht vor Ort wieder eingebaut wird, ist nach LAGA PN 98 am Haufwerk zu beproben und in Rücksprache mit dem Landratsamt in Mühldorf a. Inn, staatliches Abfallrecht schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Haufwerke, welche eine Einstufung in Z 1.2 erwarten lassen, sind nach erfolgter Probenahme bis zum Zeitpunkt der Abfuhr mit witterungsbeständiger Folie abzudecken. Haufwerke welche eine Einstufung in Z2 oder höher erwarten lassen, sind vorzugsweise auf einer befestigten Fläche zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor dem Zutritt von Niederschlagswasser zu schützen. Steht keine befestigte Fläche zur Verfügung, ist die Art der Zwischenlagerung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Mühldorf am Inn, Staatlichen Abfallrecht abzustimmen. Über die Arbeiten vor Ort ist eine

Dokumentation zu erstellen und den beteiligten Behörden zuzuleiten.

14.4 Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf nur über nicht belasteten Bereichen erfolgen. Die technischen Lösungen sind vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

15 Grünordnung und Freiflächengestaltung

15.1 Zu begrünende private Freifläche

15.2 Zu begrünende Freifläche zur Nutzung durch die Eigentümer

15.3 Spielplatz, Gestaltung entsprechend seiner Zweckbestimmung

15.4 Laubbaum, Neupflanzung
Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

15.5 Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind mit Gruppen aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Fremdländische Gehölze oder Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken, Fichten) sind unzulässig. Am Spielplatz dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

15.6 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, zu begrünen. Die Begrünung ist – bei jedem Bauabschnitt - in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlage vorzunehmen. Zum jeweiligen Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

15.7 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der unter 15.10 genannten Arten zu pflanzen.

15.8 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind – nach jedem Bauabschnitt soweit wie möglich - in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

15.9 Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden, bzw. neu zupflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu sichern. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

15.10 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung	Pflanzqualität: H, 3xv, mB, StU 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Bäume 2. Wuchsordnung	**Pflanzqualität: H, 3xv, mB, StU 16-18**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	H, 3xv, mB, StU 12-14
Sträucher	**Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150**
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-9 Stück zu pflanzen.

15.11 Einfriedungen sind nur als sockellose Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

17 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Gewinnung von Bodenschätzen

17.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. mit der Genehmigungsbehörde im Einzelnen abzustimmen.
Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden. Deren Darstellung in Grundriss, Ansicht- /Schnittzeichnungen ist erforderlich.
Das Gelände zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der östlichen Baugrenze kann an das im Osten angrenzende Nachbargelände angeglichen werden.

17.2 Notwendige Stützwände sind als Naturstein- oder Betonsteinmauern in Trockenbauweise bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

24. Immissionsschutz

24.1 Aktiver Schallschutz

24.1.1 Vor Beginn der Bebauung im Bauquartier WA 2 ist die im Bebauungsplan eingetragene Lärmschutzwand in voller Länge zu errichten. Die Oberkante der Wand muss in 545,0 m ü. NN zu liegen kommen. Die Wand ist witterungsbeständig und fugendicht auszuführen und muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Eine zweite, temporäre, Lärmschutzwand mit gleichen Vorgaben ist laut Gutachten des Sachverständigenbüros für Akustik Hook Farny Ingenieure nur für den Fall erforderlich, dass die Bauabschnitte so geplant werden, dass die Gebiete MI 1A, MI 1B und MI 1C nicht gleichtzeitig mit der Bebauung im WA2 abgeschlossen werden können.

Gleiches gilt für Wechselbeziehungen zu noch verbleibenden Bestandsgebäuden.

24.1.2 Freiflächen und schutzbedürftige Außenwohnbereiche

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterassen), die im Anschluss an die, wie abgebildet gekennzeichneten, West- und Nordfassaden der Gebäude in den Bauquartieren MI 1 A - C und MI 2 entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV IGW $_{MI,Tag}$ = 64 dB(A) in einem für vorgesehene Nutzung ausreichend großen Teilbereich in einer Immissionshöhe von ca. 1,2 Metern (Sitzposition) eingehalten wird.

24.1.3 Schutzbedürftige Wohnbereiche

In den wie abgebildet gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Gebäude in den Bauquartieren MI 1B und MI 1C dürfen für im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nur Außenwandöffnungen mit Türen und Fenstern ohne Notwendigkeit zu Lüftungszwecken zu liegen kommen. Gekennzeichnete Schutzbedürftige Wohnbereiche sind mit Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel von L_{AFeq} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

24.2 Passiver Schallschutz

24.2.1 Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den, wie vorstehend gekennzeichneten West- und Nordfassaden der Gebäude in den Bauquartieren MI 1 A und B und MI 2 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel von L_{AFeq} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und 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.

24.2.2 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 Baugestaltung

27.1 Die maximale Wandhöhe an den Traufseiten des Gebäudes wird gemessen vom ursprünglichen Geländepunkt in Gebäudemitte der dargestellten Hauptbaukörper bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe der ursprünglichen Geländepunkte ist aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Abnahme der Höhen bzw. des Schnurgerüstes (auf Anmeldung des Bauherrn) durch die Gemeinde oder einen Beauftragten durchgeführt werden.

27.2 Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern auszuführen. Dacheinschnitte zum Zwecke der Belichtung und in Form von Dachterrassen sind zulässig.

27.3 Die Dachneigung wird mit 15°- 45° festgelegt.

27.4 Für niedrigere, die Hauptbaukörper verbindende Baukörper sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

27.5 Die Hauptfirstrichtung verläuft in Längsrichtung des Gebäudes.

27.6 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von max. 1,60 m aufweisen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen.

27.7 Zwerchgiebel sind zulässig.

27.8 Dachflächenfenster sind zulässig.

27.9 Glasfirstbelichtungen sind zulässig.

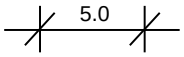
27.10 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner Farbe zu verwenden. Blecheindeckungen sind ebenfalls zulässig.

B Hinweise

1) _____ bestehende Grundstücksgrenzen

2) ---------- geplante Grundstücksgrenzen

3) 458 Flurstücksnummer

4) 

Maßangabe in Metern

5) -0,80m Höhenangabe

6) Abriss Bestandsgebäude

7)

Trofogebäude vorhanden

8) Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Münchener- bzw. der Rosenbergerstraße.

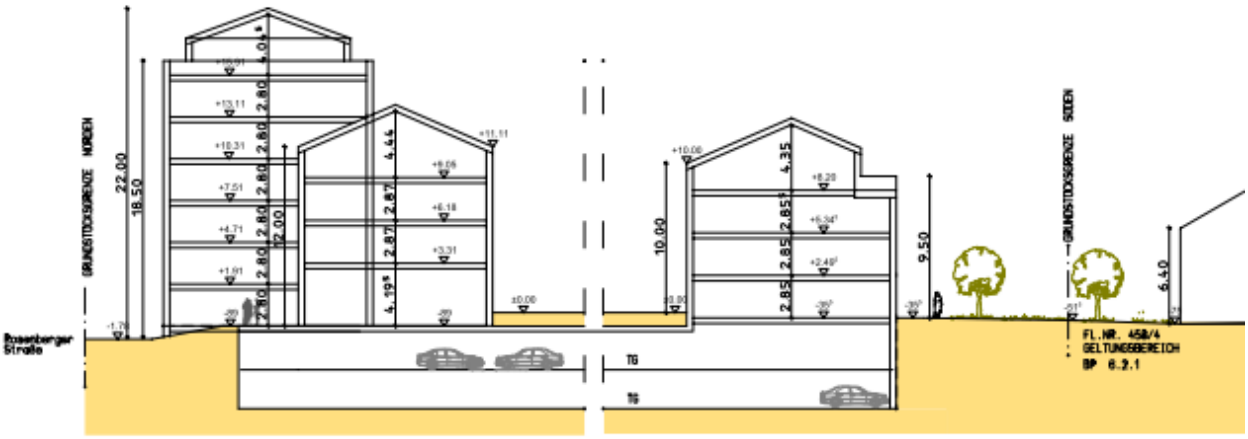
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach und Hofflächen ist, falls es nicht zur Gartenbewässerung gesammelt wird, über Sickermulden oder Rigolen auf dem Grundstück zu versickern.

9) 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.

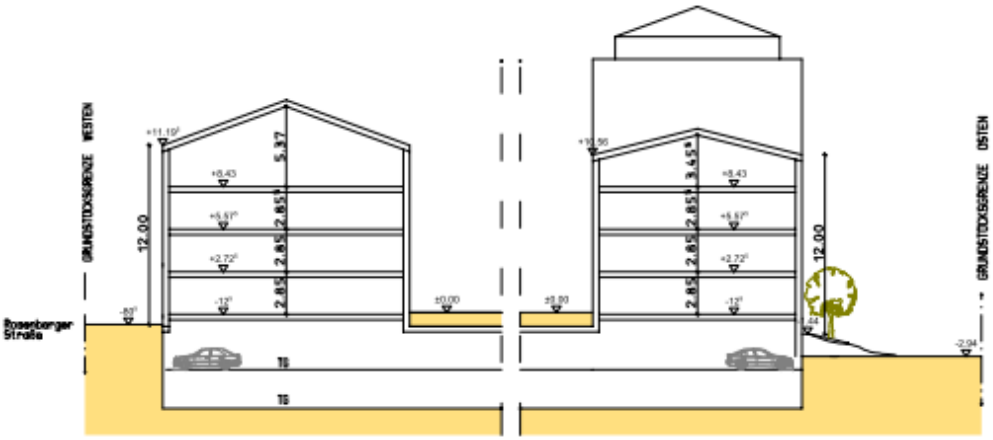
10) Die Stromversorgung der neu zuerrichtenden Gebäude ist vor Baubeginn mit den Haager Kraftwerken zu vereinbaren.

11) Altlasten sind aufgrund einer ehemaligen Schuttgrube im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets zu erwarten. Die aus dem vorliegenden Bodengutachten der Firma TERRA MARIC resultierenden Veranlassungen sind zu treffen.

12) Schemaschnitte M 1:500



SCHNITT NORD- SÜD



SCHNITT WEST-OST

Verwendete Planungsunterlagen:

digitalisierte Kartengrundlage, Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlagen:	Lageplan M 1:1000
	Lageplan M 1: 500
Planfertiger:	Ingenieurbüro Furch GmbH
	.....
	Bernd Furch Dipl.- Ing. (FH) Beratender Ingenieur
	Hauptstraße 36, 83527 Haag i. OB
Gemeinde:	Markt Haag i. OB, den.....
	.....
	Elisabeth Schätz 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.56 „Ehemaliges Fischergelände“ 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.

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

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.56 „Ehemaliges Fischergelände“ 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.

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

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Ehemaliges Fischergelände“ in der Fassung vom ……. wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

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

4. <u>Satzungsbeschluss:</u>

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Nr.56 „Ehemaliges Fischergelände“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

5. <u>Ausgefertigt:</u>

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