mit Grünordnungsplan. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

MARKTGEMEINDE HAAG i. OB, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN mit integrierter Grünordnung. "Nördlich der Münchener-Strasse" 11. Änderung

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) diesn Bebauungsplan als Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück mit Fl.Nr. 423/1, 423/6 und 423/7 SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB) Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung. Es gilt hier außschließlich lie Darstellung der 11. Änderung.

Das Bauland ist als "Mischgebiet" - MI - im Sinne des § 6 BauNVO festgelegt. Art und das Mass der baulichen Nutzung:

-

Das Mass der baulichen Nutzung für das - MI - ergibt sich gemäss § 17 Abs. 1 BauNVO.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4, max. 50 %Übe ächenzahl (§ 19 BauNVO) ssflächenzahl (§ 20 BauNVO) GRZ 0,4, max. 50 %Überschreitung GFZ 0,8

1.4 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max 1 Wohneinheit je DHH

2.1

Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24 - 28 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformatigen roten oder rotbraunen auszuführ

2.2 ächer allseitig max. 1,0 m. Vordachüberstand bei Balkonen 1,50 m möglich. mit

2.4 2.3 Die Dachflächen sind als symetrisches Satteldach auszubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

Ein Standgiebel an der Südseite ist zulässig.

Standgiebel dürfen nur traufgleich angesetzt werden und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,60 m unter First).

Sie sind mittig vom Haus anzuordnen.

Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.

Statt Standgiebel sind Dachgauben, max. 2 Stück je Dachseite bei 28 Grad Dachneigung zulässig. Sonst Dachflächenfenster mit max. 1,0 m2 Grösse.

Bebauung und Wandhöhe:

Mindestgrundstücksgrösse für Einzelhäuser 380 m2, für die Doppelhäuser 200 m2 je DHH.

DER MÜNCHENER-

STRASS

ÄNDERUNG

421/11

1428/6

3.3 3.2 Bebauung (Dund II, Wandhöhe max.6,50 m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter GeSchnittpunkt ist Haus- Aussenwand mit der Oberl Für die Abstandsflächen ist die BayBO massgeber flächen nicht eingehalten, ist eine Abstandsflächer grundstück nachzuweisen.

Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muss bei Einzelhaus und Doppelhaus mind. 4:5 betragen.

Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement von Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zwei Die Oberkante des EG- Fußbodens darf max. 30 Gelände Mitte Haus gemessen liegen. Die Oberkante des Eu- r Gelände Mitte Haus gem orzulegen, aus dem die eifelsfrei hervorgeht. O cm über dem natürlichen

3.4

Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, sowei 12 m2 nicht überschreiten und die Bestimmung auf der Gartenseite der Gebäude it sie eine max. Grundfläche von en der BayBo eingehalten werden

3.5

3.7 3.6 Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite von 1,0 m2 zulässig. Dacheinschnitte sind unzu Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoss kann wahlweise eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig. Stück mit einer max. Größe lässig.

3.00 Übereckbalkone sind unzulässig.

Garagen, Carport und Stellplätze:

4.2 4.1 Garagen, Carport u. Stellplätze (§ 14 BauNVO) Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. sind nur innerhalb der im

gen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Idächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptude anzupassen. Carport kann auch mit Flachdach oder mit leicht igtem Pultdach ausgeführt werden.

4.3 An den Grundstücksgrenzen zusammeng müssen in Dachform, Dachneigung und I sein und dürfen eine Länge von max. 8,0 und dürfen eine Länge von max. 8,00 m zur Grunusucksglör Abstandsflächenübernahme auf das Nachbarsgrundstück) n hüberstände allseitig max. 0,70 m. hüberstände von Grenzbauten sind privatrechtlich zu sichern meigung und Dachdecl von max. 8,00 m zur on nahme auf das Nachba Garagen und Nebengebäude ckung einheitlich ausgebildet r Grundstücksgrenze (ausser mit arsgrundstück) nicht überschreiten.

Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK- natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

4.5

Kfz- Stauräume dürfen zur Strasse hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden. Anzahl der Stellplätze: Für eine Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten

S Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberfläche und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt ode gewährleisten. enwasserdurchlässig herzustellen r Rasenfugenpflaster oä. zu

Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 50 cm zulässig. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.

Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integriere einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Was n oder im Garten unauffällig schbeton o.ä. sind unzulässig.

0

er Geländehöhe und Mitte Haus.

Dberkante Dachhaut.

gebend. Werden die Abstandsichenübernahme auf das Nachbars-

00

Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

9. 9.1

Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.

Einfriedungen:
Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände sind unzulässig.

9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen. Einfriedungen an der Strassenseite sind als Hölzzäune mit senkrechter Lattung Staketenzaun) oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max. 1,10 m Töhe zulässig.

9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

10. 10.1

10.2 Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen.
Je 200 m2 angefangene Grundstücksfläche ist ein Grossbaum bzw. Kleinbaum u prianzen. dei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB inzuhalten.

10.3 hölzepflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung Gebäudes vorzunehmen.

Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig Je Grundstück max. 1 Nebenanlage, hierbei darf eine Grundfläche von sowie eine Firsthöhe von 3,00 m ab OK- Gelände nicht überschritten w 12 m2 werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

· PB W Mischgebiet nach § 6 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

vorgesehene Flurstücksteilung offene Bauweise

Strassenbegrenzungslinie

Baugrenze vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung

Garagen Eigentümerweg

Stellplätze und Garagenvorplätze

Garagenzufahrt

Bemassung in Meter

zu pflanzende Gross- bzw. Kleinbäume und Obstbäume

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan u. Grünordnungsplan "Nördlich der Münchener-Str." 11. Änderu

Marktgemeinde Haag in OB Landkreis Mühldorf am Inn

8

421/9

/48)

Der Marktgemeinderat Haag i. OB beschloss am .25.11.03., dass für das Bebauungsgebiet "Nördlich der Münchener-Stasse." eine 11. Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan wurde 1975 aufgestellt und § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich. am 18. Okt.1976 nac

Das zu ändernde Baugebiet ist als "Mischgebi festgesetzt. et" - MI - gem. § 6 B

2. Das ehemalige Betrisbsgebäude auf Fl.Nr. 423/7 soll abgebrochen v Auf dieser Grundstücksfläche mit Fl.Nr. 423/7, sollen zwei Doppel mit Garagen errichtet werden.

4. Mit dieser Baumassnahme soll die südliche Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 423/1 geändert werden und die Baugrenzen auf Fl.Nr. 423/1 423/7 der bereits bestehenden Bebauung angepasst werden.

RZ 0,4 GFZ 0,8

11(1)

0

161

159

5 Der Marktgemeinde Haag i. OB fallen keine zusätzlichen Erschließ kosten an. Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden.

n 15.07.2004 (*) -Siegel

(Dumbs, 1. Bürgermeister)

<u>Entwurtsvertasser:</u> Willibald Ziegler, Bauingenieur, Föhrenstraße 4

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab

1:1000 420/6 1430/21

0

1426/4

421/4

423

Rainbachstrasse

421/3

421/8

1430/34

s dem Katasterkartenwer digitalisiert und EDV-gesp

verk ist der das K espeichert) sind i

bei lang ge

kann es zu grö

Auf₁ <u>igungsdaten:</u> gestellt am 17.02.2004

F. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nördlich der Münchener- Strasse" 11. Änderung

.... die Auf-schluß

BÜRGERBETEILIGUNG:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat/in der Zeit vom 02.03.04. bis 30.03.04. stattgefunden. (Dumbs, J. Bürgermeister)

(Dumbs, 1. Bürgermeister)

Haag, den 15.07.04

Abs. 1 BauGB beteiligt.

Haag, den 15.07.04

-Siegl-AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06...200.14 bis 05.07.014. öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 28.05.014 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Amegungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 07.06.014. bis 05.015.014 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

(Dumbs, . Bürgermeister)

SATZUNG:
Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 13.07.04. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Haag, den 15,07,04
-Siegar (Dumbs, I. Bürgermeister)

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 16.07.04....

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Marktgemeinde Haag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Haag, den 16.07.04) Ww/ | , 1. Bürgermeister)

(Dumbs,

Entwurfsverfasser: Willibald Ziegler, Bauingenieur, Föhrenstrasse 4 83527 Haag- Rosenberg

Fertigungsdaten: Aufgestellt am 17.02.2004 Geändert am 25.05.2004

Nutzungsschablone:

1 = Baugebiet

2 = Zahl der Geschosse

3 = Grundflächenzahl

4 = Geschossflächenzahl

5 = Bauweise

6 = Dachneigung

eigung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenze

423/1 Flurstücksnun nmer Grundstücksgrenze

Abzubrechendes Gebäude

Altlasten:

Die auf dem Arial bestehende Lagerhalle wird abgebrochen. In der Halle und auf dem Grundstück wurden keine Umwelt- und Grundwasserbelastende Materialien und Stoffe gelagert. Es sind keine Altlasten vorhanden, bzw. zu erwarten.

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

Erschliessungsvoraussetzungen

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

Ö Die gem. § 9 Abs. 26 beizufügende Begründung ist auf ges dargelegt. BEGRÜNDUNG

PLANUNTERLAGEN

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

RKT HAA I. OB

Bebauungsplan

"Nördlich der Münchener- Strasse"

11. Änderung

Landkreis Mühldorf am Inn Marktgemeinde Haag i. OB

Entwurfsverfasser

Fertigungsdaten:

Bauingenieur Föhrenstrasse 4 83527 Haag- Rosenberg Willibald Ziegler

Haag, den 17.02.2004 Geändert am 25.05.2004

Tel. 08072/645