

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.
mit Grthordnungsplan.**

**"ANNA-HAGE-WEG" 1. ERWEITERUNG U. ÄNDERUNG.
mit integrierter Grthordnung.**

MARKTGEMEINDE HAAG, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN.

P R Ä A M B E L

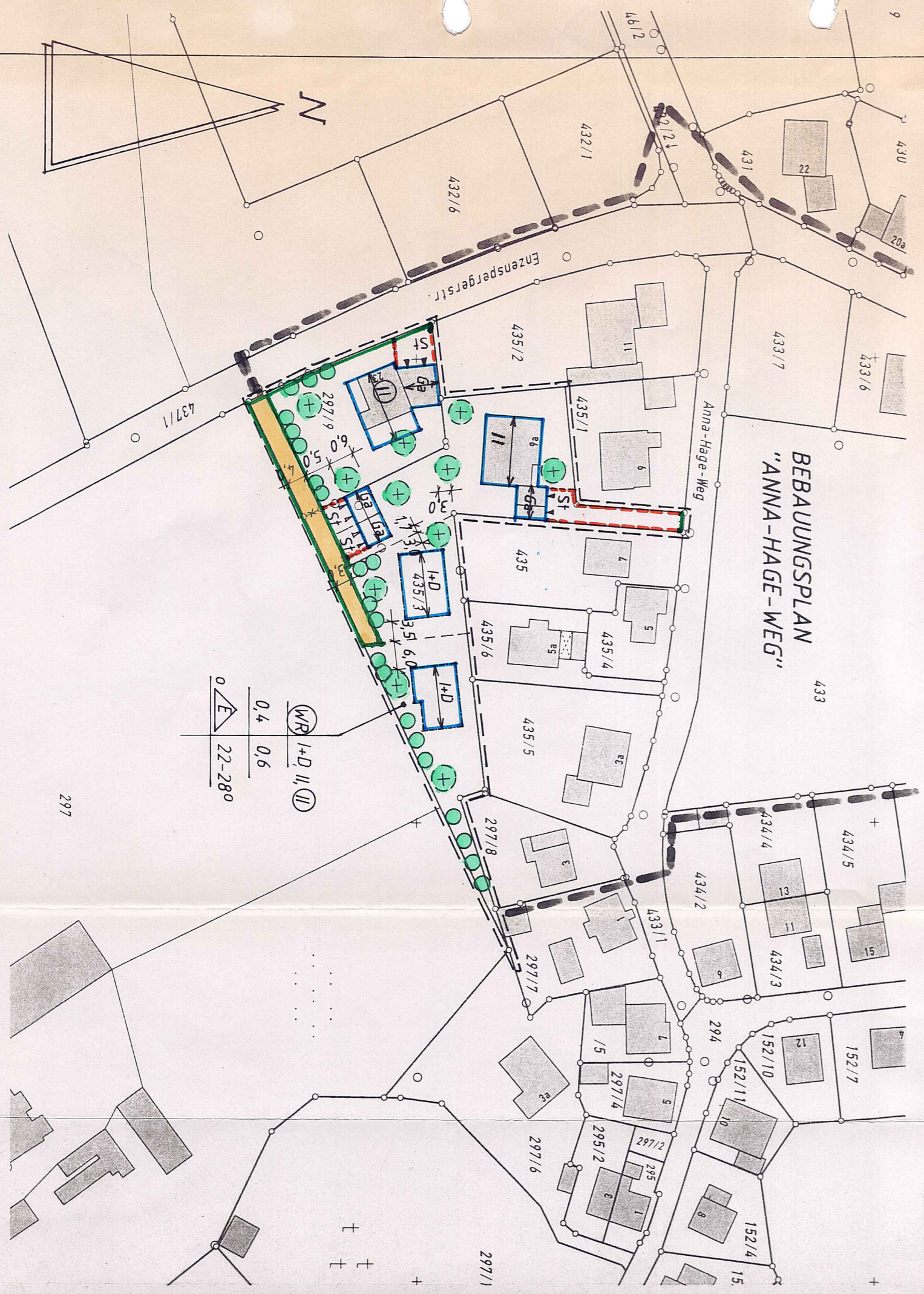
Die Marktgemeinde Haag erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 91 Abs. 3, Art. 2, 6, 9, und 10 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Art. 22 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 297, 297/9 u. 435/3

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

- 1 Die Art und das Mass der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Bauland wird als "Reines Wohngebiet" **WR** im Sinne des § 3 BauNVO festgelegt.
- 1.2 Das Mass der baulichen Nutzung für das **WR** ergibt sich gemäss § 17 Abs. 1 BauNVO.
- 1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4 mit Überschreitung Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6
- 1.4 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- 1.5 Nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
- 2 Dachgestaltung:
- 2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 bis 28 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformaligen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.
- 2.2 Vordächer alsseitig max. 1,0 m. Vordachüberstand bei Balkonen an einer Geländeseite max. 1,50 m möglich.
- 2.3 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszuhäuten und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 2.4 Ein Ständigeckel an der Stütze ist zulässig. Ständigeckel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,80 m unter First). Sie sind mittig vom Haus anzurorden. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen. Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachgäuben und Dachbrennschneite sind unzulässig.
3. Behauung und Wandhöhe:
- 3.1 Mindestgrundstücksgrosse je Wohnhaus 510 m².
- 3.2 Behauung I+D. Wandhöhe max. 4,50 m (DG als Vollgeschoss gem. BayBO zulässig). Behauung II und D. Wandhöhe max. 6,00 m. Gemessen ab OK - natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mite Haus. Schnittpunkt ist Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.3 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzuziehen. Das Seitenverhältnis muss mind. 4:5 betragen.



3.4

Das Baugebiet weist eine leichte Geländeneigung nach Süd-Westen auf. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenverlaufsnetz vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenpunkte der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus gemessen liegen.

3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch aussenhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden.

3.6 Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite 2 Stück mit einer max. Größe von 1,0 m² zulässig. Dachneigunghöhe sind unzulässig.

3.7 Das Fassadenmörtelwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoss kann wahlweise eine Holzvertikalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie gelblich-wirrende Farmanstriche sind unzulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.

3.8 Überockbalkone sind unzulässig.

4 Garagen und Stellplätze:

4.1 Garagen u. Kfz-Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach angeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

4.3 An den Grundstücksgrenzen zusammengehäute Garagen und Nebengebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgeführt sein und dürfen eine Länge von max. 8,00 m nicht überschreiten. Dachüberstände alsseitig max. 0,60 m.

4.4 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 Anzahl der Stellplätze:
Für eine Wohnfläche sind mind. 1,5 Stellplätze zu errichten.

4.6 Kfz-Stauräume dürfen zur Strasse hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagenort und Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.

4.7 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserundurchlässig herzustellen und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenunpflaster od. zu gewährleisten.

4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

Dem Bauantrag sind Geländeschneite beizufügen.

5 Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzurufen. Müllkomponenten in Sicht- und Waschetten od. sind unzulässig.

Die natürliche Verankerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

6 Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschnitztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Gärten, Teichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.

8.1.1 Niederschlagswasser zur Versickerung, das in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfeststellungsvorschrift NW/FreiV fällt, ist nach den Massgaben des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 zu behandeln (Vorreinigung bei Versickerung bzw. Rückhaltung bei Einleitung in ein Oberflächenwasser). Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.1.2 Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfeststellungsvorschrift NW/FreiV fällt, ist nach den technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWA) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. In den Bauanträgen ist dies zu vermerken.

8.1.3 Niederschlagswasser, das nicht in den Geltungsbereich der Niederschlagswasserfeststellungsvorschrift NW/FreiV fällt, ist nach den technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWA) zu behandeln. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. In den Bauanträgen ist dies zu vermerken.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- *—*—* aufzunehmende Grundstücksgrenze
- 435 Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude

Brand- und Katastrophenschutz

Im Brand- und Katastrophenschutz müssen die Rettungsmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Abstell- und Bewegungsräumen müssen § 3 DV BayBO entsprechen.

Erschliessungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugfertigstellung an die zentrale Wasser- Abwasser- versorgungsanlage des Marktes Haag i. OB. anzuschliessen.

D. BEGRÜNDUNG

Die gem. § 9 Abs. 8 bezufragende Begründung ist auf gesonderten Blättern darzulegen!

E. PLANUNTERLAGEN

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

9. Einfriedungen:

9.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewahrt bleibt. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände sind unzulässig.

9.2 Einfriedungen an der Strassenseite sind nur als Holzzaune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,10 m Höhe zulässig. Einreihigen und Einfriedungen sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführgart herzustellen.

9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig. Pflanzgehöt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 200 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein Grossbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen.

10.2 Die Grundstücke an der Südseite sind stidseitig mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen.

10.3 Bei allen Einfriedungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGRBG einzuhalten.

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

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- *—* Grenze des Bereiches der Bebauungsplanerweiterung u. Änderung
- WR** reines Wohngebiet
- E+D** Erdgeschoss + Dachgeschoss (als Vollgeschoss nach BayBO zulässig)
- // zwei Vollgeschosse zulässig
- ⊖ zwei Vollgeschosse zwingend
- ⊖ nur Einzelhäuser zulässig
- 0 offene Bauweise
- vorgesehene Flurstücksteilung
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung
- private Zufahrt (Eigentümerweg)
- Garagen
- Stellplätze und Garagenvorplätze
- Garagenzufahrt
- zu pflanzende Gross- bzw. Kleinbäume
- stidseitige Grundstückseingrenzung
- Benennung in Meter
- Nutzungsabstände:
- 1 = Baugrenze
- 2 = Zahl der Geschosse
- 3 = Grundflächenzahl
- 4 = Geschossflächenzahl
- 5 = Bauweise
- 6 = Dachneigung

**Behauungsplan "ANNA-HAGE-WEG"
E. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. BEBAUUNGSPLAN-
ERWEITERUNG U. ÄNDERUNG:**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Die Marktgemeinde Haag hat in der Sitzung vom 13.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2001 ersichtlich bekanntgemacht.

Hang, den 31.10.2001
.....
(Dumms, 1. Bürgermeister)

2. BÜRGERBETEILIGUNG:
Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.06.01. bis 05.09.01. stattgefunden.

Hang, den 31.10.2001
.....
(Dumms, 1. Bürgermeister)

3. AUSLEGUNG:
Der Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 03.05.01 wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.01 bis 04.10.01 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 04.08.01 ersichtlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsrst vorgebracht werden können. Die Beurteilung der öffentlichen Beiträge wurden in der Zeit vom 03.11.01 bis 03.12.01 nach § 4 Abs. 1 BauGB bedingt.

Hang, den 31.10.2001
.....
(Dumms, 1. Bürgermeister)

4. SATZUNG:
Die Marktgemeinde Haag hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2001 den Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Hang, den 31.10.2001
.....
(Dumms, 1. Bürgermeister)

5. BEKANNTMACHUNG:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 26.10.2001.

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 Bebauungsplans 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).

Hang, den 31.10.2001
.....
(Dumms, 1. Bürgermeister)

Entwurfverfasser:
Wilhelm Ziegler, Bauingenieur
Föhrenstraße 4
83327 Haag, Rosenbergr
Tel. 080772645

Erteilungssdatum:
Gezeichnet am 07.05.2001
83327 Haag, Rosenbergr
Geändert am 16.10.2001