Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 04. Nov. 2004
Nr. .....

Bebauungsplan

"ANNA-HAGE-WEG "

4. Änderung

Marktgemeinde Haag i.OB

Landkreis Mühldorf am Inn

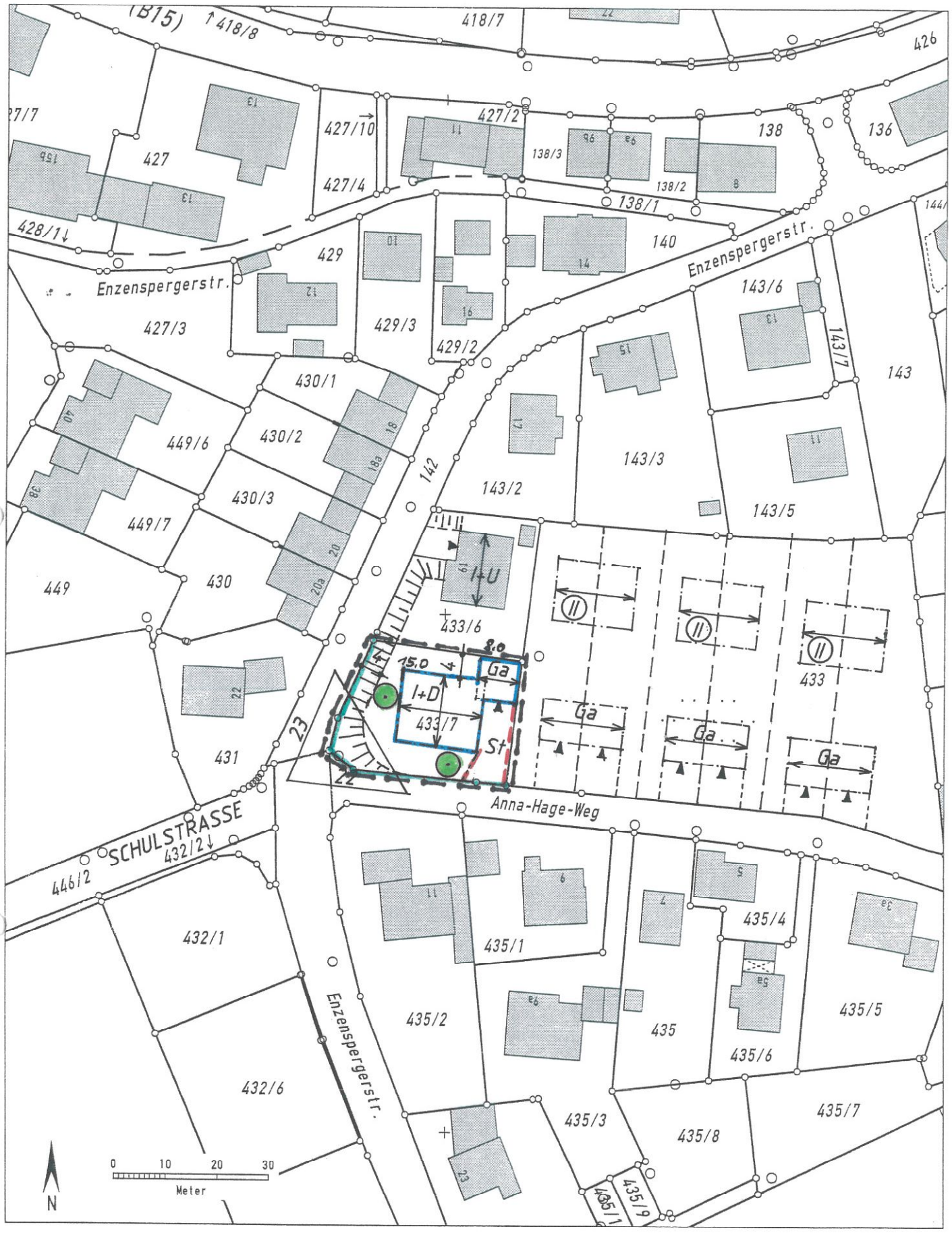
Entwurfsverfasser:

Willibald Ziegler
Bauingenieur
Föhrenstrasse 4
83527 Haag- Rosenberg

Tel. 08072/ 645

Fertigungsdaten:

Haag, den 14.10.2004



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Haag i.OB **Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 07.10.2004**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. .....
mit Grünordnungsplan.

"ANNA-HAGE-WEG" 1. Änderung

mit integrierter Grünordnung.

MARKTGEMEINDE HAAG i. OB, 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) diesn Bebauungsplan als

SATZUNG

Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück mit Fl.Nr. 433/7.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
(Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB)

Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung. Es gilt hier ausschliesslich die Darstellung der 1. Änderung.

1.0 Die Art und das Mass der baulichen Nutzung:

1.1 Das Bauland ist 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.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4 , max. 50 %Überschreitung
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6

1.3 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

1.4 Nur als Einzelhaus zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten.

2.0 Dachgestaltung:

2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 - 28 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformatigen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.

2.2 Vordächer allseitig mit mind.0,60 m und max. 1,1 m.
Vordachüberstand bei Balkonen mit max. 1,50 m möglich, bzw. bei Errichtung eines breiteren Erkers max. 0,20 m Überstand über Erker.

2.3 Die Dachflächen sind als symetrisches Satteldach auszubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
Der First des Wohnhauses wahlweise in Ost-West Richtung, bzw. Nord-Süd Richtung.

2.4 Ein Standgiebel an der Südseite ist zulässig.
Standgiebel dürfen nur traufgleich angesetzt werden und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,6o m unter First).
Sie sind mittig vom Haus anzuordnen.
Die Breite darf max. 1/4 der Trauflänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.
Dachgauben sind nicht zulässig. ~~Dachflächenfenster mit max. 1,1 m2 Grösse.~~

3.0 Bebauung und Wandhöhe:

3.1 Bebauung mit E+D , max. zwei Vollgeschosse, Traufwandhöhe max.5,0 m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mitte Haus an der Ostseite, bzw. Süden bei gedrehtem First.
Schnittpunkt ist Haus- Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Für die Abstandsflächen ist die BayBO massgebend. Werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, ist eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbarsgrundstück nachzuweisen.

3.2 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen.
Das Seitenverhältnis muss mind. 4:5 betragen.

3.3 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht.
Die Oberkante des EG- Fußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus an der Ostseite gemessen liegen.

3.4 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 12 m2 nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.

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

3.6 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoss kann wahlweise eine Holzverschalung angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
Wandfarbe in pastellfarben, gedeckten Erdtönen. Sichtbare Holzteile und Fenster in weiss bis hellgrau.
Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.

3.7 Übereckbalkone sind unzulässig.

4.0 Garagen, Carport und Stellplätze:

4.1 Garagen, Carport u. Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Errichtung einer Doppelgarage oder Carport an der Nord-Ost-Ecke des Baugrundstückes mit Zufahrt von "Anna-Hage-Weg", als Grenzbebauung.
Grenzbebauung mit einer max. Gebäudelänge von 8,0 m.
Für die Abstandsflächen ist die BayBO massgebend.

4.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden.
Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Carport kann auch mit Flachdach oder mit leicht geneigtem Pultdach ausgeführt werden.
Dachüberstände allseitig max. 0,70 m. Dachüberstände von Grenzbauten sind privatrechtlich zu sichern.

4.3 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.

4.4 Anzahl der Stellplätze:
Für eine Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

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

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

5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 70 cm zulässig.
Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.
Die ca. 4,0 m breite und ca. 2,0 m hohe Böschung an der Enzenspergerstrasse ist in ihrer natürlichen Form zu erhalten (zum Anna-Hage-Weg auslaufend) und es dürfen keine Geländeeinschnitte vorgenommen werden.
Die Natursteinmauer vom Nachbarngrundstück mit ca. 80 cm Höhe kann in dieser Form und zum Anna-Hage-Weg auslaufend, weitergeführt werden.

6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

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

8. 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.

9. Einfriedungen:

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

9.2 Einfriedungen an der Strassenseite sind als Hölzzäune oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max. 1,0 m Höhe zulässig.
Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

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

10. Pflanzgebot 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 angefangene Grundstücksfläche ist ein Grossbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen.

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

10.3 Gehölzepflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

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

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

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR reines Wohngebiet nach § 9 BauGB und § 3 der BauNVO

E+D max. zwei Vollgeschosse zulässig

o offene Bauweise

— — — — vorgesehene Flurstücksteilung

——— Strassenbegrenzungslinie

Baugrenzevorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung

Ga — Garagen oder Carport

St — Stellplätze und Garagenvorplätze

Garagenzufahrt

22 / 23 — Sichtdreieck mit Masszahl in Meter (m).
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung,, oder auch nur eine vorübergehende Lagerung von Gegenständen, unzulässig.
Eine Bepflanzung ist unter 0,80 m Höhe zu halten und laufend zurückzuschneiden.

zu pflanzende heimische Gross- bzw. Kleinbäume und Obstbäume

4 — Bemassung in Meter

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone:
1 = Baugebiet
2 = Zahl der Geschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = Geschossflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Dachneigung

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenze

natürliche Böschung

433/7 — Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

Altlasten:

Dem Grundstück wurden keine Umwelt- und Grundwasser belastende Materialien und Stoffe gelagert.
Es sind keine Altlasten vorhanden, bzw. zu erwarten.

Erschliessungsvoraussetzungen

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

D. BEGRÜNDUNG

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

E. PLANUNTERLAGEN

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