Bebauungsplan

„ANNA – HAGE – WEG“

5. Änderung

Marktgemeinde Haag i. OB

Landkreis Mühldorf am Inn

SEPP GIESSIBL	**DIPL . ING. (FH) ARCHITEKT**	Fertigungsdaten:
KASTANIENWEG 6	TEL. 08055 / 904 901	
83128 HALFING MOBIL	FAX 08055 / 904 902 0170 – 6741110	Halfing, den 27.02.2006 Geändert, den 27.03.2006 04.04.2006, 21.09.2006
ARCHITEKTUR	**DORFENTWICKLUNG**	

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

„ANNA – HAGE – WEG“

MARKTGEMEINDE HAAG I. OB, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Haag erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Der Bebauungsplan betrifft des Grundstück mit Flurnummer 433.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.0 Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 5. Änderung.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung:
Das Bauland ist als „Reines Wohngebiet“ - WR - im Sinne des § 3 BauNVO festgelegt.

2.0 Das Mass der Baulichen Nutzung für das – WR – ergibt sich gemäss § 1 Abs. 1 BauNVO.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6

3.0 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

4.0 Gebäude sind nur als Einzelhaus zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten

5.0 Dachgestaltung:

6.0 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 – 28 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformatigen roten oder rotbraunen Pfannen aus Tondachsteinen oder Beton einzudecken.

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

8.0 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Bei Parzellen 1-3 kann der First des Wohnhauses wahlweise in Ost-West Richtung, bzw. in Nord-Süd Richtung verlaufen.

9.0 Ein Standgiebel an der Südseite ist zulässig.
Standgiebel dürfen nur traufgleich angesetzt werden und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. (First Standgiebel mind. 0,60m unter First Hauptgebäude). Sie sind mittig vom Haus anzuordnen. Die Breite darf max. ¼ der Trauflänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachgauben sind nicht zulässig.

10.0 Bebauung und Wandhöhe:
Bebauung mit E+D, max. zwei Vollgeschosse, Traufwandhöhe max. 5,0m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter mittlerer Geländehöhe an der Traufseite.und Schnittpunkt Gebäude-Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Abstandsflächen ist die BayBO maßgebend. Werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, ist eine Abstandsflächen-übernahme auf das Nachbargrundstück nachzuweisen.

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

12.0 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser bezogen auf Bezugshöhen (OK Straße, Schachdeckel o.ä.) zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG- Fertigfußbodens darf bei den Parzellen 1-3 max. 30 cm über der natürlichen mittleren Gelände (gemessen an der Ostfassade) liegen. Bei den Parzellen 4-6 darf diese Höhe 50cm betragen.

13.0 Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden.

14.0 2 Stück Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite mit einer max. Größe von 1,0 m² zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

15.0 Bei Massivhäusern ist das Fassadenmauerwerk mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen. Bei Holzhäusern kann eine Holzverschalung (vorzugsweise Lärche unbehandelt) angebracht werden. Holzblockbauten aus Rundhölzern sind unzulässig, die Eckausbildung bei Blockbauten ist ohne Vorhölzer auszubilden. Grob strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Wandfarben in pastellen, gedeckten Erdtönen, sichtbare Holzteile und Fenster in weiß, braun oder hellgrau. Sichtschutzwände und Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.

16.0 Übereckbalkone sind unzulässig.

17.0 Balkonumwehrungen sind in Material, Farbe und Ausführung auf dem Charakter der übrigen Gliederungselemente abzustimmen. Zulässig sind Ausführungen in Holz, Metall, Glas sowie Kombinationen. Überwiegend in Beton ausgebildete Umwehrungen sind unzulässig.

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

18.0 Rankgerüste und Spaliere zur Fassadenbegrünung mit Latten oder Seilen sind zulässig.

19.0 Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Für die Parzellen 1 und 6 wird die Garage als Grenzbebauung festgesetzt. Grenzbebauung mit einer max. Gebäudelänge von 8 m. Für die Abstandsflächen ist die BayBO maßgebend. Für die Parzellen 2 und 3 wird die Fläche für Garagen / Carports abweichend zur BayBO mit 1 m Grenzabstand festgelegt.

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

21.0 Die mittlere Wandhöhe von Gebäuden darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK – natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

23.0 KFZ – Stauräume dürfen zur Erschließungsanlage / Eigentümerweg hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Gartentor und Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0m freigehalten werden.

24.0 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen. Dies ist durch Schotterrasen, Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster o. ä. zu gewährleisten.

25.0 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.

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

27.0 Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nur im Bereich der Eigentümerwege bis zu einer Breite von 3,0m zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist durch beidseitige Schotterstreifen zu gewährleisten.

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

28.0 Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlafswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu versickern. Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung (in der Regel eine Muldenversickerung) auszuführen. Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z. B. durch eine Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.

29.0 Derzeit werden die Parzellen 1, 2 und 6 von einer Niederspannungsfreileitung überspannt. Damit die Freileitung abgebaut werden kann ist der Baubeginn frühzeitig der Kraftwerke Haag GmbH mitzuteilen. Im Zufahrtsbereich zu den Parzellen 1 und 2 muss ein Kabelverteiler versetzt werden.

30.0 Telekommunikationsleitungen müssen aus ortsplanerischer Sicht unterirdisch verlegt werden. Im Bereich entlang des Anna-Hage-Weges befindet sich eine Leitung der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert, bzw. geschädigt wird. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5m einzuhalten.

31.0 Einfriedungen sind möglichst zu vermeiden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen.
Die Errichtung von Mauern und Stützmauern von mehr als 15 cm über dem fertigen Gelände sind unzulässig.

32.0 Einfriedungen an der Straßenseite sind als Holzzäune oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max 80cm Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen. In den Sichtdreiecken ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 0,80m unzulässig. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem unterem Astansatz von 2,50m ab Oberkante fertiger Straßendecke.

33.0 An den Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken sind Maschendrahtzäune bis 80cm Höhe mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

34.0 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 angefangener Grundstücksfläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum gem. Artenliste zu pflanzen.

35.0 Artenliste

Baumarten
Heimische Obstsorten und:

Acer pseudoplatanus	**Bergahorn**
Alnus glutinosa	**Schwarzerle**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Fagus sylvatica	**Rotbuche (vorzugsweise als Hecke)**
Fraxinus excelsior	**Esche**
Prunus avium	**Vogelkirsche**
Quercus robur	**Stieleiche**
Sorbus aucuparia	**Eberesche**
Taxus baccata	**Eibe**
Tilia cordata	**Winterlinde**

Straucharten:

Berberis vulgaris	**Berberitze**
Cornus mas	**Kornelkirsche**
Cornus sanguinea	**Hartriegel**
Corylus avellana	**Haselnuß**
Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**
Lonicera xylosteum	**Heckenkirsche**
Prunus spinosa	**Schlehdorn**
Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**
Rosa canina	**Hundsrose**
Rosa arvensis	**Feldrose**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**
Salix spec.	**Weidenarten**
Viburnum lantana	**Wolliger Schneeball**

Kletterpflanzen:

Hedera helix	**Efeu**
Lonicera caprifolium	**Jelängerjelieber**
Clematis vitalba	**Waldrebe**
Kletterrose	

36.0 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach BGB einzuhalten.

37.0 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

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

39.0 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 3,00m ab OK- Gelände nicht überschritten werden.

40.0 Bodendenkmäler
Bodenfunde sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege zu melden.

41.0 Altlasten: Auf dem Grundstück sind keine Altlasten zu erwarten.

42.0 Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasser- und Abwasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Haag i. Obb. anzuschließen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über durch die Eigentümer zu errichtende private Erschließungswege mit 3,0m Breite und je 0,25m Randstreifen.

B. Begründung der Änderung:

Der Bebauungsplan „Anna- Hage- Weg“ wurde im November 1978 aufgestellt. Das jetzt in der 5. Änderung beplante Grundstück war für eine Bebauung mit 3 Doppelhäusern jeweils mit einer südlich gelegenen Doppelgarage vorgesehen. Die jetzt vorgesehene Einfamilienhaus-Bebauung entspricht eher dem derzeitigen Bedarf auf dem Grundstücksmarkt. Die Parzellierung lässt eine bessere Grundstücksnutzung und Raumbelichtung zu. Die Erreichbarkeit der Eingänge und Erschließung ist gegenüber der ursprünglichen Fassung wesentlich verbessert. Die überbauten und versiegelten Flächen unterscheiden sich nicht wesentlich gegenüber denen des ursprünglichen Bebauungsplans. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Halfing, den 27.2.2006, ergänzt 27.3.2006, 4.4.2006 und 21.09.2006 .

Haag, den 26. APR. 2007

..... (Entwurfsverfasser)

BAYERN MARKT HAAG i. OB

- Siegel -

..... (Dumbs, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des Änderungsbereiches
WR	reines Wohngebiet nach § 9 BauGB und § 3 de BauNVO
0,40	Grundflächenzahl
(0,60)	Geschossflächenzahl
II	max. zwei Vollgeschosse zulässig
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	vorgesehene Grundstücksteilung
	Baugrenze
Ga	Umgrenzung für Flächen von Garagen/Carports
	Firstrichtung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Eigentümerwege
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt
10,0 / 15,0	Sichtdreieck (mit Angabe der Schenkellängen in m)
	zu pflanzende heimische Bäume

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
143/5	Flurstücksnummer

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

E. PLANUNTERLAGEN

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

LAGEPLAN M. 1 : 1000

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901

Verfahrensvermerke Bebauungsplan „Anna-Hage-Weg“ 5.Vereinfachte Änderung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Markt Haag hat in der Sitzung vom 14. FEB. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. FEB. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den 26. APR. 2007 -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister

~~2. Beteiligung der Öffentlichkeit:~~

~~Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... stattgefunden.~~

~~Haag i. OB, den ..... -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister~~

~~3. Beteiligung der Behörden~~

~~Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.~~

~~Haag i. OB, den ..... -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister~~

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 4. APR. 2006 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26 April 2006 bis einschließlich 2. JUNI 2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21. APR. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den 26. APR. 2007 -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. APR. 2006 bis einschließlich 2. JUNI 2006 Gelegenheit zur Stellung – nahme gegeben.

Haag i. OB, den 26. APR. 2007 -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Der Markt Haag hat mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24. OKT. 2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21. SEP. 2006 Gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den 26. APR. 2007 -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 27. APR. 2007 Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Haag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag i. OB, den 26. APR. 2007 -Siegel- Dumbs, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Sepp Giessibl, Kastanienweg 6, 83128 Halfing Tel. 08055-904901