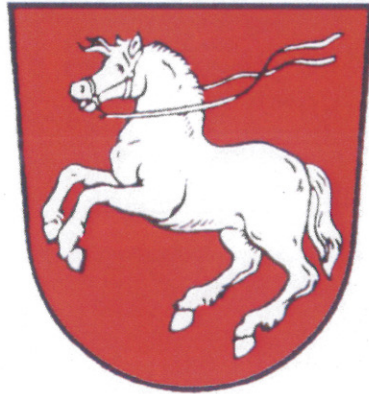


Bebauungsplan
„ANNA – HAGE – WEG“
6. vereinfachte Änderung



Marktgemeinde Haag i. OB
Landkreis Mühldorf am Inn

SEPP GIESSIBL	DIPL . ING. (FH) ARCHITEKT	Fertigungsdaten:	
KASTANIENWEG 6 83128 HALFING MOBIL	TEL. 08055 / 904 901 FAX 08055 / 904 902 0170 – 6741110	Halfing, den 27.02.2006 Ergänzt 27.03.+4.4.2006 20.08.2010+	
ARCHITEKTUR	DORFENTWICKLUNG	Endfassung 3.3.2011	

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „ANNA – HAGE – WEG“

MARKTGEMEINDE HAAG I. OB, LANDKREIS MÜHLendorf AM INN

PRÄAMBEL

Der Markt Haag i. OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

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 6. Änderung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 6. 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.
*Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.
- 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, auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 22 – 28 Grad sind erlaubt. Die Dachflächen sind mit kleinformatischen 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.

Entwurfsverfasser:

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

- 8.0 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Bei der ebenfalls zulässigen Walmdachausbildung müssen die gegenüberliegenden Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 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. $\frac{1}{4}$ der Trauflänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachgauben sind nicht zulässig.
- 10.0 **Bebauung und Wandhöhe:**
Bebauung mit E+1, max. zwei Vollgeschosse, Traufwandhöhe max. 6,50m an der Bergseite. 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 und 3 max. 30 cm über der natürlichen mittleren Gelände (gemessen an der Ostfassade) liegen. Bei den Parzellen 2 darf diese Höhe 75cm, bei 4 und 5 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 Balkonumwehungen 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.
- 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 5 wird die Garage als Grenzbebauung festgesetzt. Grenzbebauung mit einer max. Gebäudelänge von 8 m. Für die Abstandsflächen ist die BayBO maßgebend. Für die Parzelle 3 wird die Fläche für Garagen / Carports abweichend zur BayBO mit 1 m Grenzabstand festgelegt. Nur für Parzelle 2 gilt folgendes: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 20.0 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach oder Walmdach 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 (Art. 6, Abs. 9, Nr. 1 BayBO).
- 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 1,50 m von der Interpolierungslinie 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.

- 28.0 Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 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 Rückhaltungsmöglichkeiten 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 5 von einer Niederspannungsfreileitung überspannt. Damit die Freileitung abgebaut werden kann ist der Baubeginn frühzeitig der Kraftwerke Haag GmbH mitzuteilen. Im Zufahrtbereich 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 und einfache Holzzäune mit senkrechten Latten 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

Entwurfsverfasser:

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

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	Jelängerjelleber
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

- 36.0 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach dem AGBGB 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 4,0m Breite und je 0,25m Randstreifen.

Entwurfsverfasser:

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

B. Begründung der Änderung:

Der Bebauungsplan „Anna- Hage- Weg“ wurde im November 1978 aufgestellt. Das jetzt in der 6. Änderung beplante Grundstück war bei der 5. Änderung für eine Bebauung mit 3 Doppelhäusern jeweils mit einer südlich gelegenen Doppelgarage vorgesehen. Die jetzt vorgesehene Einfamilienhaus-Bebauung (mit Einliegerwohnung) mit einem großen und zwei kleineren Baukörpern ergab sich nach dem Bedarf auf dem Grundstücksmarkt.

Die überbauten und versiegelten Flächen vermindern sich gegenüber denen des ursprünglichen Bebauungsplans (Stand der 5. Änderung). Negative Umweltauswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Durch den Entwurfsverfasser des Bauwerbers wurde nachgewiesen dass der nunmehr geplante höhere Baukörper die nördlich gelegenen Grundstücke nicht mehr verschattet als die geplanten Gebäude in der ursprünglichen Fassung der 5. Änderung (siehe Anlage Schnitt Verschattung vom 27.8.2010).

Aufgestellt:
Halfing, 14.09.2010, ergänzt 15.11.2010

Haag, den 01.03.2011











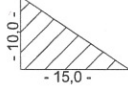

Sepp Gießibl

.....
Sepp Gießibl (Entwurfsverfasser)

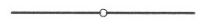



.....
(Dumbs, 1. Bürgermeister)

C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
143/5	Flurstücksnummer

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“ 6.Vereinfachte Änderung

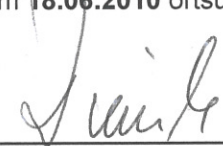
1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss des Marktes Haag hat in der Sitzung vom **01.06.2010** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **18.06.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den **16.03.2011**



- Siegel -



 Dumbs, 1. Bürgermeister

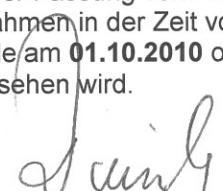
2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom **14.09.2010** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **11.10.2010** bis einschließlich **12.11.2010** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **01.10.2010** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Haag i. OB, den **16.03.2011**



- Siegel -



 Dumbs, 1. Bürgermeister

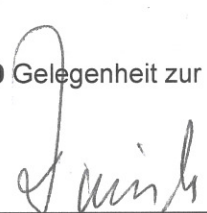
3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.09.2010** bis einschließlich **28.10.2010** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haag i. OB, den **16.03.2011**



- Siegel -



 Dumbs, 1. Bürgermeister

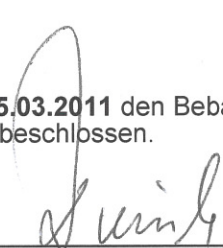
4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Haag hat mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom **15.03.2011** den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.03.2011** gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den **16.03.2011**



- Siegel -



 Dumbs, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

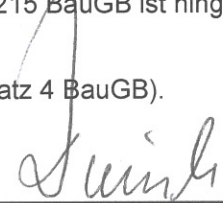
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **18.03.2011**. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Haag zu jedermanns Einsicht 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 **16.03.2011**



- Siegel -



 Dumbs, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

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