ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 9.7 „Anna-Hage-Weg - 7. Änderung“
mit integrierter Grünordnung
MARKTGEMEINDE HAAG i.OB, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

Stand: 22.09.2022

Präambel:
Die Gemeinde Markt Haag i.OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.9.2021, Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) vom 14.7.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.5.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.8.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9.3.2021, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nr. 435/0, Gemarkung Haag i. OB. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 "Anna Hage Weg"

I. FESTSETZUNGEN

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

1.2.4 Es ist ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten zulässig

1.31 Baugrenze:
BF 1: Baufenster für 2 Vollgeschosse
BF 2: Baufenster für 1 Vollgeschoss
BF 3: Baufenster für Keller/Tiefgarage

1.43 Im Südosten ist eine Aufschüttung von 1,00m, auf 546,45m ü. NN, zulässig. Im Westen ist eine Nivellierung bis OK Tiefgarage zulässig. Diese Aufschüttung darf durch eine Stützmauer von max. 1,0m gesichert werden.

1.5. Dachterrassen sind zulässig
Für Garagen ist ein Flachdach bis 5 Grad Neigung zulässig.

1.5.6 Wandhöhe gemessen von der mittleren natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe bis Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Wandaußenkante.

Diese Maße dürfen folgende Maximalwerte erreichen:
Wohnhaus 6,30m
Garage 3,0m bis OK Dachhaut

1.5.7 Höhenlage der EG-Fußboden-Oberkante: max. 0,8m vom Mittel der überbauten Fläche des natürlichen Geländes.

1.6.1 Einfriedungen
Die Einfriedungshöhe wird auf max. 0,90m begrenzt, ausgehend vom festgesetzten, neuen, Geländeverlauf Geländeverlauf.

1.6.4 Sichtschutzwände zwischen den Wohneinheiten (im Erdgeschoss) sind in Massivbauweise oder Holzkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,0m, vom Terrassenbelag aus und mit einer max. Länge von 4,0m, innerhalb der Baugrenzen, zulässig.

1.7.5 Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) vom 10.03.2021 nachzuweisen.

1.10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Das Grundstück ist südseitig mit heimischen Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

2.9 3-FH 3-Familienhaus max. zulässig

2.21 1 = Baugebiet (WR)
2 = Zahl der Geschoße (I / II)
3 = Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
4 = Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
5 = Bauweise (o=offen)
6 = Dachneigung (22°-28°)

1	2
3	4
5	6

Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin

5. <u>Ausgefertigt:</u>

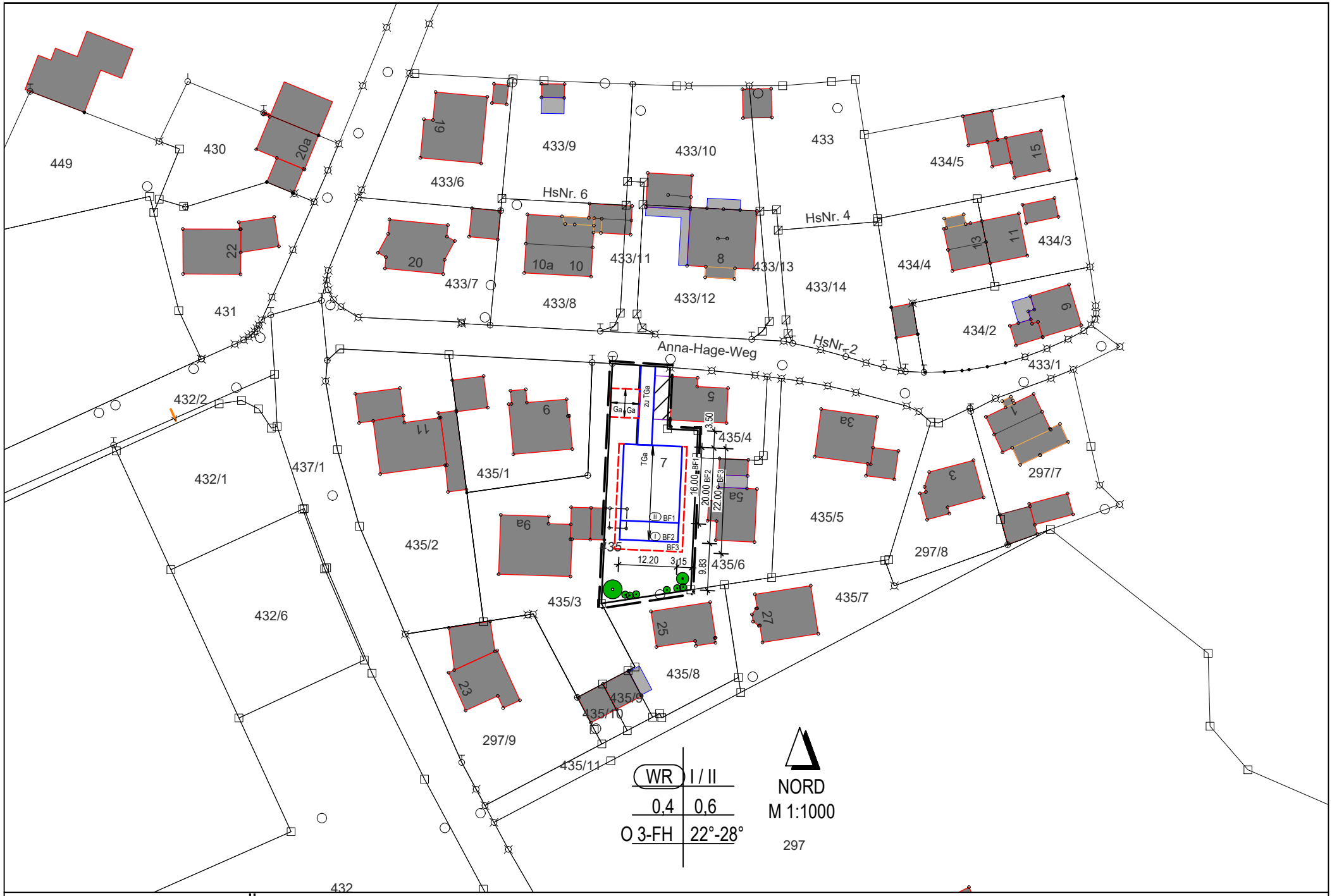
Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin

6. <u>Bekanntmachung:</u>

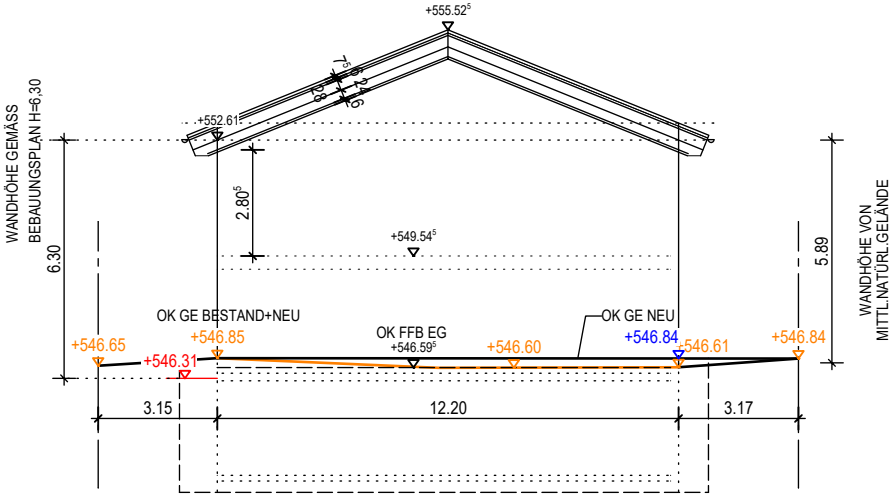
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Haag i. OB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft 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).

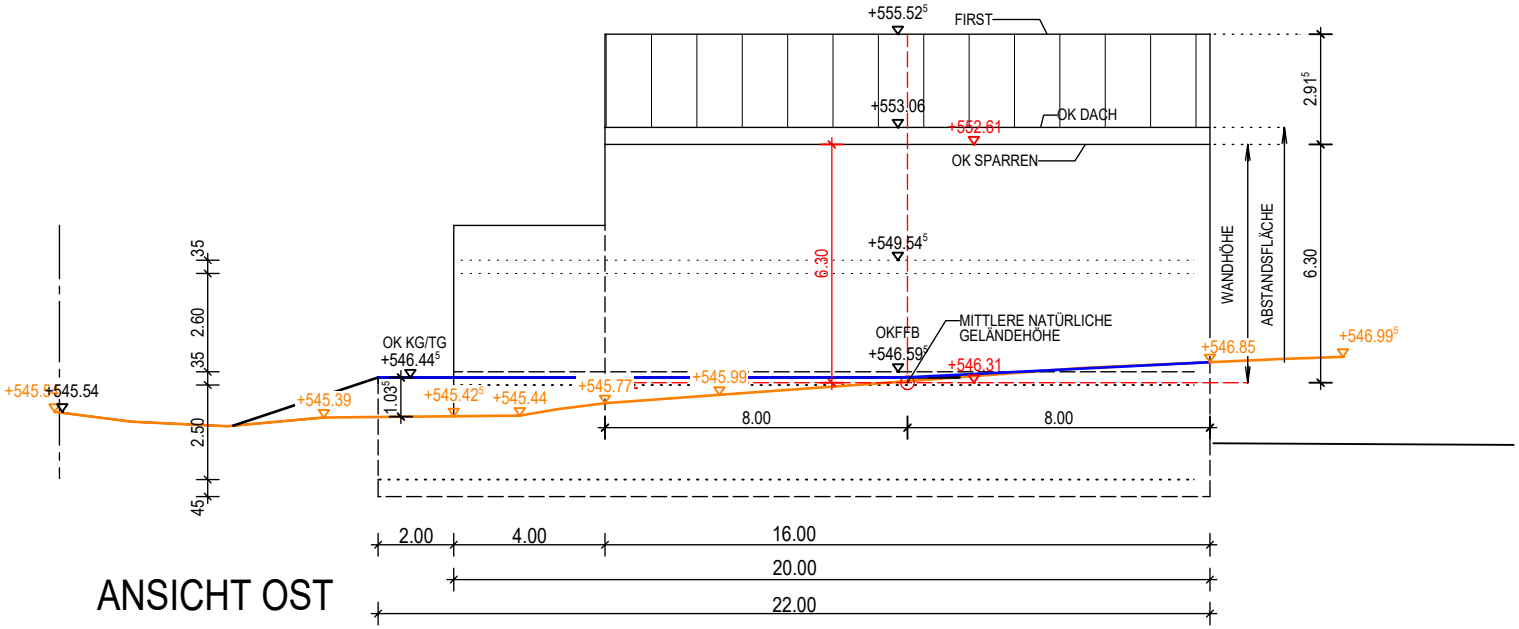
Haag i. OB, den Siegel _____
Schätz, Erste Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG - ENTWURF: ANNA HAGE WEG

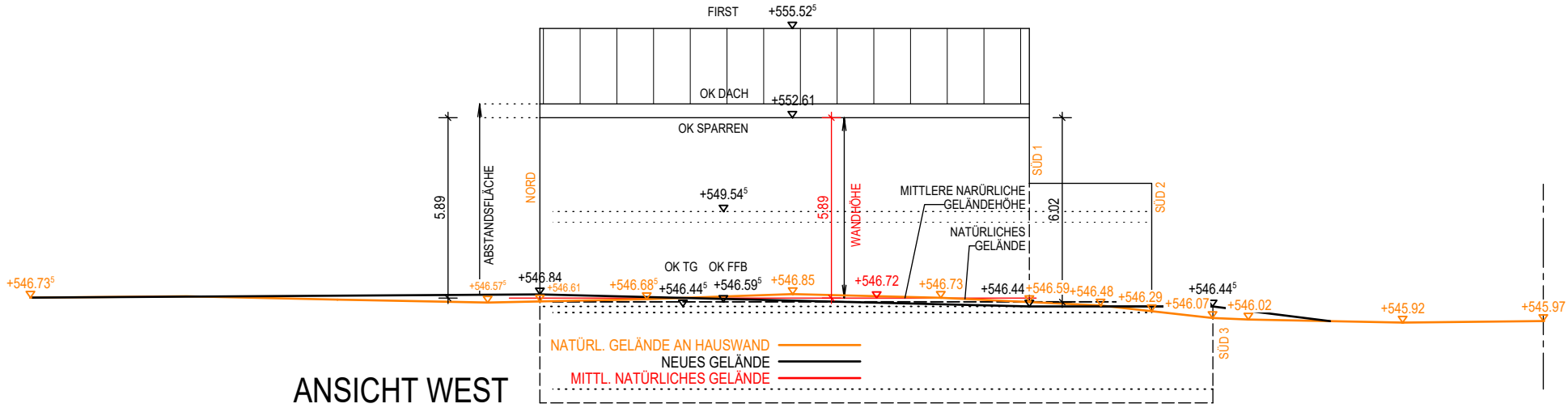


ANSICHT NORD

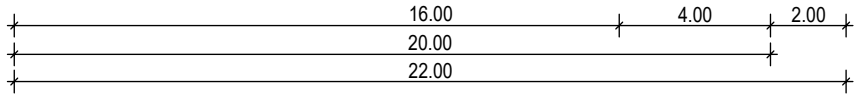


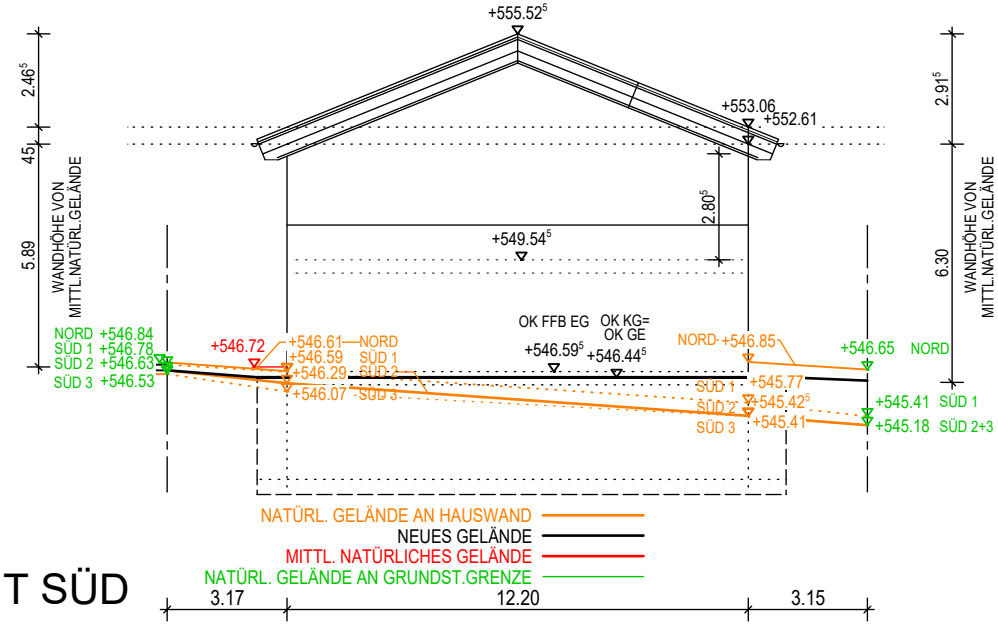
ANSICHT OST

ANNA HAGE WEG - ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN - ANSICHTEN - 22.9.2022



ANSICHT WEST





ANSICHT SÜD

ANNA HAGE WEG - ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN - ANSICHTEN - 22.9.2022