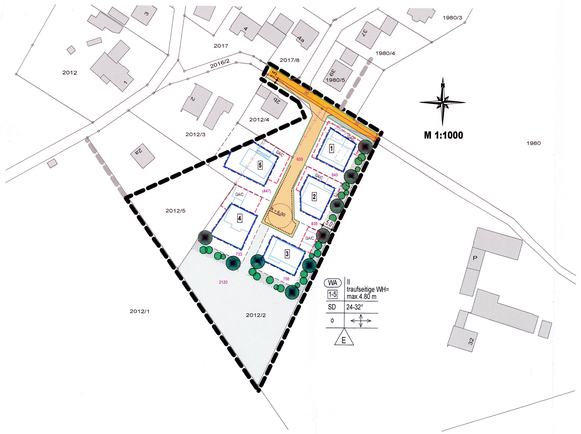
Bebauungsplan Nr. 22 - "Haid / Süd " der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Haiming erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13b Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Angrenzende Innenbereichssatzung "Haid IV"

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- Baugrenze
- Nutzungsschablone

WA / II / traufseitige WH= max.4.80 m	
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	II: 2 Geschosse als Höchstgrenze traufseitige WH: max. traufseitige Wandhöhe 4.80 m
SD 24-32° / o / u / E	
Dachform: Satteldach First mittig in Längsrichtung	Dachneigung: 24-32°
Bauweise: offen	Firstrichtung: frei wählbar

Gebäudetyp: nur Einzelhäuser zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Best. öffentliche Verkehrsfläche
- Neue öffentliche Verkehrsfläche
- 30 – Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellängen in Meter (z.B. 30 m)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün

5.) GRÜNFLÄCHEN

- zu pflanzender Baum mit Strauchgruppen von der Lage im Planteil kann abgewichen werden
- zu pflanzender Baum von der Lage im Planteil kann abgewichen werden
- Randeingrünung
- Grünfläche

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen
- GA/C – Garage / Carport
- 5.0 – Maßangabe in Meter z.B. 5.00 m

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2021/5 – Flurstücknummer z.B. 2021/5
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- 3 – Parzellennummern z.B. Parzelle 3
- Vorgeschlagene Baukörper
- 2157 – ca. Parzellengröße in m² (z.B. 2157 m²)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 OK Rohfußboden Erdgeschoss Wohnhaus und Garage max. 0,15 m über Oberkante Straße
(Bezugspunkt ist die Mitte Straßenoberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche - Mitte Hauptgebäude bzw. Mitte Garage)

2.2 Anzahl der Vollgeschosse - max. 2 Vollgeschosse zulässig

2.3 Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)
Definition: Je nach Grundstücksgröße wird für jede Parzelle eine maximale bebaubare Grundfläche festgelegt.
Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen einschließlich Überdachungen, Balkon sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt.
+ Parzellengröße bis 699 m² : max. GR 130 m²
+ Parzellengröße 700 m² - 799 m² : max. GR 140 m²
+ Parzellengröße über 800 m² : max. GR 150 m²

- Die überbaubare Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude beträgt max. 60 m².
- Die Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit max. 0.4 festgesetzt.

2.4 Nur Einzelhaus zulässig -
Mehrfamilienhäuser (mehr als 2 Wohneinheiten), Doppelhäuser oder Hausgruppen sind auch ohne dazwischen liegende Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

2.5 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

2.6 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
(Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung durch untergeordnete Rücksprünge z. B. Loggia usw. ist zulässig.)
Einzelhaus WH max. 4.80 m
Garagen, Carport und Nebengebäude max. mittlere Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO

2.7 Bauweise: offene Bauweise

2.8 Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

3. GESTALTUNG

3.1.1 **Dächer**
Dachdeckung: - naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbige Ziegel bzw. Schindel
- Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.)
- für Vorbauten, Balkonüberdachung und untergeordnete Überdachungen sind des Weiteren auch transparente Deckungen gestattet

Dachüberstand: - Hauptdach max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen) und mind. 0.60 m
- Garagen, Carport, Nebenanlagen max. 0.60 m und mind. 0.25 m parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes

Firstrichtung :

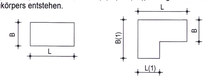
3.1.2 **Hauptdächer**
Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 24° bis 32°

3.1.3 **Garagen und Nebengebäude**
Dachform und Dachneigung: Anpassung an Hauptgebäude

3.2 **Sonnenkollektoren oder Dach- Photovoltaikanlagen**
Anordnung entweder flächenbündig oder in einem Abstand von max. 20 cm
(Oberkante Dachhaut - Oberkante Solaranlage)

3.3 **Dachaufbauten und Überdachungen**
- 2 Dachgauben je Wohnhaus mit max. 1,5 m Außenbreite ab 30° Hauptdachneigung, Abstand zur Giebelwand min. 2,5 m oder
- 1 Quergiebel Breite max. 2/5 der Hauslänge, First mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

3.4 **Baukörper**
Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers muss mind. 5:4 (L(L1) / B(B1)) betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.



3.5 **Fassaden**
Die Außenwände sollen geputzt oder mit Holzschalung versehen werden. Anstriche sind in Weiß- oder Pastelltönen auszuführen.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

4.1 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
Ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. bis zu 10 m² und einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2.50 m, ist außerhalb dieser Flächen zulässig.

4.2 Anzahl der Stellplätze
1.5 Stellplätze pro Wohneinheit, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Parzelle.

4.3 Stauraum vor Garagen
mind. 5,0 m zwischen Gebäude an der Einfahrtsseite und Straße, Einfriedung unzulässig

4.4 Abstand zur Straße
Garagen und Nebengebäude Mindestabstand 1.50 m zur Straße außer Einfahrtsseite (siehe Pkt. 4.3)

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 10 cm Abstand zu halten; Streifenfundamente und Leitensteine dürfen die Geländeoberfläche nicht überragen.

5.2 Die Höhe aller Zaunarten ab Gelände beträgt max. 1.20 m. Entlang der Straße ist das Sichtfeld gemäß Punkt 8 zu beachten.

5.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt. An anderen Grundstücksgrenzen sind sie mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

5.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0.50 m.

5.5 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
Als geschlossene Einfriedungen gelten: Mauern, Holzwände, Gabionen und Einfriedungen, die mit Matten und Folien bespannt oder mit ähnlichem Material verkleidet werden.

6. GELÄNDE, GRUNDWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

6.1 Abgrabungen, Aufschüttungen
±0,30 m vom natürlichen Gelände zulässig, das natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu belassen.
In den Bauvorlagen ist jeweils das bestehende und künftige Gelände einzuzeichnen.

6.2 Grundwasser
6.2.1 Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden

6.2.2 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden

6.2.3 Oberflächenwasser von Vorplätzen, Stellplätzen, Zufahrten usw. dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

7. GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND FREIFLÄCHE

7.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig (z.B. mit wassergebundener Decke, sickerfähige Pflasterung, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge) zulässig.

7.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigte Flächen sind zu begrünen und mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Punkt 7.5).
Da eine naturnahe Gestaltung der Gärten gewünscht ist, sind Verschotterungen durch Ziergiesflächen aus Gründen des Artenschutzes unzulässig.

7.3 Von den grünordnerischen Festsetzung kann in der Lage abgewichen werden.

7.4 Die Flächen für "private Randeingrünung" dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

7.5 Bepflanzung
zulässig:
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als "Hausbaum" im Eingangsbereich), Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen
unzulässig:
fremdländische Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken.

Pflanzdichte:
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 60 % mit Sträuchern zu begrünen.
Die Randeingrünung ist als mindestens 2-reihige freiwachsende Heckenstruktur auszubilden. 70 % der Gesamtlänge sind zu begrünen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,50 m

7.6 Zum Schutz von bereits bestehenden Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, müssen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher mit einem Mindestabstand von 2.50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

8. SICHTFELDER

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Zäune, Wälle und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Gemeinde Haiming abzustimmen.

D.) HINWEISE

Landwirtschaft
Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplans (Lärm, Geruch, und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Bewirtschaftung des östlich gelegenen Anwesens wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind zu dulden.

Bodenbeschaffenheit / Altlastenverdachtsflächen
Gemäß den aktuellsten Untersuchungsergebnissen liegen Teile des Gemeindegebiets im Randbereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffene Boden durch PFOA nicht vollkommen ausgeschlossen werden.
Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.
Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m3 pro Grundstück und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.
Bei Bodenaushub über 500 m3 pro Grundstück ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegen den Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen.
Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Telekommunikationsleitungen
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwek Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungslinien und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW–Richtlinie GW125." Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Es wird dringend empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

Niederschlagswasser
Die Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWfreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Grundwasser
Im Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen - dies gilt insbesondere beim Betreiben einer Grundwasserwärmepumpe um den dauerhaften Betrieb sicherzustellen.

Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Energiegewinnung
Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Auf die Verschattungen durch Bäume ist zu achten. Diese muss gegebenenfalls toleriert werden.
Es sollten Heizanlagen gewählt werden, die mit erneuerbaren Energien zu betreiben sind.

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Luftkollektoren zur Unterstützung der Raumheizung usw.) sollen gewählt werden.

Bepflanzung / Pflanzliste
Bei Pflanzungen sind das geforderte Lichtraumprofil sowie die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten. Hecken dürfen die Grundstücksgrenze nicht überwachsen (Art.47 AGBGB).

Um eine schnelle Ein-und Durchgrünung zu erhalten wird folgende Pflanzqualität sowie Pflanzanordnungen empfohlen:
- Hochstamm oder Halbstamm, 3xv, StU 14-16
- Strauch, 2xv, Höhe 60-100 cm

Bereich der "privaten Grünfläche / Randeingrünung"
Einreihige Heckenstruktur entlang der 5 m breiten Randeingrünung: Pflanzabstand 1.50 m sowie Setzung eines Baumes der Wuchsklasse II

Bei der Übergabe der Bauantragsunterlagen (Zweitschrift) erhält der/ die Bauherr/in von der Gemeinde Haiming eine Positivliste von standortgerechten und heimischen Gehölzen.

"HAID / SÜD" NR. 22

der Gemeinde Haiming nach § 13b BauGB

EINGEGANGEN
14. Okt. 2020
Landratsamt Altötting
- Bauberatung SG 4 -

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.19 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.20 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.19 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.05.20 bis 11.05.20 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.02.20 bis 13.03.20 öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.20 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 21.09.20 als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt

Haiming, den 25.09.2020
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haiming, den 28.09.2020
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasserin:
Arch. Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14b, 83308 Trostberg
Tel. 08621-63446 Mail: architektur@weiler-heyers.de

Trostberg, 09.12.2019 / 04.09.2020
Beschluss: 21.09.2020