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	Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet*	II: 2 Geschosse als Höchstgrenze; traufseitige WH: max. traufseitige Wandhöhe 4,80 m
SD 24-32°	Dachform: Satteldach; First mittig in Längsrichtung	Dachneigung: 24-32°
0	Bauweise: offen	Firstrichtung: frei wählbar
E	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
- private Grünfläche / 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
Firstrichtung : parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes

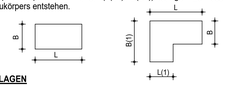
3.1.2 Hauptdächer
Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 24° bis 32°

3.1.3 Garagen und Nebengebäude
Dachform: 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 darf mind. 5:4 (L(L1) / B(B1)) betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.



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 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 Leistensteine 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 (z.B. Mauern, Holzwände usw.) sind nicht zulässig

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 vesiegelt 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 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Auf den Grundstücken mit dargestellter "privaten Grünfläche / Randeingrünung" muss mind. 2/3 der in der Pflanzdichte geforderten Eingrünung innerhalb der Fläche "private Grünfläche / Randeingrünung" gepflanzt werden.

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 Bebauungsplanes *(Lärm, Geruch und Staub)* infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind zu dulden.

Bodenbeschaffenheit
Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung. Bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes kann im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m³ sind entsprechende Untersuchungen erforderlich. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen."

Altlastenverdachtsflächen
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.

Gemäß vorliegender Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Es ist nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z.1 und Z.2 überschritten werden. Daher wird dringend empfohlen die tatsächliche Belastung der Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im offenen Einbau nicht zulassen, sollte vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept erstellt werden. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht dafür zugelassene Sachverständige nach §18 BBodSchG vor.

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 (FG) - 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 Versorgungsleitungen 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.

Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

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

E.) VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

6. Ausgefertigt

.....
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den .....

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

.....
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den .....

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

Trostberg, 09.12.2019
Beschluss: