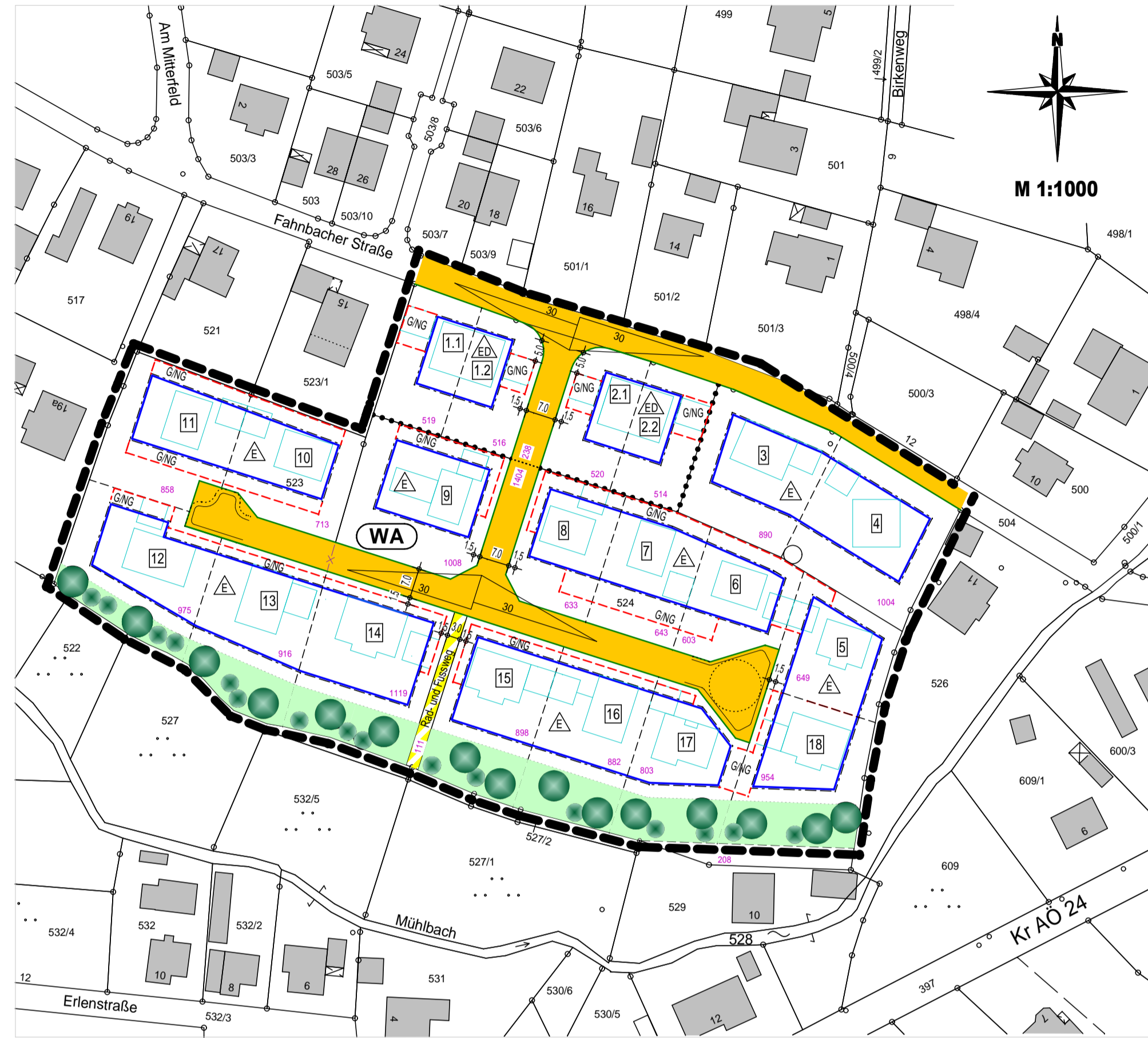


Bebauungsplan Nr. 18 - "Fahnbacher Strasse / Süd" der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

PRÄAMBEL

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



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

— Baugrenze
 △ nur Einzelhäuser zulässig
 △ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.) VERKEHRSLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

■ öffentliche Verkehrsfläche
 ■ Rad- und Fussweg
 — Straßenbegrenzungslinie
 30 Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellänge in Meter (z.B. 30 m)

5.) GRÜNORDNUNG- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

● zu pflanzende Einzelbäume mit Strauchgruppen
 ■ private Grünfläche / Randeingrünung

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

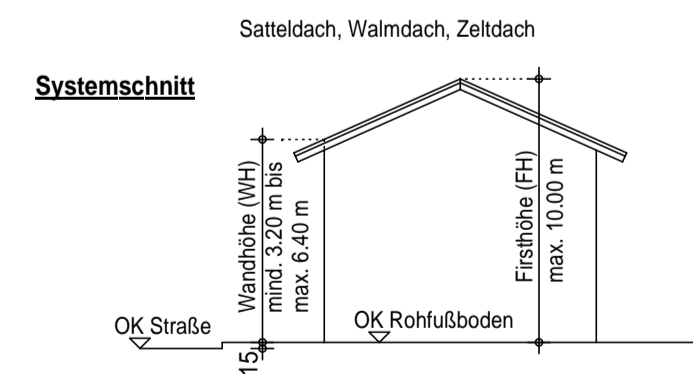
1.5 Maßangabe in Meter z.B. 1.50 m
 - - - Umgrenzung von Flächen für Garage, Carport, Nebengebäude
 G/NG Garage, Carport und Nebengebäude
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

○ Bestehende Grundstücksgrenzen
 ○ Aufzulösende Grundstücksgrenzen
 524 Flurstücknummer z.B. 524
 - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 ■ Bestehende Gebäude
 3 Parzellennummern z.B. Parzelle 3
 □ Vorgeschlagene Baukörper, Stellplätze usw.
 524 ca. Parzellengröße

C.) WEITERE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA, allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**
Einzelhaus GRZ 0.25
Doppelhaus GRZ 0.27
 - max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**
Einzelhaus GFZ 0.30
Doppelhaus GFZ 0.38
 - Anzahl der Vollgeschosse**
max. 2 Vollgeschosse
 - Bauweise**
auf den Parzellen 1.1 / 1.2 + 2.1 / 2.2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig ansonsten sind nur Einzelhäuser zulässig
 - Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Einzelhaus max. 2 WE
Pro Doppelhaushälfte max. 1 WE
 - zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)**
Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand
Wohngebäude WH = mind. 3.20 m - max. 6.40 m (Überschreitung durch Dachterrasse oder untergeordnete Rücksprünge zulässig)
Garagen, erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude WH = max. 3.00 m
 - Max. zulässige Firsthöhe (FH)**
Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First
Wohngebäude FH = max. 10.00 m
 - Höhenfestlegung**
OK Rohfußboden Erdgeschoss und Garage max. 0,15 m über Oberkante Straße (*Bezugspunkt ist die Straßenoberkante Mitte Straße - Mitte Wohngebäude bzw. Mitte Garage*)
 - zulässige Überschreitung der Baugrenzen**
Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m
 - Abstandsflächen**
BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 ist einzuhalten
- GESTALTUNG**
 - Hauptdächer**
Dachform Satteldach (SD) : mittige Anordnung
Dachneigung 20° bis 35°
Dachform Walmdach (WD): Dachneigung 15° bis 35°
Dachform Zelt Dach (ZD): Dachneigung 15° bis 35°



- Garagen und Nebengebäude**
Dachform: Anpassung an Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach
- Hauptgebäude und Nebengebäude**
Dachdeckung: naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbene Ziegel bzw. Schindel
Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.)
Dachüberstand: max. 1.00 m
Firstrichtung: parallel zur Längsrichtung

- Sonnkollektoren oder Dach- Photovoltaikanlagen**
Anordnung entweder flächenbündig oder in einem Abstand von max. 20 cm (*Oberkante Dachhaut - Oberkante Solaranlage*)
- Dachaufbauten und Überdachungen**
 - Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig
 - Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig
 - 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m Außenbreite ab 30° Dachneigung
Abstand zum Ortgang 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

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- Bauräume Einzelhäuser**
Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. 1 Nebengebäude bis zu 10 m² auch außerhalb dieser Flächen.
Doppelhäuser
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen.
- Anzahl der Stellplätze**
1,5 Stellplätze pro WE, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Parzelle
- Stauraum**
mind. 5,0 m zwischen Garagenzufahrt und Straße, Einfriedung unzulässig
- Grenzabstand**
Garagen und Nebengebäude Mindestabstand 1.50 m zur Straße
- Grenzgaragen**
Zusammengebaute Garagengebäude an der Grenze müssen profilig sein

5. EINFRIEDUNGEN

- Sockelmauern sind unzulässig
- Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente max. 1.00 m, entlang der Straße sind die Sichtfelder Punkt 8. zu beachten
- Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt
- Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücks-grenze) mit einem Mindestabstand von 0.50 m. Diese 0.50 m muss generell freigehalten werden und wird für die Breite Feuerwehrzufahrt benötigt.

6. GELÄNDE UND GRUNDWASSER

- Abgrabungen, Aufschüttungen**
±0,50 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.
- Grundwasser**
 - Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden
 - Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig
 - Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden

7. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHE

- Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.
- Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Von den grünordnerischen Festsetzung der Bäume und Strauchgruppen, im Bereich der privaten Randeingrünung, kann in der Lage abgewichen werden.
- Die Flächen für private Randeingrünung dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

- Bepflanzung**
zulässig:
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen)
unzulässig:
alle fremdländische Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken
Pflanzqualität:
Bäume 3x v. STU 16-18 cm, Sträucher 60/100 cm hoch
Pflanzdichte:
je Parzelle 2 Bäume
Private Randeingrünung: je 25 m² Fläche sind mind. 3 Sträucher zu pflanzen
Bei der Übergabe der Bauantragsunterlagen (Zweitschrift) erhält der/ die Bauherr/in von der Gemeinde eine Positivliste von standortgerechten und heimischen Gehölzen.

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 Straßenbauverwaltung 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.

Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen

"FAHNBACHER STRASSE / SÜD" der Gemeinde Haiming nach § 13a BauGB

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
In seiner Sitzung am 05.05.2014 billigte der Gemeinderat den Entwurf vom 05.03.2014 und beschloß, dass das Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet wird.
Diese beiden Beschlüsse wurden am 08.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis 16.06.2014 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2014 bis 16.06.2014 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2014 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt am 28.06.2014

Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.06.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den